Adviesrapport

Erfpacht particulieren Alkmaar

NL-P2026000706
Colliers Valuations B.V.
11 augustus 2026

Samenvatting

Dit advies is gewijd aan de beantwoording van de volgende centrale vraag:
Wat is een passende grondwaarde per m² voor woningen van particulieren op erfpachtgrond van de gemeente Alkmaar, buiten het centrum, zo nodig gedifferentieerd naar grondgebonden woningen en appartementen?

Voor grondgebonden woningen adviseren wij uit te gaan van een grondprijs van €325 ex BTW na depreciatie van 30% per m² kadastraal oppervlakte en uitgaande van een gemiddelde kavel van 140 m² en een gemiddeld woonoppervlakte van circa 104m².

Voor appartementen adviseren wij uit te gaan van een grondquote van circa 11,86% ex BTW na depreciatie van 30% en uitgaande van een gemiddeld woonoppervlakte van circa 66 m².

©2026 Colliers Valuations B.V.
Dit rapport is uitsluitend bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld.
Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door anderen dan de opdrachtgever zonder schriftelijke toestemming van Colliers Valuations B.V.

Inhoudsopgave

Samenvatting 2

1. Algemeen 4

1.1. Opdracht 4

1.2. Adviseur 5

1.3. Uitgangspunten en bijzondere uitgangspunten 5

1.4 Beoordeling 6

2. Aanleiding en vraagstelling 10

3. Analyse 11

3.1. Opzet van het onderzoek 11

3.2. Stap 1 – oriëntatie op de woningen waar het om gaat 12

3.3. Stap 2 – Residuele grondwaardeberekeningen met comparatieve toets 12

3.4. Stap 3 – Depreciatie 15

4. Advies 16

5. Algemeen toelichtende opmerkingen 17

Definities 20

Toelichting gehanteerde parameters 21

Afkortingen 22

Begrippenlijst 22

Bijlagen 23

©2026 Colliers Valuations B.V.
Dit rapport is uitsluitend bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld.
Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door anderen dan de opdrachtgever zonder schriftelijke toestemming van Colliers Valuations B.V.

1. Algemeen

1.1. Opdracht

Opdrachtgever	Vereniging Werkgroep Erfpacht Alkmaar
Contactpersoon	Frank Claes, Elmar van der Park
Adres	p/a Ina Boudierstraat 19
Postcode en plaats	1822 ML Alkmaar
Opdrachtbrief en aanpassingen	Dit advies is uitgevoerd conform de afspraken zoals deze zijn vastgelegd in de opdrachtbrief getekend op 17 april 2026, referentienummer (NL2025001925). Het in de opdrachtbrief besproken aanpak en diepgang van de afgesproken werkzaamheden ten aanzien van het advies zijn gedurende het proces niet aangepast.
Doel advies	Het advies is bedoeld om te worden aangewend door de particuliere erfpachters buiten het centrum een tegenvoorstel, bedoeld voor de gemeente Alkmaar, voor de wijze van grondwaardebepaling te formuleren.
Type advies	Algemeen advies, het advies heeft geen betrekking op een specifiek object. Dit rapport is een advies en valt onder de definitie van "specifiek overeengekomen werkzaamheden" van het NRVT. Het advies betreft geen professionele taxatiedienst als bedoeld in het Reglement Gedrags- en Beroepsregels alsmede de kamerreglementen van het NRVT en mag niet gebruikt worden ten behoeve van jaarverslaglegging en kredietverlening. Aangezien Colliers in Nederland een RICS Regulated Firm is, zijn de relevante regels van de RICS van toepassing op onze dienstverlening.
Basis van waarde	Marktwaarde
Toelichting op de methodiek	Vanwege het type onroerend goed en de feitelijke gebruikssituatie is voor de residuele grondwaardemethode en de comparatieve methode gekozen. Dit is overeenkomstig de methodieken zoals toegepast door de gemeente Alkmaar.
Standaarden en richtlijnen	Het advies is uitgevoerd in een standaard Colliers Valuations B.V. rekenmodel en rapport. Dit is in overeenstemming met de richtlijnen die gelden vanuit IVS, het NRVT en het RICS Red Book.
Opdrachtvoorwaarden	De Algemene Voorwaarden Colliers, behorend bij de ondertekende opdrachtbevestiging, zijn van toepassing en vormen

©2026 Colliers Valuations B.V.
Dit rapport is uitsluitend bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld.
Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door anderen dan de opdrachtgever zonder schriftelijke toestemming van Colliers Valuations B.V.

	een onlosmakelijk deel van dit rapport. Voor nadere informatie, zie http://algemenevoorwaarden.colliers.nl.
Conflict of Interest	Colliers Valuations B.V. heeft vastgesteld geen conflicterende belangen te hebben bij de uitvoering van het advies. Colliers Valuations B.V. heeft geen directe betrokkenheid met de opdrachtgever of de objecten waarvan de opdrachtgever erfpachter is. Colliers Netherlands B.V. is afgelopen drie jaar niet betrokken geweest bij een transactie waarin het object een rol speelde.
Algemene toelichtende opmerkingen	Onze algemene toelichtende opmerkingen zijn opgenomen in het laatste hoofdstuk van dit rapport. De bijlagen vormen een onlosmakelijk deel van dit rapport.

1.2. Adviseur

Naam eerste adviseur	P. Nelisse PhD FRICS RT
Registratienummer	RRV 1118617 - RT670133068
Lid van / Aangesloten bij	RICS, NRVT en NVM

1.3. Uitgangspunten en bijzondere uitgangspunten

Uitgangspunten	Uitgangspunten worden gehanteerd wanneer een bepaald gegeven als feit wordt aanvaard, zonder specifiek onderzoek te doen. Een uitgangspunt is verbonden met een beperking van de omvang van onderzoeken of informatieverzameling.
Uitgangspunten object	▪ GBO representatieve eengezinswoning: 104 m² ▪ GBO representatief appartement: 66 m².
Bijzondere uitgangspunten	Een bijzonder uitgangspunt wordt gehanteerd indien de adviseur uitgaat van omstandigheden die wezenlijk kunnen verschillen van de feitelijke omstandigheden op de waardepeildatum; of waarvan redelijkerwijs niet kan worden verwacht dat een kandidaat-koper deze zou hanteren op de waardepeildatum.
Bijzondere uitgangspunten object	Er zijn geen bijzondere uitgangspunten van toepassing bij dit advies. Volledigheidshalve merken we op dat de residuele grondwaardeberekening uitgaat van de fictie volle eigendom, daar is vervolgens depreciatie op toegepast.

©2026 Colliers Valuations B.V.
Dit rapport is uitsluitend bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld.
Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door anderen dan de opdrachtgever zonder schriftelijke toestemming van Colliers Valuations B.V.

1.4 Beoordeling

Adviesdatum

Voor het bestand met woningen van particulieren op erfpacht is er geen specifieke adviesdatum te bepalen. De redenen hiervan zijn als volgt:

- Er is sprake van een spreiding van de afloopdata van het eerste erfpachttijdvak over een aantal jaren (2027-2038), aangezien de uitgiften over een periode van enkele jaren hebben plaatsgevonden.
- Weliswaar gelden er op grond van de Algemene bepalingen voor uitgifte in voortdurende erfpacht 1978 van de gemeente Alkmaar wel enkele nadere bepalingen omtrent het aanpassen van de erfpachtsvoorwaarden en de canons, doch ook die zijn niet gericht op een specifieke vaste termijn of datum aangezien er steeds geldt dat er “tenminste” voor een bepaalde kritische datum een kennisgeving gedaan moet worden, als volgt. Op grond van artikel 22.3 van de Algemene bepalingen voor uitgifte in voortdurende erfpacht 1978 wordt tenminste twee jaren vóór afloop van een volledig erfpachtstijdvak, de erfpachter en de hypotheekhouder(s) op het recht van erfpacht bij aangetekende brief kennis gegeven van de wijzigingen, als in artikel 22.1 en 22.2 bedoeld, welke gedurende het volgende erfpachtstijdvak van kracht zullen zijn. Op grond van artikel 21.5 zal tegen het einde van een volledig erfpachttijdvak tevens herziening van de canon plaatsvinden, welke gewijzigde canon zal gelden voor de eerste vijf jaren van een nieuw erfpachtstijdvak. Volgens artikel 21.7 moet tenminste zes maanden vóór de achtste werkdag van de maand januari van het voornemen tot herziening, als bedoeld in het vijfde lid van dit artikel bij aangetekende brief kennis worden gegeven aan de erfpachter.
- De gemeente Alkmaar heeft in mei 2025 alle erfpachters over de wijzigingen in de erfpachtregels geïnformeerd. Echter, de gemeente Alkmaar stelt op haar website daarover het volgende: “In mei 2025 kregen alle erfpachters van de gemeente Alkmaar een brief. Daarin stond informatie over de nieuwe erfpachtregels en de voorbereiding op een vervroegde canonherziening. We schreven toen dat erfpachters vanaf september 2025 in fases bericht van ons zouden krijgen. De erfpachters van wie het erfpachttijdvak het eerst afloopt, zouden ook als eerste een aanbod ontvangen. Het proces blijkt ingewikkelder dan we dachten. We willen de berekeningen zorgvuldig doen en alle stappen zorgvuldig doorlopen. Daarom hebben we meer tijd nodig voordat we de aanbiedingen kunnen versturen.”

©2026 Colliers Valuations B.V.
Dit rapport is uitsluitend bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld.
Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door anderen dan de opdrachtgever zonder schriftelijke toestemming van Colliers Valuations B.V.

Om bovengenoemde redenen is er in dit advies voor gekozen niet met één specifieke adviesdatum te werken, doch het advies te baseren op feiten en omstandigheden die zowel de tijd voorafgaand aan de brief van de gemeente van mei 2025 omvat (aangezien daar redelijkerwijs ook in de brief van de gemeente rekening mee gehouden is) als de periode daarna (aangezien er blijkbaar meer tijd nodig was na mei 2025 om berekeningen te maken en aanbiedingen te versturen). Dit advies is dan ook gebaseerd op de feiten en omstandigheden in de periode van 1 januari 2024 tot 1 juli 2026.

Deze werkwijze heeft als voornaamste voordelen:

- Er wordt zo adequaat mogelijk aangesloten bij de termijnen die de gemeente Alkmaar zelf hanteert en waarbij 27 mei 2025 een belangrijke datum is.
- De cijfermatige analyses zoals de residuele grondwaardeberekeningen worden minder afhankelijk van de omstandigheden op één specifieke waardepeildatum, terwijl er feitelijk sprake is van fasering in de afloop van de erfpachtrechten.
- Er kan gewerkt worden met input parameters die een redelijk afspiegeling vormen voor een bepaalde periode.

Indien de besluitvorming over de berekeningswijzen van de erfpacht wezenlijk later gaat plaatsvinden, raden wij aan het advies te actualiseren.

Desktop advies

Dit rapport is een advies en valt onder de definitie van "specifiek overeengekomen werkzaamheden" van het NRVT. Het advies betreft geen professionele taxatiedienst als bedoeld in het Reglement Gedrags- en Beroepsregels alsmede de kamerreglementen van het NRVT en mag niet gebruikt worden ten behoeve van jaarverslaglegging en kredietverlening.
Aangezien Colliers in Nederland een RICS Regulated Firm is, zijn de relevante regels van de RICS van toepassing op onze dienstverlening.

Onzekerheid

Ons advies is wel onderhevig aan materiele onzekerheid zoals beschreven in VPS3 en VPGA 10 van de RICS taxatiestandaarden. Daarom voorzien wij minder zekerheid – en is er meer voorzichtigheid geboden – bij gebruik van onze waardering dan normaal het geval zou zijn.

Materiele adviesonzekerheid kan het gevolg zijn van verschillende factoren. Deze kunnen grofweg worden ingedeeld in de volgende categorieën marktverstoring, beschikbaarheid van data, en keuze van methode of model.
In dit verband wordt onder ‘materieel’ verstaan de mate van onzekerheid in een advies die buiten alle parameters valt die

©2026 Colliers Valuations B.V.
Dit rapport is uitsluitend bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld.
Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door anderen dan de opdrachtgever zonder schriftelijke toestemming van Colliers Valuations B.V.

	normaliter kunnen worden verwacht en geaccepteerd. adviesonzekerheid mag niet worden verward met risico. Risico is de blootstelling van de eigenaar van een actief aan potentiële toekomstige winsten of verliezen. Het advies is gebaseerd op residuele grondwaardeberekeningen met een toets op de uitkomst met behulp van de comparatieve methode. De uitkomsten van residuele grondwaardeberekeningen zijn gevoelig voor kleine wijzigingen in de gehanteerde inputparameters. Daarnaast is de hoeveelheid beschikbare referenties in de markt beperkt.
Tijdsafhankelijk	Dit advies is tijdsafhankelijk. De waarde reflecteert de verkregen informatie en marktomstandigheden op de waardepeildatum
Gebruik derden	Het adviesrapport is uitsluitend bestemd voor opdrachtgever met als doel het formuleren van een tegenvoorstel voor de wijze van grondwaardebepaling door de particuliere erfpachters voor de gemeente Alkmaar. Er wordt geen enkele verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door anderen dan de opdrachtgever, tenzij dit gebeurt met schriftelijk toestemming van Colliers Valuations B.V. Ook wordt geen aansprakelijkheid aanvaard als dit rapport wordt gebruikt voor een ander doel dan waar het voor gemaakt en bedoeld is, tenzij dit gebeurt met schriftelijke toestemming van Colliers Valuations B.V. Wij zullen zonder schriftelijke toestemming van de opdrachtgever dit rapport niet aan derden ter beschikking stellen.
Terhandstelling	Niet van toepassing.
Rechten van derden	Er wordt door ons aangenomen dat er geen rechten van derden uit enige overeenkomst zijn anders dan de in dit rapport specifiek genoemde.
Publicatie beperking	Zonder de vooraf verkregen schriftelijke toestemming van Colliers Valuations B.V. mag het gehele advies, een deel daarvan of een verwijzing daarnaar, niet opgenomen worden in een andere verklaring of publicatie.
Uitsluitingen	In de waarde(n) is niet begrepen de eventueel verschuldigde omzetbelasting (btw), te restitueren premies, subsidies of overheidsbijdragen, aanwezige huurdersbelangen, vaste bedrijfsuitrusting, opgestelde machines en bedrijfsspecifieke inrichting.

©2026 Colliers Valuations B.V.
Dit rapport is uitsluitend bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld.
Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door anderen dan de opdrachtgever zonder schriftelijke toestemming van Colliers Valuations B.V.

Amsterdam, 11 augustus 2026

Adviseur	Handtekening
Dr. P.C.J.P. Nelisse FRICS RT- RRV 1118617 - RT670133068	

©2026 Colliers Valuations B.V.
Dit rapport is uitsluitend bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld.
Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door anderen dan de opdrachtgever zonder schriftelijke toestemming van Colliers Valuations B.V.

2. Aanleiding en vraagstelling

In Alkmaar is eind jaren ’70, begin jaren ’80 van de vorige eeuw grond voor woningbouw in de regel in erfpacht uitgegeven, aan woningcorporaties en beleggers. Op deze gronduitgiften zijn de “Algemene Bepalingen voor uitgifte in voortdurende erfpacht 1978” van de gemeente Alkmaar van toepassing. Inmiddels loopt het eerste erfpachttijdvak van 50 jaren voor deze erfpachtrechten af. Overeenkomstig artikel 21 van voornoemde Algemene Bepalingen zal de canon worden herzien voor de eerste vijf jaren van het nieuwe tijdvak. Voorts is het volgende nog relevant Sinds de eerste uitgifte hebben zowel woningcorporaties als beleggers woningen individueel verkocht aan particuliere bewoners. Er is derhalve inmiddels sprake van een omvangrijke groep particuliere erfpachters die te maken krijgen met deze canonherziening.

De gemeente Alkmaar heeft op 27 mei 2025 een besluit genomen voor de bepaling van de canon voor de eerste vijf jaar van het nieuwe erfpachttijdvak. Het voorstel is in de bijlagen opgenomen en de voornaamste punten zijn:

- Voor grondgebonden woningen (eengezinswoningen) en garages buiten het centrum de grondwaarde door middel van een grondprijs van € 425,- per m² voor 2025 vast te stellen en deze grondprijs vanaf 2026 jaarlijks te indexeren met de generieke indexatie van de begroting van de gemeente Alkmaar. Uit een rapportage van Deloitte, opgesteld in opdracht van de gemeente Alkmaar, blijkt dat deze grondprijs inclusief een depreciatiefactor van 30% is, uitgaande van grondprijzen van €600 tot €650 per m² voor grond op basis van volle eigendom (bron: Deloitte, Onderzoek erfpachtbepalingen, p. 61).
- Voor gestapelde woningen (appartementen) en garages buiten het centrum de grondwaarde door middel van een grondquote van 15% van de WOZ-waarde (voorstellen in 2025 hebben als peildatum voor de WOZ: 1-1-2023) vast te stellen. Hierop wordt geen depreciatie meer toegepast.
- Een minimum canonpercentage van 1% en een maximum canonpercentage van 3% te hanteren.

Het besluit van de gemeente heeft voor beroering gezorgd bij de particuliere erfpachters. Een groep particulieren heeft zich verenigd in de Werkgroep Erfpacht Alkmaar. Deze werkgroep spant zich in om voor en, voor zover mogelijk, namens de particuliere erfpachters een tegenvoorstel voor de wijze van grondwaardebepaling te formuleren. Hiervoor heeft Vereniging Werkgroep Erfpacht Alkmaar Colliers benaderd om een advies hieromtrent uit te brengen aan de hand van de volgende vraagstelling:

Wat is een passende grondwaarde per m² voor woningen van particulieren op erfpachtgrond van de gemeente Alkmaar, buiten het centrum, zo nodig gedifferentieerd naar grondgebonden woningen en appartementen?

Voor zover bekend gaat het om circa 837 appartementen en 2.269 grondgebonden woningen van particulieren op erfpachtgrond van de gemeente Alkmaar. Volgens openbare informatie van de gemeente Alkmaar hebben de appartementen een vloeroppervlakte van gemiddeld 67 m² en de grondgebonden woningen een perceeloppervlakte van gemiddeld 140 m². De stappen 1 tot en met 3 van dit advies zien toe op een algemeen, redelijke grondprijs, met specifieke gevallen en adressen wordt geen rekening gehouden. De eventuele individuele rapportages die daarna gevraagd worden, zijn wel toegespitst op individuele woningen.

Het te hanteren canonpercentage maakt uitdrukkelijk geen onderdeel van dit advies uit.

©2026 Colliers Valuations B.V.
Dit rapport is uitsluitend bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld.
Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door anderen dan de opdrachtgever zonder schriftelijke toestemming van Colliers Valuations B.V.

3. Analyse

3.1. Opzet van het onderzoek

Voor het beantwoorden van de vraag heeft Colliers de volgende stappen doorlopen:

Stap 1 – algemene oriëntatie op de woningen waar het om gaat.

Allereerst hebben wij ons een algemeen beeld gevormd van de woningen waar het om gaat. Hierbij is onderzocht of de groep woningen daadwerkelijk homogeen is, en of er segmenten onderscheiden kunnen worden, bijvoorbeeld op basis van oppervlakte of locatiekenmerken? Aan de hand van verschillende bronnen zoals de NVM database, BAG en Kadaster hebben we ons een beeld gevormd van onder andere:

- Locatie van de woningen
- Oppervlakten

Inzicht in deze kenmerken dient ter onderbouwing van de parameters in de berekening die we in stap 2 hebben gemaakt.

Stap 2 – uitwerken residuele grondwaardeberekeningen inclusief toetsing uitkomsten met behulp van referenties.

Voor zowel de grondgebonden woningen als de appartementen hebben we een residuele grondwaardeberekening opgesteld. Residuele grondwaardeberekeningen gaan uit van de fictie nieuwbouw, wij hebben deze fictie ook gehanteerd. Wij hebben 2 berekeningen gemaakt, één voor grondgebonden woningen en één voor appartementen. De parameters hierin zijn voor een deel afkomstig uit stap 1 en daarnaast uit bestanden met referenties van verkoopprijzen van nieuwbouwwoningen met vergelijkbare kenmerken (locatie en oppervlakte) alsmede kostenkengetallen uit Bouwkostenkompas. Gebleken is, dat in stap 1, de groep woningen voldoende homogeen is. Het betreft bovendien uitsluitend woningen buiten het centrum, woningen in het centrum maken geen onderdeel uit van het bestand.

De uitkomsten van de residuele grondwaardeberekeningen zijn door ons getoetst met behulp van referenties van grondprijzen.

Stap 3 – toepassen depreciatie

Het is gebruikelijk dat bij herzieningen van de canon de waarde van de grond gedeprecieerd wordt. Wij hebben in ons advies uitgelegd wat de argumenten voor deze depreciatie zijn, en hoe daar in de praktijk mee omgegaan wordt. Zo is bijvoorbeeld in stap 2 de fictie nieuwbouw gehanteerd, maar feitelijk is de grond niet onbebouwd zoals bij nieuwbouw het geval is. Dit aspect levert een argument voor depreciatie op. Op basis van een algemeen beeld hoe er in de praktijk met depreciatie wordt omgegaan, hebben wij een depreciatiefactor voorgesteld en toegepast op de grondwaarden uit stap 2. De waarden van de grond na depreciatie beschouwen wij als de basis voor de berekening van de canon.

Wij zullen in de navolgende paragrafen bovenstaande stappen in meer detail toelichten.

©2026 Colliers Valuations B.V.
Dit rapport is uitsluitend bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld.
Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door anderen dan de opdrachtgever zonder schriftelijke toestemming van Colliers Valuations B.V.

3.2. Stap 1 – oriëntatie op de woningen waar het om gaat

- Uitgangspunt voor het analyseren van BAG bestand voor Alkmaar. In dit bestand zijn circa 55.000 adressen in Alkmaar opgenomen.
- In het BAG adressen bestand zijn de adressen met erfpacht, ontleend aan de informatie over erfpachtobjecten Alkmaar via Digitale Tweeling (Digitale Tweeling Alkmaar). Dit heeft geresulteerd in een bestand met erfpachtobjecten dat als volgt is samengesteld:

Type woning	Aantal woningen	Gemiddeld oppervlakte (GBO), afgerond op hele getallen
Tussenwoning	1.702	104
Hoekwoning	552	104
Twee onder één kapper	22	105
Vrijstaande woning	26	109
Totaal / gemiddelde egw's	2.302	104
Appartement	538	66
	2.804	

- Bovenstaand aantal betreft uitsluitend woningen op erfpacht buiten het centrum.
- Het aantal erfpachtwoningen is vergeleken met opgaven van het aantal erfpachtobjecten uit andere bronnen, dit zijn:
    - Gemeente Alkmaar: 2.852.
    - Kadaster: 2.854.
- Er heeft tevens een toets plaatsgevonden om vast te stellen welke oppervlakten er in het BAG bestand gehanteerd zijn. Dit is gedaan op basis van een steekproef van 31 woningen, waarvoor de oppervlakten in BAG bestand vergeleken zijn met die van de woonoppervlakten volgens het NVM bestand. De 31 woningen zijn geografisch verspreid uit het bestand met erfpachtwoningen gekozen. Voor de 31 woningen in de steekproef geldt dat het oppervlakte volgens het BAG bestand 101,8 m² is en volgens het NVM bestand 101,2 m². Per woning is het beeld redelijk hetzelfde, er is telkens sprake van slechts een geringe afwijking tussen het oppervlakte volgens het BAG bestand en het oppervlakte volgens het NVM bestand zodat geconcludeerd is dat de oppervlakte in het BAG bestand de GBOs van de woningen betreft.

3.3. Stap 2 – Residuele grondwaardeberekeningen met comparatieve toets

- Er zijn 2 residuele grondwaardeberekeningen opgezet één voor een representatieve eengezinswoning en één voor een representatief appartement. De berekening gaat uit van opbrengsten voor beide representatieve woningen, en bijbehorende stichtingskosten om die representatieve woningen te realiseren. Er zijn geen kosten voor een grondexploitatie opgenomen aangezien het locaties met bestaande bebouwing betreft.

©2026 Colliers Valuations B.V.
Dit rapport is uitsluitend bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld.
Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door anderen dan de opdrachtgever zonder schriftelijke toestemming van Colliers Valuations B.V.

- Uitgangspunt is dat de representatieve woningen als nieuwbouwwoning gerealiseerd worden, waarbij rekening gehouden wordt met het inkomensniveau en het prijsniveau van woningen in de omgeving.
- Het inkomensniveau in de postcodegebieden 1825 en 1826 is relatief laag. Er worden in de omgeving weliswaar nieuwbouwwoningen gerealiseerd doch deze zijn niet haalbaar voor de erfpachters die thans met de herziening van de erfpachtcanon te maken krijgen. In onderstaande tabel zijn de gemiddelde inkomens van huishoudens in het gebied met erfpachtwoningen weergegeven, dit betreft in het bijzonder Ouddorp, Overdie, De Mare en Daalmeer. In deze wijken zijn de inkomens gemiddeld het laagst van Alkmaar. Ook in Daalmeer / Koedijk zijn de huishoud inkomens relatief laag.

Gestandaardiseerd inkomen van huishoudens - Wijken van Gemeente Alkmaar					
	2020	2021	2022	2023	2024
Zuid	32,7	34,4	36,5	40,8	43,5
Oudorp	32,4	34	35,9	39,8	42
Overdie	25,9	27	28,7	31,1	33,3
West	30,7	31,5	33,8	36,1	38
Huiswaard	29	30,2	31,9	34,4	36,2
De Mare	29,1	30,2	31,8	34,8	36,5
Daalmeer/Koedijk	30,7	32,1	33,9	36,9	39,3
Centrum	34,1	37,9	37,1	40,2	42,7
Schermer	36,2	38,3	40	44,2	?
Graft-De Rijp	35,7	38,6	39,8	43,3	46,6
Vroonermeer	37	38,8	39,7	43,5	?

Bron: alkmaar.incijfers.nl

- De waarden van woningen, zoals te illustreren met behulp van de gegevens over de WOZ waarden, laten eenzelfde beeld zien. WOZ waarden zijn in Ouddorp, Overdie, De Mare en in Daalmeer relatief laag, zoals te zien is in onderstaande tabel:

WOZ-waarde - Wijken van Gemeente Alkmaar			
	2023	2024	2025
Zuid	363	393	410
Oudorp	374	393	416
Overdie	268	283	297
West	321	342	356
Huiswaard	305	320	338
De Mare	284	293	325
Daalmeer/Koedijk	325	331	356
Centrum	339	361	377
Schermer	443	456	481
Graft-De Rijp	446	450	471
Vroonermeer	444	487	510

Bron: alkmaar.incijfers.nl

- Onderzocht is wat een redelijk prijsniveau voor de woningen in deze gebieden zijn. Hiervoor zijn de transactieprijzen van bestaande woningen in deze gebieden als volgt geanalyseerd. Voor zowel eengezinswoningen als appartementen zijn de transactieprijzen van woningen die sterke overeenkomsten vertonen met de representatieve eengezinswoning en het representatieve appartement uit het NVM bestand gefilterd. Meer specifiek zijn de volgende selectie gemaakt:
    - Eengezinswoningen
        - Postcodegebied 1825 en 1826
        - GBO tussen 95 en 115 m²
        - Kaveloppervlak tussen 130 en 150 m².

©2026 Colliers Valuations B.V.
Dit rapport is uitsluitend bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld.
Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door anderen dan de opdrachtgever zonder schriftelijke toestemming van Colliers Valuations B.V.

        - Bouwjaar vanaf 1970 tot 1990
        - Transactieprijzen tussen 1 januari 2024 en 1 juli 2026.
    - Appartementen
        - Postcodegebied 1825 en 1826
        - GBO tussen 56 en 76 m²
        - Bouwjaar vanaf 1970 tot 1990
        - Transactieprijzen tussen 1 januari 2024 en 1 juli 2026.

  Hieruit komt naar voren dat de volgende prijzen voor de representatieve woningen in de residuele berekeningen redelijk zijn (zie tevens de tabellen en grafieken in de bijlagen):
    - Eengezinswoningen: €380.000
    - Appartementen: €295.000
- De bouwkosten in de residuele berekeningen zijn met behulp van Bouwkostenkompas bepaald. Hiervoor zijn de volgende archetypen van Bouwkostenkompas geselecteerd:
    - Eengezinswoningen
        - Sociale huurwoning
        - Seriematig 3 laags (schuin dak)
    - Appartementen
        - Appartementenblok (tot 3 lagen)
        - Portiekwoning (tot 4 lagen)

  Uitgegaan is van de actuele bouwkosten in 2026, en deze zijn terug geïndexeerd naar medio 2025. Voorts is uitgegaan van de variant “basis” en is het gemiddelde gehanteerd van de bouwkosten van de verschillende typen, zoals hiervoor benoemd. Dit leidt tot de volgende directe bouwkosten per m² BVO:
    - Eengezinswoningen: € 1.325
    - Appartementen: € 1.700
- De residuele grondwaardeberekening is met deze parameters in hoofdlijn als volgt. Op de geraamde opbrengst van de representatieve woning wordt eerst de BTW gecorrigeerd. Op dat bedrag worden de stichtingskosten exclusief BTW in mindering gebracht. De stichtingskosten exclusief BTW worden berekend als het BVO vermenigvuldigd met de directe bouwkosten, vermeerderd met een opslag voor bijkomende kosten. Deze berekeningswijze komt overeen met de praktijk zoals marktpartijen die in Nederland toepassen.
- De uitkomst van de residuele berekeningen, dit betreft de waarde van de grond met de fictie volle eigendom, zijn als onderstaand
    - Eengezinswoningen: € 65.000
    - Appartementen: € 50.000

  Na toepassing van 30% depreciatie is dit respectievelijk €45.500 en €35.000.

- De uitkomsten van de berekening zijn getoetst aan de hand van grondtransacties. In de gemeente Alkmaar bevinden de nieuwbouwwoningen zich in een hoger segment dan het prijsniveau van de representatieve woning in onze analyse. De grondprijzen van die woningen zijn dan ook relatief hoog, en liggen boven de €1.000 per m² en daarmee ook boven het niveau dat de gemeente Alkmaar zelf in haar voorstellen hanteert. Nieuwbouw woningen die qua prijssegment aansluiten bij de inkomenspositie van de erfpachters die thans te maken hebben met de canonherziening zijn te vinden in de naburige gemeente Heerhugowaard. Voor toetsing van de grondprijzen is dan ook gebruik gemaakt van onderstaande 2 referenties, beide afkomstig uit Heerhugowaard:

©2026 Colliers Valuations B.V.
Dit rapport is uitsluitend bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld.
Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door anderen dan de opdrachtgever zonder schriftelijke toestemming van Colliers Valuations B.V.

- Op 24 juli 2025 vond de levering plaats van de grond voor een appartement aan Maansteen 7 te Heerhugowaard, in het gebouw Maple. De grond werd overgedragen voor een bedrag van €33.651 exclusief BTW. Er is geen nadere informatie beschikbaar om dit gegeven te duiden. Appartementen in het gebouw Maple hebben oppervlaktes van 40 – 134 m² en prijzen van circa €239.840 tot circa €819.840.
- Op 24 april 2026 vond de levering plaats van 3 percelen grond, kadastraal bekend Heerhugowaard P 13549, 13548 en 13547. Dit betrof 2.275 m² grond voor de bouw van 22 eengezinswoningen tegen een koopsom van €767.499 exclusief BTW. Dat is gemiddeld €337 per m² kadastraal oppervlakte. Echter, voor de grond is grotendeels de grondprijs voor sociale koopwoningen van toepassing. Slechts enkele woningen zijn in de vrije sector verkocht. Wanneer de koopsom van de grond gecorrigeerd wordt voor de sociale koopwoningen, resulteert er een gemiddelde grondprijs voor de vrije sector koopwoningen van €438 per m² kadastraal. Ter vergelijking: de waarde van de grond (fictie volle eigendom) voor de representatieve eengezinswoning bedraagt €464 per m² kadastraal (€65.000 / 140m²).

3.4. Stap 3 – Depreciatie

Voor wat betreft de te hanteren depreciatie wordt geadviseerd aan te sluiten bij het percentage dat de gemeente Alkmaar zelf hanteert, namelijk 30%.

©2026 Colliers Valuations B.V.
Dit rapport is uitsluitend bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld.
Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door anderen dan de opdrachtgever zonder schriftelijke toestemming van Colliers Valuations B.V.

4. Advies

Dit advies is gewijd aan de beantwoording van de volgende centrale vraag:
Wat is een passende grondwaarde per m² voor woningen van particulieren op erfpachtgrond van de gemeente Alkmaar, buiten het centrum, zo nodig gedifferentieerd naar grondgebonden woningen en appartementen?

Voor grondgebonden woningen adviseren wij uit te gaan van een grondprijs van €325 ex BTW na depreciatie van 30% per m² kadastraal oppervlakte en uitgaande van een gemiddelde kavel van 140 m² en een gemiddeld woonoppervlakte van circa 104m².

Voor appartementen adviseren wij uit te gaan van een grondquote van circa 11,86% ex BTW na depreciatie van 30% en uitgaande van een gemiddeld woonoppervlakte van circa 66 m².

©2026 Colliers Valuations B.V.
Dit rapport is uitsluitend bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld.
Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door anderen dan de opdrachtgever zonder schriftelijke toestemming van Colliers Valuations B.V.

5. Algemeen toelichtende opmerkingen

RICS regulated firm	Colliers Valuations B.V. is in Nederland een Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) regulated firm. Dit houdt in dat de advieswerkzaamheden moeten voldoen aan de RICS standaarden, ongeacht of deze adviezen zijn voorbereid door RICS leden of niet-RICS leden, werkzaam bij Colliers Valuations B.V.
Code of Ethics	Integriteit, respect, professionaliteit en verantwoordelijkheid zijn de hoekstenen van onze Code of Ethics and Business Conduct. De code verduidelijkt ons streven naar hoge professionele normen en geeft onze medewerkers duidelijke richtlijnen over ethische kwesties en hoe we onze professionele waarden hoog houden. Alle medewerkers hebben deze code ondertekend. Deze Code of Ethics is gepubliceerd op de website www.colliers.com
Financieel aandeel	Colliers Valuations B.V. heeft geen financiële voordelen uit de adviesopdracht anders dan het in rekening gebrachte tarief. Colliers Valuations B.V. en aan haar gelieerde vennootschappen kunnen regelmatig opdrachten voor de opdrachtgever vervullen. Indien wij regelmatig opdrachten voor de opdrachtgever vervullen, is het jaarlijkse financiële aandeel van de opdrachtgever dat deel uitmaakt van de geconsolideerde jaaromzet van de groep waarvan Colliers Valuations B.V. deel uitmaakt minder dan 25%.
Beroepsaansprakelijkheid	Colliers Valuations B.V. beschikt over een beroepsaansprakelijkheidsverzekering, doch iedere aansprakelijkheid in verband met de uitvoering van deze opdracht is beperkt tot het bedrag dat in het desbetreffende geval onder de beroepsaansprakelijkheidsverzekering wordt uitgekeerd. Iedere aanspraak op schadevergoeding vervalt na verloop van één jaar na beëindiging van de opdracht.
Kwalificatie en educatie	Het advies is uitgevoerd door adviseurs die beschikken over voldoende kennis en kunde qua soort, aard en gebruik van het type object en qua lokale, regionale en (inter)nationale marktkennis. De adviseurs zijn ter zake professioneel gekwalificeerd, zoals bedoeld in de RICS Taxatiestandaarden. De adviseurs zijn ingeschreven in het register van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) en gecertificeerd Taxateur in de Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed (BV) en hebben voor zover van toepassing een aantekening Grootzakelijk Vastgoed en/of een inschrijving in de Kamer Wonen. Een permanente educatieplicht geldt voor RICS geregistreerde taxateurs (RRV), RT en RM

©2026 Colliers Valuations B.V.
Dit rapport is uitsluitend bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld.
Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door anderen dan de opdrachtgever zonder schriftelijke toestemming van Colliers Valuations B.V.

	geregistreerde alsmede NVM-leden. Op de website van het NRVT is een beschrijving gegeven over de vereisten voor permanente educatie.
Doorlopend toezicht NRVT	Er is doorlopend toezicht vanuit het NRVT aanwezig. De geregistreerde adviseurs kunnen inhoudelijk gecontroleerd worden in hoeverre er aan de eisen van het NRVT is voldaan.
Adviesonzekerheid	Alle adviezen zijn opinies met betrekking tot de prijs die gerealiseerd kan worden in een transactie op de waardepeildatum op basis van de vermelde uitgangspunten en/of bijzondere uitgangspunten. De mate van zekerheid kan, zoals bij alle opinies, variëren. Het vermelden van het bestaan van onzekerheid hoort bij de professionele deskundigheid van de adviseur. Onvoorziene macro-economische of politieke crisis kunnen dramatische gevolgen voor markten hebben, onder meer resulterend in paniekverkopen of eenvoudig onwil om transacties te sluiten. In dergelijke gevallen kan het advies niet als representatief worden beschouwd.
Beschikbare gegevens	Bij het advies zijn wij er van uitgegaan dat er geen ongebruikelijke kosten, beperkingen of anderszins bepalingen van toepassing zijn die de waarde zouden kunnen beïnvloeden. Voor zover juridische informatie aan ons ter beschikking wordt gesteld, wijzen wij erop dat wij niet competent zijn als vastgoedjurist. Wij adviseren in voorkomende gevallen uw juridische adviseur te raadplegen bij de interpretatie van genoemde documentatie. Afwijkingen tussen de plaatselijke en de juridische status van het eigendom zijn slechts gemeld of betrokken in het advies voor zover deze visueel waarneembaar zijn en/of volgens verklaring van de eigenaar kenbaar zijn gemaakt.
Milieu	Indien in dit rapport geen melding wordt gemaakt van een negatief milieuaspect betekent dit niet dat er geen negatieve milieuaspecten zijn. Het feit dat er negatieve milieuaspecten worden vermeld, betekent niet altijd dat deze milieuaspecten bewezen zijn. Verder onderzoek kan dan gewenst zijn.
Energieprestatiecertificaat	Bij de bouw, verkoop en verhuur van een gebouw moet een energieprestatiecertificaat aanwezig zijn. Indien in het rapport melding wordt gemaakt van de aanwezigheid van een energieprestatie-certificaat, gaan wij er van uit dat dit voldoet aan de laatste eisen. Indien in het rapport melding wordt gemaakt van de afwezigheid van een energieprestatiecertificaat, wil dat niet zeggen dat dit niet bestaat. Bij het advies wordt er van uitgegaan dat de gemelde afwezigheid van het energieprestatiecertificaat geen negatieve gevolgen heeft voor de waarde.

©2026 Colliers Valuations B.V.
Dit rapport is uitsluitend bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld.
Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door anderen dan de opdrachtgever zonder schriftelijke toestemming van Colliers Valuations B.V.

Overige waardebepalende factoren	Bij het advies is geen rekening gehouden met eventuele verstrekte of te verstrekken subsidies. Er wordt bij het advies verondersteld dat zich in, op of nabij de objecten geen schadelijke invloeden voor de gezondheid bevinden zoals een elektromagnetisch veld, radon en/of legionella bacterie. Voor zover deze invloeden zich in de praktijk wel voordoen, wordt verondersteld dat deze geen kwantificeerbare invloed op de waarde zullen hebben, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld.
Herbouwwaarde	Voor zover door ons een herbouwwaarde wordt gerapporteerd hebben wij geen gedetailleerde berekening gemaakt zodat deze herbouwwaarde moet worden gezien als een globale schatting ter indicatie.
Fiscaliteiten	Alle bedragen zijn exclusief btw, tenzij anders vermeld. Wij wijzen erop, dat wij niet competent zijn als fiscalist. Wij adviseren in voorkomende gevallen uw fiscaal adviseur te raadplegen inzake de fiscaliteiten die samenhangen met de onroerende zaak. Alle bedragen die in het advies zijn gebruikt zijn exclusief omzetbelasting (btw), tenzij uit het advies voor individuele onroerende zaak anders blijkt.
Vaststelling kosten koper	Bij het advies is uitgegaan van verwervingskosten op basis van 10,4% overdrachtsbelasting bij bedrijfsmatig vastgoed en 8% voor woningen. Daarnaast worden er notariskosten in rekening gebracht middels een staffel.

©2026 Colliers Valuations B.V.
Dit rapport is uitsluitend bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld.
Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door anderen dan de opdrachtgever zonder schriftelijke toestemming van Colliers Valuations B.V.

Definities

Marktwaarde	Marktwaarde (market value) is het geschatte bedrag waartegen een object of recht c.q. verplichting zou worden overgedragen op de waardepeildatum tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper in een zakelijke transactie, na behoorlijke marketing en waarbij de partijen zouden hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang. *Uitgangspunten:* *• Er is geen rekening gehouden met een uitzonderlijk bod van een speciale gegadigde;* *• Indien de onroerende zaak geheel of gedeeltelijk is verhuurd, zal de koper, niet zijnde de huurder, de onroerende zaak aanvaarden onder gestanddoening van de lopende huurovereenkomst(en) met alle daaraan verbonden rechten en plichten. Koper zal dan geen ontruiming bewerkstelligen.*
Grondwaarde	Onder grondwaarde wordt verstaan de marktwaarde van de grond.
Markthuur	Het geschatte bedrag waarvoor een object op de waardepeildatum verhuurd zou kunnen worden tussen een bereidwillige verhuurder en een bereidwillige huurder op passende huurvoorwaarden in een marktconforme transactie na een behoorlijke marketing waarbij de partijen geïnformeerd, zorgvuldig en zonder dwang hebben gehandeld. *Uitgangspunten:* *• Er is geen rekening is gehouden met een uitzonderlijk bod van een speciale gegadigde;* *• Marktpartijen hanteren standaard ROZ huurcontracten.*

©2026 Colliers Valuations B.V.
Dit rapport is uitsluitend bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld.
Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door anderen dan de opdrachtgever zonder schriftelijke toestemming van Colliers Valuations B.V.

Toelichting gehanteerde parameters

Verwachte inflatie	Inschatting van de toekomstige stijging van het prijspeil. Er wordt gewerkt met de cijfers van het NRVT.
Verwachte huurgroei	Over het algemeen wordt er voor de huurpotentie gewerkt met een standaard huurgroeiscenario, dat gelijk loopt met de verwachte inflatie. Indien naar mening van de adviseur een complex ruimere mogelijkheden tot huurverhoging bestaan, of het complex naar mening van de adviseur ruim onder de markthuur verhuurd is, kan de adviseur kiezen voor een scenario “boven inflatie” of wel “huurpotentie” waarbij de huurgroei hoger ligt dan de landelijke inflatiecijfers. Daarentegen kan de adviseur ook van mening zijn dat een complex al aan de grens van de maximale huur zit, en kiezen voor een scenario “onder inflatie” of wel “huurpotentie” waarbij de huurgroei lager ligt dan de landelijke inflatiecijfers.
Verwachte exploitatiekosten	Kosten die voortkomen uit de exploitatie van het onroerend goed. Hiertoe horen onder andere vaste lasten zoals belasting en verzekeringen onder, en daarnaast onderhoudskosten, beheerkosten en de verhuurdersheffing.
Disconteringsvoet	De disconteringsvoet wordt gebruikt om de huidige waarde (ook wel contante waarde) van alle toekomstige inkomsten en uitgaven van een complex te bepalen. De disconteringsvoet kan op verschillende manieren bepaald worden. Zo kan bijvoorbeeld de gehanteerde disconteringvoet afgeleid worden van gegevens van recente vastgoedtransacties. Het is echter ook mogelijk dat de disconteringsvoet de optelsom is van de risicovrije rente en verschillende risico-opslagen. In voorkomende gevallen kan de adviseur ook beide benaderingen hanteren om tot een oordeel over de disconteringsvoet te komen.
Bruto Aanvangsrendement	Dit cijfer wordt berekend door de huur in het eerste jaar van de exploitatie te delen door de investering. Er zijn verschillende varianten mogelijk. Zo kan als huur de huuropbrengst gehanteerd worden, maar ook de markthuur of de theoretische huur (contracthuur voor verhuurde ruimten en markthuur voor leegstaande ruimten). Daarnaast kan de investering een koopprijs kosten koper zijn, maar ook een koopprijs vrij op naam. In het rekenblad staan verschillende varianten vermeld.
Netto Aanvangsrendement	Dit cijfer wordt berekend door de netto huur in het eerste jaar te delen door de investering.
Exit Yield	De Exit Yield is een waarderingskengetal voor de eindwaarde van een complex en geeft de verhouding aan van de huur ten opzichte

©2026 Colliers Valuations B.V.
Dit rapport is uitsluitend bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld.
Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door anderen dan de opdrachtgever zonder schriftelijke toestemming van Colliers Valuations B.V.

van de investering aan het einde van de DCF-termijn wanneer het object fictief verkocht wordt (vandaar de naam “exit yield”).

Afkortingen

BVO	De bruto vloeroppervlakte van een ruimte of van een groep van ruimten is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen.
VVO	De verhuurbare vloeroppervlakte van een gebouw is de gebruiksoppervlakte vermeerderd met de “correctie glaslijn”. Deze correctie wordt berekend door van de raamopeningen in de buitenbegrenzingen de afstand tussen de meetlijn voor de netto-vloeroppervlakte en de binnenkant van het glas op 1,5 m boven de vloer te bepalen en te vermenigvuldigen met de breedte van deze glasopeningen.
GBO	De gebruiksoppervlakte van een ruimte of van een groep van ruimten is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau, tussen de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen.

Begrippenlijst

BAR	Bruto Aanvangs Rendement
DCF	Discounted Cash Flow
EVS	European Valuation Standards 2016
HABU	Highest en best use
IFRS	International Financial Reporting Standard
IAS	International Accounting Standard
IVS	International Valuation Standards
IVSC	International Valuation Standards Committee
NAR	Netto Aanvangs Rendement
RICS	Royal Institution of Chartered Surveyors
TEGoVA	The European Group of Valuers Association

©2026 Colliers Valuations B.V.
Dit rapport is uitsluitend bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld.
Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door anderen dan de opdrachtgever zonder schriftelijke toestemming van Colliers Valuations B.V.

Bijlagen

- Algemene bepalingen voor uitgifte in voortdurende erfpacht 1978
- Residuele grondwaardeberekeningen (grondgebonden woningen en appartementen)
- Transactieprijzen representatieve eengezinswoningen en representatieve appartementen, selecties voor de periode 1-1-2024 tot 1-7-2026.
- Bouwkosten
- Index bouwkosten
- Akten referenties grondprijzen met analyse

©2026 Colliers Valuations B.V.
Dit rapport is uitsluitend bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld.
Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door anderen dan de opdrachtgever zonder schriftelijke toestemming van Colliers Valuations B.V.

Algemene bepalingen voor uitgifte in voortdurende erfpacht 1978.

I. ALGEMEEN

Artikel 1 (begripsomschrijving)

Deze bepalingen verstaan onder:
a. opstallen:
de op of in de grond aanwezige onroerende zaken, ook die welke door bestemming onder onroerende zaken worden begrepen;
b. erfpachtstijdvak:
elke achtereenvolgende periode van vijftig jaren waarvan de eerste aanvangt op de datum met ingang waarvan het recht van erfpacht wordt verleend, zulks onverminderd het bepaalde in artikel 22, lid 7;
c. werkelijke grondwaarde:
de prijs, die de eigenaar met tact, geduld en goed koopmanschap voor zijn goed zou kunnen bedingen;
d. wijziging van deze bepalingen of van (bijzondere) voorwaarden:
een wijziging, toevoeging of schrapping van een bepaling of voorwaarde alsmede het stellen van een nieuwe bepaling of voorwaarde.

Artikel 2 (algemeen artikel)

De uitgifte in erfpacht geschiedt:
a. tegen een canon in geld;
b. onder de volgende Algemene bepalingen en overigens onder voor elke afzonderlijke uitgifte nader vast te stellen bijzondere voorwaarden.

Artikel 3 (hoofdelijke aansprakelijkheid)

3.1. Indien het recht van erfpacht aan twee of meer personen toekomt, zijn deze hoofdelijk aansprakelijk voor het voldoen aan de verplichtingen, welke met betrekking tot dat recht tegenover de gemeente moeten worden nagekomen.
3.2. De verplichtingen van de erfpachter, welke uit het recht van erfpacht of de ter zake aangegane overeenkomsten voortvloeien, zijn, zelfs ten aanzien van erfgenamen, ondeelbaar.

Artikel 4 (vormvoorschriften)

4.1. Het verlijden van de akte van uitgifte in erfpacht en van akten, houdende wijziging van het recht van erfpacht moet binnen twee maanden na goedkeuring van het desbetreffende besluit van de gemeenteraad geschieden ten overstaan van een in het arrondissement Alkmaar standplaats hebbende notaris, ter keuze van de erfpachter.
Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze termijn op verzoek van de erfpachter te verlengen.
4.2. Aan de gemeente wordt op kosten van de erfpachter een eerste grosse of een afschrift danwel een uittreksel uitgereikt van de in dit artikel bedoelde akten.
4.3. Alle kosten verbonden aan het vestigen van het recht van erfpacht, waaronder mede eventueel verschuldigde omzetbelasting of overdrachtsbelasting wordt begrepen, van de tenuitvoerlegging daarvan, van het constateren van de vooruitbetaling van de canon, als bedoeld in artikel 10, lid 2, van het splitsen of van enige andere wijziging van het recht van erfpacht, alsmede de kosten van eventuele kadastrale opmeting, komen voor rekening van de erfpachter.
Voor zover deze kosten door de gemeente mochten zijn voorgeschoten, moeten deze bij het passeren van de in dit artikel bedoelde akten aan haar worden terugbetaald.
4.4. Het bepaalde in het tweede en derde lid van dit artikel lijdt uitzondering, indien het eerste of tweede lid van artikel 22 toepassing vindt of indien de canon wordt verhoogd op grond van het bepaalde in het eerste lid van artikel 21.

Artikel 5 (keuze woonplaats)

5.1. De erfpachter moet voor zich en zijn rechtverkrijgenden met betrekking tot het recht van erfpacht woonplaats kiezen binnen de gemeente Alkmaar.

5.2. De keuze van woonplaats moet gedaan worden bij de akte van uitgifte in erfpacht, of in geval van overgang van het recht van erfpacht bij de verklaring, opgemaakt volgens het bij deze bepalingen behorende formulier A.

5.3. Zolang de keuze van een andere woonplaats binnen de gemeente Alkmaar niet ter kennis van burgemeester en wethouders is gebracht bij deurwaardersexploit of door opneming van de nieuwe gekozen woonplaats in een verklaring, als bedoeld in het tweede lid, blijft de oude gekozen woonplaats gelden en wordt de erfpachter geacht aldaar woonplaats te hebben gekozen.

Artikel 6 (toestand en aanduiding object)

6.1. Het onroerend goed wordt in erfpacht uitgegeven in de staat, waarin dit zich bevindt bij het verlijden van de erfpachtsakte, vrij van hypothecaire inschrijvingen en van beslagen, doch overigens met alle heersende en lijdende erfdienstbaarheden en verdere rechten en lasten, daaraan verbonden, zonder dat de gemeente tot enige vrijwaring gehouden dan tot die wegens uitwinning, hypothecaire inschrijvingen en beslagen.

6.2. De erfpachter wordt geacht het hem in erfpacht uitgegeven goed volkomen te kennen en heeft nimmer aanspraak op vermindering van de canon wegens verkeerde of onvolledige opgave van grootte, vorm, aard, bestemming of belendingen.

6.3. Hij kan geen vermindering, kwijtschelding of teruggave van de canon vorderen wegens schade of onheilen, van welke aard ook, noch wegens het gemis van het genot van het in erfpacht uitgegeven goed, hetzij geheel, hetzij gedeeltelijk.

Artikel 7 (deskundigen)

7.1. Zo dikwijls in de bepalingen, waaronder een goed in erfpacht is uitgegeven, sprake is van deskundigen, wordt daaronder verstaan een aantal van drie.

7.2. De in het vorige lid bedoelde deskundigen zullen, op verzoek van de meest gerede partij, worden aangewezen door de President van de Arrondissementsrechtbank te Alkmaar. Dit verzoek wordt tegelijkertijd ter kennis gebracht van de wederpartij.

7.3. De partij, die het in het tweede lid van dit artikel bedoelde verzoek heeft gedaan, doet binnen één week, nadat zij daarvan mededeling heeft ontvangen, de wederpartij opgaaf van degenen die zijn aangewezen als deskundigen.

7.4. De deskundigen hebben tot taak een bindend advies uit te brengen omtrent het punt van geschil tussen partijen, dat aan hen is voorgelegd.

7.5. Indien de deskundigen niet tot een eenstemmig advies kunnen komen, geldt als bindend advies, het advies dat is uitgebracht bij meerderheid van stemmen.

7.6. Binnen drie maanden na de aanwijzing overeenkomstig het tweede lid van dit artikel moet het advies ter kennis van partijen worden gebracht.

7.7. Zo dikwijls aan het bepaalde in het voorgaande lid dreigt niet te worden voldaan of niet is voldaan, kunnen partijen de aldaar gestelde termijn in onderling overleg verlengen. Indien partijen hieromtrent niet tot overeenstemming kunnen komen of de deskundigen ook na het verstrijken van deze verlengde termijn nog geen advies hebben uitgebracht, kan één van hen de President van de Arrondissementsbank te Alkmaar verzoeken nieuwe deskundigen aan te wijzen.

7.8. Bij toepassing van de laatste volzin van het vorige lid zijn de leden twee, laatste volzin, drie, vier, vijf, zes en zeven, eerste volzin, van overeenkomstige toepassing.

7.9. De deskundigen stellen bij hun bindend advies tevens de verhouding vast, waarin partijen de kosten van de door hen in te dienen declaratie moeten dragen.

II. FINANCIELE VERPLICHTINGEN VAN DE ERFPACHTER

Artikel 8 (vaststelling van de canon bij uitgifte)

8.1. De canon wordt berekend naar een percentage van de werkelijke grondwaarde.

8.2. Het in het voorgaande lid bedoelde percentage, waarnaar de canon wordt berekend, blijft, onverminderd het bepaalde in het tweede lid van artikel 22, gedurende een erfpachtstijdvak onveranderd.

8.3. De in het eerste lid van dit artikel bedoelde grondwaarde is die, welke geldt op de dag, waarop burgemeester en wethouders de aanvrager berichten, dat zij bereid zijn aan de gemeenteraad een voorstel te doen tot uitgifte in erfpacht.

8.4. Het in het eerste lid van dit artikel bedoelde percentage is dat van de rente, die de gemeente verschuldigd is voor bij de N.V. Bank voor Nederlandsche Gemeenten te 's-Gravenhage op te nemen geldleningen met een gemiddelde looptijd van tenminste 10 jaar, vermeerderd met 0,25% wegens administratiekosten.
Dit percentage wordt elk kalenderkwartaal door burgemeester en wethouders vastgesteld naar de toestand op de eerste van dat kwartaal en geldt op de dag als bedoeld in lid 3.

Artikel 9 (betaling van de canon/boeten)

9.1. De canon moet bij vooruitbetaling in drie maandelijkse termijnen uiterlijk op de achtste werkdag van elk der maanden januari, april, juli en oktober worden voldaan, met dien verstande dat de betaling van de eerste en de laatste termijn, voor zover geen vol kwart kalenderjaar betreffend zal geschieden tegelijk met de betaling over het eerste en het laatste volle kalenderjaar, een en ander met inachtneming van het gestelde in lid 5 van dit artikel.

9.2. Indien de canon niet tijdig wordt betaald, wordt hij voor elke maand, dat de betaling te laat geschiedt, gerekend van het tijdstip af, waarop ingevolge het eerste lid, uiterlijk had moeten worden betaald, verhoogd met één ten honderd van het achterstallige bedrag. Een gedeelte van een maand wordt voor een volle maand gerekend. Zonder gelijktijdige voldoening van het bedrag, waarmede de canon is verhoogd, behoeft de betaling niet te worden aangenomen. Een en ander laat onverlet het recht van de gemeente om vergoeding van kosten, schade en interessen te vorderen, indien daartoe termen aanwezig zijn, alsmede om nakoming te eisen.

9.3. Wegens het niet-voldoen aan enige andere aan de erfpachter ter zake van de hem verleende erfpacht opgelegde verplichting dan het betalen van de canon, kan de raad hem een boete opleggen van ten hoogste vijf maal het bedrag van de canon, dat alsdan per jaar verschuldigd is, te betalen binnen de daarbij door hem gestelde termijn. De laatste zin van het tweede lid van dit artikel is van overeenkomstige toepassing.

9.4. Indien de erfpachter gedurende één maand in gebreke is gebleven om de canon te betalen en het recht van erfpacht is bezwaard met hypotheek, geven burgemeester en wethouders binnen veertien dagen na het eindigen van de termijn van één maand aan de hypotheekhouders kennis van het ingebreke zijn van de erfpachter.

9.5. De canon en al hetgeen met betrekking tot het recht van erfpacht overigens aan de gemeente is verschuldigd, moeten worden betaald in gangbare Nederlandse munt zonder enige korting of schuldvergelijking, uit welken hoofde ook. De betaling geschiedt aan de comptabele der gemeente op door hem aan te geven wijze en op een zodanig tijdstip dat hij op de verschijndagen over de verschuldigde bedragen kan beschikken.

Artikel 10 (vooruitbetaling en terugbetaling van de canon)

10.1. Bij het aangaan van een erfpachtsovereenkomst heeft de erfpachter het recht de erfpachtstermijnen over het eerste erfpachtstijdvak behoudens een bedrag van ƒ 10,- per jaar door betaling van een bedrag-ineens te voldoen.

10.2. Burgemeester en wethouders zijn te allen tijde bevoegd met de erfpachter een regeling te treffen inzake afkoop van de nog niet verschenen erfpachtstermijnen.

10.3. Het in de gevallen genoemd in het eerste en tweede lid door erfpachter te betalen bedrag is gelijk aan de op basis van het in het eerste lid van artikel 8 bedoelde rentepercentage te berekenen contante waarde van de tijdens de afkoopperiode verschuldigde canonbedragen.

10.4. De vooruitbetaling wordt geconstateerd bij onderhandse akte, welke de gemeente doet overschrijven in de daartoe bestemde openbare registers.

10.5. Ingeval van beëindiging van het recht van erfpacht, als bedoeld in artikel 16, heeft de erfpachter recht op terugbetaling van een evenredig gedeelte van het vooruitbetaalde

bedrag, dat zal worden berekend met gebruikmaking van dezelfde factoren als die, welke voor het bepalen van het bedrag, bedoeld in het eerste lid, hebben gegolden.

Artikel 11 (lasten)

11.1. Alle lasten, welke op of wegens de eigendom van de grond of wegens de bebouwing van de grond geheven worden, onder welke lasten mede eventueel verschuldigde omzetbelasting wordt begrepen, komen van de datum van ingang van het recht van erfpacht af ten laste van de erfpachter.

11.2. Wanneer de gemeente lasten, als bedoeld in het eerste lid heeft betaald, geven burgemeester en wethouders daarvan schriftelijk kennis aan de erfpachter. Deze is verplicht binnen één maand na ontvangst van de kennisgeving het opgegeven bedrag aan de gemeente terug te betalen.

III. OVERIGE VERPLICHTINGEN VAN DE ERFPACHTER EN VERZUIM

Artikel 12 (verplichtingen van de erfpachter, welke niet zijn vermeld onder artikel 8 t/m 11)

12.1. De erfpachter is verplicht:

a. de erfpachtsgrond en de daarop aanwezige en nog door hem op te richten opstallen in behoorlijke staat, ten genoegen van burgemeester en wethouders te onderhouden en deze opstallen bij geheel of gedeeltelijk tenietgaan (waaronder mede wordt verstaan gehele of gedeeltelijke sloop van opstallen), zo spoedig mogelijk te doen herbouwen of herstellen;

b. de gemeenten te vrijwaren tegen elke aanspraak op vergoeding van kosten, schaden en interessen, welke derden wegens gehele of gedeeltelijke instorting van de opstallen tegen de gemeente zouden kunnen doen gelden;

c. te gedogen, dat op, in, aan of boven de grond en de opstallen zoveel en zodanige palen, kabels, draden, isolatoren, rozetten, aanduidingsbordjes, schakelkasten, pijpleidingen en andere voorwerpen, voor openbare doeleinden bestemd, worden aangebracht en instand gehouden, zolang als burgemeester en wethouders nodig achten danwel worden hersteld of vernieuwd, wanneer dit door burgemeester en wethouders zal worden gelast en voorts ervoor zorg te dragen om al hetgeen krachtens het hier bepaalde is aangebracht te laten bestaan.
Omtrent de plaats, waar en de wijze waarop die voorwerpen worden aangebracht heeft tevoren overleg met de erfpachter plaats.

12.2. Alle schade, welke een onmiddellijk gevolg is van het aanbrengen, herstellen of vernieuwen van de in het vorige lid sub c. bedoelde voorwerpen (met toebehoren) zal door de gemeente, naar haar keuze, op haar kosten worden hersteld of aan de rechthebbende worden vergoed.

12.3. Het is de erfpachter niet geoorloofd:

a. in het gebruik van de grond en van de daarop aanwezig c.q. te stichten opstallen verandering te brengen;

b. de grond met de daarop aanwezige opstallen gedurende langer dan een jaar ongebruikt te laten;

c. op de grond en in hetgeen daarop is of zal worden gebouwd werkzaamheden te verrichten of een bedrijf uit te oefenen, waarvan, naar het oordeel van burgemeester en wethouders, gevaar, schade of hinder danwel bezwaar uit een oogpunt van welstand of aantasting van het milieu te duchten is;

d. de grond met de daarop aanwezige opstallen (mede) te gebruiken voor het plaatsen of aanbrengen van voorwerpen, waarvan, naar het oordeel van burgemeester en wethouders, gevaar, schade, hinder, danwel bezwaar uit een oogpunt van welstand te duchten is.

12.4. Het bepaalde in het vorige lid sub c. is niet van toepassing bij de uitgifte van industrieterrein, tenzij bij een dergelijke uitgifte anders is bepaald.

12.5. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd van de in dit artikel omschreven verbodsbepalingen schriftelijk ontheffing te verlenen en aan die ontheffing voor bepaalde tijd of tot wederopzegging voorwaarden te verbinden.

12.6. Burgemeester en wethouders zullen bij de uitoefening van de in lid 5 genoemde bevoegdheid de uit het bestuursrecht stammende algemene beginselen van behoorlijk bestuur in acht nemen.

Artikel 13 (verzuim)

13.1. Indien de erfpachter enige verplichting niet nakomt binnen de daartoe gestelde termijn, is hij door het enkel verloop van de termijn in gebreke, zonder dat daartoe een ingebrekestelling vereist wordt.

13.2. Onverminderd het in het derde lid van artikel 9 bepaalde, zal, indien aan de eis van de gemeente tot herstel, verandering of verwijdering van hetgeen in strijd met de in de erfpachtsakte vervatte bepalingen en voorwaarden is verricht of nagelaten, binnen de door burgemeester en wethouders in een daartoe strekkende aanschrijving gestelde termijn niet wordt voldaan, de geëiste herstelling, verandering of verwijdering door of vanwege de gemeente kunnen geschieden op kosten van de nalatige.

IV. OVERGANG VAN HET RECHT VAN ERFPACHT

Artikel 14 (wijziging in erfpacht(er))

14.1. Indien de erfpachter voornemens is het recht van erfpacht in zijn geheel te vervreemden is hij verplicht hiervan schriftelijk mededeling te doen aan burgemeester en wethouders. De regeling van de rechten en verplichtingen, zowel van de oude als van de nieuwe erfpachter behoeft de goedkeuring van genoemd college.
Indien de erfpachter het voornemen heeft het recht van erfpacht te splitsen of gedeeltelijk te vervreemden behoeft hij hiervoor de goedkeuring van burgemeester en wethouders.

14.2. Ingeval van overgang van het recht van erfpacht, geheel of gedeeltelijk, moet de nieuwe erfpachter daarvan binnen één maand na de dag van overgang aan burgemeester en wethouders kennis geven bij een verklaring, opgemaakt volgens het bij deze Algemene bepalingen behorende en op zijn verzoek beschikbaar te stellen formulier A en aan hen tevens inzage geven van een of meer bescheiden, waaruit de overgang blijkt.
Bovendien moet hij binnen genoemde termijn aan de gemeente betalen al hetgeen de vorige erfpachter haar met betrekking tot het recht van erfpacht nog schuldig is.

14.3. Indien het recht van erfpacht verkocht wordt wegens gerechtelijke tenuitvoerlegging of krachtens het beding, vermeld in artikel 1223 van het Burgerlijk Wetboek, wordt ten aanzien van de nieuwe erfpachter de in het vorige lid omschreven verplichting tot betaling beperkt tot de achterstallige bedragen van de canon en is de vorige erfpachter gehouden aan de gemeente te betalen al hetgeen hij haar met betrekking tot het recht van erfpacht overigens nog schuldig is.

V. EINDE VAN HET RECHT VAN ERFPACHT

Artikel 15 (verbod van opzegging door de erfpachter)

Het is de erfpachter, behoudens het bepaalde in artikel 22, lid 5 niet toegestaan van het recht van erfpacht afstand te doen of dit recht op te zeggen.

Artikel 16 (beëindiging door de gemeente om redenen van algemeen belang en bepaling van de alsdan toe te kennen schadevergoeding)

16.1. Het is de gemeente niet toegestaan het recht van erfpacht op andere wijze te beëindigen dan bij dit artikel en artikel 17 is bepaald.

16.2. Bij besluit van de gemeenteraad kan het recht van erfpacht te allen tijde worden beëindigd, wanneer de gemeente naar het oordeel van de gemeenteraad de beschikking over de in erfpacht uitgegeven grond dient te verkrijgen om bij dit besluit aan te geven redenen van algemeen belang.

16.3. Indien aan de gemeenteraad een voorstel wordt gedaan om te besluiten het recht van erfpacht te doen eindigen volgens het bepaalde bij dit artikel, geven burgemeester en wethouders daarvan aan de erfpachter en aan de hypotheekhouder(s) kennis bij deurwaardersexploit.

Omtrent een zodanig voorstel neemt de gemeenteraad geen beslissing, zolang niet tenminste één maand sedert de kennisgeving is verstreken.

16.4. Wanneer de gemeenteraad een besluit neemt, als bedoeld in het tweede lid, stelt hij tevens de dag vast, waarop het recht van erfpacht eindigt en de grond met de opstallen ontruimd ter vrije beschikking van de gemeente moet zijn gesteld. Tussen de dag van het raadsbesluit en de dag, waarop het recht van erfpacht eindigt, moet een tijdsruimte van tenminste één jaar liggen.

16.5. Van een besluit, als bedoeld in het tweede lid, wordt eveneens kennis gegeven aan de erfpachter en de hypotheekhouder(s).

16.6. Indien het recht van erfpacht eindigt volgens het bepaalde bij dit artikel is de gemeente bevoegd daarvan te doen blijken in de openbare registers met verwijzing naar het raadsbesluit en naar de krachtens dit artikel aan de erfpachter gedane kennisgevingen.

16.7. Indien het recht van erfpacht wordt beëindigd krachtens het bepaalde in lid 2 zal de gemeente vergoeden de schade, welke het gevolg is van het eindigen van dit recht, met dien verstande, dat niet zal worden vergoed de waarde van hetgeen in strijd met enige bepaling of voorwaarde vervat in de akte van uitgifte en erfpacht of in een akte houdende wijziging van het recht van erfpacht, is gesticht, noch zal worden vergoed de bedrijfsschade, geleden ter zake van een bedrijf, dat in strijd met enige bepaling of voorwaarde, vervat in de akte van uitgifte in erfpacht of in een akte houdende wijziging van het recht van erfpacht op de grond of in de daarop gestichte opstallen wordt uitgeoefend. De bepaling van de schadevergoeding geschiedt overigens met inachtneming van de op het moment van de beëindiging van het recht geldende bepalingen van de onteigeningswet en haar toepassing.

16.8. Indien ten aanzien van de vergoeding, als bedoeld in het zevende lid van dit artikel, tussen partijen geen overeenstemming kan worden verkregen, dan wordt het bedrag van de schadevergoeding vastgesteld door deskundigen.

16.9. Bij de bepaling van het bedrag van de schadevergoeding, als bedoeld in het zevende lid van dit artikel, wordt geen rekening gehouden met nieuwbouw, verbouw of herbouw, waarmede is aangevangen, nadat overeenkomstig het bepaalde in het derde lid van dit artikel het voornemen ter kennis van de erfpachter is gebracht, dat aan de gemeenteraad zal worden voorgesteld om een besluit te nemen, als bedoeld in het tweede lid van dit artikel.

16.10. De gemeente keert de toegekende c.q. de door deskundigen bepaalde schadevergoeding aan de erfpachter uit na aftrek van hetgeen hij aan haar met betrekking tot het recht van erfpacht en eventueel uit anderen hoofde nog is verschuldigd.

16.11. Indien het recht van erfpacht met hypotheek was bezwaard, wordt in afwijking van het bepaalde in het vierde lid van dit artikel het bedrag van de schadevergoeding, na aftrek van de achterstallige bedragen van de canon en van hetgeen aan de gemeente met betrekking tot het recht van erfpacht overigens nog is verschuldigd, aan hypotheekhouder(s) uitgekeerd tot een door burgemeester en wethouders vast te stellen bedrag, hetwelk gelijk is aan het bedrag, dat de hypotheekhouder(s) zou toekomen, indien het een verdeling gold van de koopprijs in geval van gerechtelijke verkoop van het recht van erfpacht. Het overige bedrag der schadevergoeding wordt, nadat op dit bedrag eerst nog in mindering is gebracht hetgeen de erfpachter eventueel uit anderen hoofde nog aan de gemeente is verschuldigd, aan de erfpachter uitgekeerd.

16.12. Generlei uitkering aan de erfpachter heeft plaats, zolang niet de grond met de opstallen ontruimd ter vrije beschikking van de gemeente is gesteld.

Artikel 17 (vervallenverklaring door de rechter)

17.1. Indien de erfpachter in verzuim is de canon over vijf achtereenvolgende jaren te betalen of in ernstige mate tekortschiet in de nakoming van enige andere verplichting, hem ter zake van het aan hem verleende recht van erfpacht opgelegd, kan de gemeente, onverminderd het in het tweede en derde lid van artikel 9 bepaalde en onverminderd het recht van de gemeente op de reeds verschuldigde canon, de rechter verzoeken de erfpachter van zijn recht vervallen te verklaren.

17.2. Alvorens de gemeente overgaat tot het doen uitbrengen van de dagvaarding worden de erfpachter en de hypotheekhouder(s) in de gelegenheid gesteld om binnen een door burgemeester en wethouders te bepalen termijn van tenminste twee en ten hoogste zes maanden alsnog de oorzaak van de vervallenverklaring weg te nemen, met vergoeding

van de toegebrachte schade, kosten en interessen, wanneer daartoe termen aanwezig zijn.

17.3. Indien de oorzaak voor de vervallenverklaring niet is weggenomen overeenkomstig het bepaalde in het voorgaande lid, zal de dagvaarding binnen acht dagen na het verstrijken van de overeenkomstig het vorig lid van dit artikel bepaalde termijn aan het hypotheekhouder(s) worden betekend.

17.4. Mits zij zekerheid stelt voor zijn toekomstige verplichtingen, kan de erfpachter tijdens het geding de vervallenverklaring voorkomen door alsnog zijn verplichtingen na te komen met vergoeding van de toegebrachte schade, de kosten en de interessen.

17.5. Indien de erfpachter gebruik maakt van de hem ingevolge het vorige lid geboden mogelijkheid om alsnog de oorzaak voor de vervallenverklaring weg te nemen dan zal binnen acht dagen, nadat de erfpachter de op grond van het voorgaande lid vereiste zekerheid heeft gesteld hiervan door de gemeente bij deurwaardersexploit mededeling worden gedaan aan de hypotheekhouder(s).

17.6. Indien het recht van erfpacht vervallen is verklaard op de in het vorige artikel bedoelde wijze, mag de erfpachter geen opstallen wegnemen.

17.7. e gemeente is verplicht binnen zes maanden na de dag, waarop de grond met de opstallen ingevolge het rechterlijk vonnis tot vervallenverklaring ontruimd ter vrije beschikking van de gemeente moet zijn gesteld, een openbare verkoping volgens plaatselijke gewoonte en onder de gebruikelijke veilingsvoorwaarden te doen houden van het recht van erfpacht op de grond met de opstallen, welk recht van erfpacht wordt verleend onder de bepalingen en voorwaarden, welke voor het geveilde recht gelden.

17.8. De in het vorige lid van dit artikel genoemde verplichting geldt niet, indien op het tijdstip van gemeld rechterlijk vonnis aan de gemeenteraad een voorstel is gedaan om het recht van erfpacht te beëindigen om redenen van algemeen belang als bedoeld in het derde lid van artikel 16.

17.9. De prijs, welke voor het recht van erfpacht wordt betaald, wordt aan de erfpachter, wiens recht vervallen is verklaard, uitgekeerd na aftrek van hetgeen hij aan de gemeente met betrekking tot dat recht nog verschuldigd is, van de te haren laste komende kosten der verkoping en voorts, nadat op het dan overblijvende gedeelte van de opbrengst eerst nog in mindering is gebracht, hetgeen de erfpachter eventueel uit anderen hoofde nog aan de gemeente is verschuldigd.

17.10. Indien echter het recht van erfpacht met hypotheek was bezwaard wordt de opbrengst van de verkoping, als bedoeld in het tweede lid van dit artikel, na aftrek van de achterstallige bedragen van de canon, van hetgeen de erfpachter met betrekking tot het recht van erfpacht overigens nog aan de gemeente verschuldigd is en van de ten laste van de gemeente komende kosten van de openbare verkoping, aan de hypotheekhouder(s) uitgekeerd tot een door burgemeester en wethouders vast te stellen bedrag, hetwelk gelijk is aan het bedrag, dat de hypotheekhouder(s) zou toekomen, indien het een verdeling gold van het bedrag, dat wordt verkregen bij een gerechtelijke verkoop van het recht van erfpacht.
Het daarna overblijvende gedeelte van de opbrengst wordt aan de erfpachter, wiens recht vervallen is verklaard, uitgekeerd nadat eerst nog in mindering is gebracht hetgeen de erfpachter eventueel uit anderen hoofde nog aan de gemeente is verschuldigd.

17.11. Generlei uitkering aan de erfpachter heeft plaats, zolang niet de grond met de opstallen ontruimd ter vrije beschikking van de gemeente is gesteld.

17.12. Indien bij openbare verkoping geen bod wordt gedaan, of indien wel een bod is gedaan, maar de bieder niet in staat is het geboden bedrag te betalen, is de gemeente niet tot enige uitkering verplicht.

17.13. Indien het vorige lid toepassing vindt gaat het recht van erfpacht eerst teniet door inschrijving in de openbare registers van het in kracht van gewijsde gegane vonnis.

17.14. Binnen 14 dagen na de dag, waarop ingevolge het vorige lid van dit artikel het recht van erfpacht teniet is gegaan, geven burgemeester en wethouders hiervan bij deurwaardersexploit kennis aan de erfpachter en aan de hypotheekhouder(s).

Artikel 18 (ontruiming)

Indien na het eindigen van het erfpachtrecht de grond en het daarop gestichte niet vrijwillig worden ontruimd, zal de gemeente de ontruiming op kosten van de voormalige erfpachter doen

bewerkstelligen door middel van de grosse van één der akten als bedoeld in het eerste lid van artikel 4.

VI. HYPOTHEEKHOUDERS

Artikel 19 (positie hypotheekhouder(s))

19.1. Wanneer het recht van erfpacht met hypotheek is bezwaard, zullen het vierde lid van artikel 9, het derde lid van artikel 14, artikel 15 t/m 18, artikel 20, 21 en 22 voor zoveel deze op de hypotheekhouder(s) betrekking hebben, slechts van toepassing zijn, indien de hypotheekhouder - onder inlevering van een gewaarmerkt afschrift van het borderel - een verklaring bij burgemeester en wethouders heeft ingediend, opgemaakt volgens het bij deze algemene bepalingen behorende formulier B, waarbij de hypotheekhouder te kennen geeft van de in deze bepalingen ten behoeve van de hypotheekhouder(s) opgenomen voorschriften gebruik te maken en er in toe te stemmen dat kennisgevingen, ingevolge die voorschriften aan hem te doen, geschieden aan de werkelijke woonplaats of aan de bij de inschrijving der hypotheek gekozen woonplaats, ter keuze van de gemeente.

19.2. Het inleveren van de bedoelde verklaring kan alleen blijken uit een door burgemeester en wethouders afgegeven bewijsstuk.

19.3. De hypotheekhouder, die aan het in het eerste lid van dit artikel bepaalde gevolg geeft, is verplicht aan burgemeester en wethouders kennis te geven van het teniet gaan of van de doorhaling der hypothecaire inschrijving.

Artikel 20 (bescherming hypotheekhouder(s))

De gemeente zal zonder toestemming van de hypotheekhouder(s) niet medewerken tot uitdrukkelijke beëindiging van het recht van erfpacht met wederzijds goedvinden, noch de grond aan de erfpachter overdragen noch het recht van erfpacht verkrijgen anders dan bij onteigening ten algemenen nutte.

VII. WIJZIGING VAN DE CANON EN VAN DE BEPALINGEN, WAARTEGEN RESPECTIEVELIJK WAARONDER EEN PERCEEL IS UITGEGEVEN

Artikel 21 (wijziging van de canon)

21.1. Gedurende het erfpachtstijdvak wordt de canon na elke periode van vijf jaar aangepast bij het verloop van het algemeen prijsniveau.
De aangepaste canon wordt gevonden door de geldende canon te vermenigvuldigen met een voor elk kalenderjaar vast te stellen aanpassingscoëffiënt.
De aangepaste canon wordt naar boven afgerond op hele guldens; deze canon wordt zo spoedig mogelijk ter kennis gebracht van de erfpachter en de hypotheekhouder(s). Te late kennisgeving kan de erfpachter noch ontslaan van zijn verplichting tot bijbetaling noch zijn recht op terugbetaling teniet doen.

21.2. De voor een kalenderjaar geldende aanpassingscoëfficiënt, als bedoeld in lid 1, wordt berekend door toepassing van de formule
$\frac{a}{b} : \frac{c}{d}$, waarin voorstelt:
de letter a: de waarde van het binnenlands produkt (netto, marktprijzen) in lopende prijzen, in het tweede jaar, voorafgaande aan het in dit lid bedoelde kalenderjaar, zoals die waarde wordt bekendgemaakt door het Centraal Bureau voor de Statistiek;
de letter c: de overeenkomstige waarde in het zevende jaar, voorafgaande aan het in dit lid bedoelde kalenderjaar;
de letter b: de waarde van het binnenlands produkt (netto, marktprijzen) in constante prijzen, in het tweede jaar, voorafgaande aan het in dit lid bedoelde kalenderjaar, zoals die waarde wordt bekendgemaakt door het Centraal Bureau voor de Statistiek;
de letter d: de overeenkomstige waarde in het zevende jaar, voorafgaande aan het in dit lid bedoelde kalenderjaar.
Indien door enige oorzaak een of meer waarden in dit lid voorgesteld door de letters a, b, c en d, niet of niet tijdig bekend zijn, wordt de in dit lid bedoelde aanpassingscoëfficiënt

door de gemeenteraad bepaald op een wijze, die zoveel mogelijk overeenkomt met de wijze van berekening, die in dit lid is omschreven.

21.3. De voor een kalenderjaar geldende aanpassingscoëfficiënt, bepaald zoals aangegeven in lid 2, wordt door burgemeester en wethouders vastgesteld en in het jaar, dat aan het in lid 2 bedoelde kalenderjaar vooraf gaat, openbaar maakt.

21.4. Indien het bedrag van de vijfjaarlijkse canonaanpassing in procenten uitgedrukt uitgaat boven het totale percentage van de wettelijk toegestane huurverhogingen voor het op de grond gebouwde sinds het tijdstip van ingang van de geldende canon, wordt het percentage van de canonaanpassing gelijkgesteld met het percentage van bedoelde wettelijk toegestane huurverhogingen.

21.5. Onverminderd het bepaalde in het eerste lid kan herziening van de canon, op basis van de werkelijke waarde van de grond, plaatsvinden in de volgende gevallen:

a. indien tegen het einde van een volledig erfpachtstijdvak herziening van de canon plaatsvindt, welke gewijzigde canon zal gelden voor de eerste vijf jaren van een nieuw erfpachtstijdvak;
b. indien een met toestemming van burgemeester en wethouders veranderd gebruik van de grond en/of de opstallen naar het oordeel van burgemeester en wethouders daartoe aanleiding geeft, zulks met ingang van de datum van de verandering in gebruik.

21.6. Wanneer de canon op grond van één van de in het vorige lid vermelde omstandigheden wordt herzien, geldt de in lid 1 t/m 4 van dit artikel aangegeven regeling van de herziening van de canon niet en kan tevens het percentage van de canon worden aangepast.

21.7. Tenminste zes maanden vóór de achtste werkdag van de maand januari moet van het voornemen tot herziening, als bedoeld in het vijfde lid van dit artikel bij aangetekende brief kennis worden gegeven aan de erfpachter.

21.8. Indien de erfpachter zich niet kan verenigen met de nieuwe grondwaarde, als bedoeld in het vijfde lid van dit artikel, dan geeft hij binnen twee maanden na ontvangst van de desbetreffende beslissing van burgemeester en wethouders hiervan kennis aan dit college bij aangetekende brief.

21.9. Na ontvangst van de kennisgeving van de erfpachter, bedoeld in het voorgaande lid zal de nieuwe grondwaarde worden vastgesteld door deskundigen.

Artikel 22 (wijziging algemene bepalingen en/of bijzondere voorwaarden)

22.1. Indien en voor zover de gemeenteraad besluit tot wijziging van deze Algemene bepalingen treden deze gewijzigde algemene bepalingen telkenmale in werking op de dag, waarop een nieuw erfpachtstijdvak na zulk een raadsbesluit aanvangt.

22.2. Aan een uitgifte in erfpacht zonder bijzondere voorwaarden kunnen dergelijke voorwaarden alsnog worden verbonden en voor het geval dat wel bijzondere voorwaarden gelden kunnen deze worden gewijzigd. Deze alsnog gestelde of gewijzigde bijzondere voorwaarden treden in werking op de dag, als bedoeld in het vorige lid van dit artikel.

22.3. Tenminste twee jaren vóór afloop van een volledig erfpachtstijdvak, wordt de erfpachter en de hypotheekhouder(s) op het recht van erfpacht bij aangetekende brief kennis gegeven van de wijzigingen, als in het eerste en tweede lid van dit artikel bedoeld, welke gedurende het volgende erfpachtstijdvak van kracht zullen zijn.

22.4. Is een kennisgeving, als bedoeld in het vorige lid van dit artikel, niet tijdig gedaan of is een raadsbesluit genomen in de laatste twee jaren van het lopende erfpachtstijdvak dan blijven de tot dusverre geldende bepalingen en voorwaarden voor het nieuwe erfpachtstijdvak van kracht tot twee jaren zijn verstreken, te rekenen vanaf het tijdstip waarop de kennisgeving alsnog is uitgebracht.

22.5. Indien de erfpachter zich niet kan verenigen met de voorgestelde wijziging van de algemene bepalingen en/of bijzondere voorwaarden, als bedoeld in het eerste en tweede lid van dit artikel kan hij aan het erfpachtsrecht een einde maken op het tijdstip van afloop van een tijdvak, door opzegging aan burgemeester en wethouders bij aangetekende brief, binnen een jaar na ontvangst van de kennisgeving, bedoeld in lid 3 van dit artikel.

22.6. Indien het erfpachtsrecht wordt beëindigd ingevolge het bepaalde in het vorige lid, zal binnen 1 maand na afloop van het lopende tijdvak de in erfpacht uitgegeven grond met opstallen ter vrije beschikking van de gemeente moeten worden gesteld. In dit geval zal de gemeente handelen overeenkomstig het bepaalde in artikel 16 lid 7 t/m 12, met uitzondering van het bepaalde in lid 8, met dien verstande, dat eveneens geen bedrijfsschade zal worden vergoed, geleden ter zake van een bedrijf dat geheel in overeenstemming met de overeenkomst op de grond of in de daarop gestichte opstallen wordt uitgeoefend.

22.7. In afwijking van het bepaalde in lid 1 kunnen de gewijzigde bepalingen op een eerder tijdstip dan in dat lid is voorzien van toepassing worden verklaard, indien een - met toestemming van burgemeester en wethouders - veranderd gebruik van de grond en de opstallen, naar het oordeel van burgemeester en wethouders daartoe aanleiding geeft, zulks met ingang van de datum waarop het gebruik is veranderd.

22.8. Indien het vorige lid van dit artikel toepassing vindt, kunnen tegelijkertijd ook in het aldaar genoemde geval de bijzondere voorwaarden worden gewijzigd.

22.9. Een raadsbesluit tot wijziging van enige in de erfpachtsakte gestelde bepaling of voorwaarde, tot stand gekomen ingevolge het in artikel 21, alsmede in het onderhavige artikel bepaalde, wordt zo spoedig mogelijk ter kennis gebracht van de erfpachter en de hypotheekhouder(s).

VIII. SLOTBEPALINGEN

Artikel 23 (samenloop van rechtsmiddelen of vorderingen van de gemeente)

Voor zover in deze algemene bepalingen aan de gemeente enige bijzondere bevoegdheid is toegekend, laat deze bevoegdheid onaangetast het recht van de gemeente alle andere rechtsmiddelen of vorderingen, welke haar ten dienste staan of toekomen aan te wenden of in te stellen, voor zover deze bevoegdheid niet uitdrukkelijk beperkt of uitgesloten is.

Artikel 24 (termijnen voor inlevering van stukken)

Burgemeester en wethouders kunnen verlenging van de in deze algemene bepalingen gestelde termijnen voor het inleveren van stukken en afwijkingen van de bij deze bepalingen behorende formulieren toestaan.

Artikel 25 (aanhaling van deze Algemene bepalingen)

Deze bepalingen kunnen worden aangehaald onder de titel "Algemene bepalingen voor uitgifte in voortdurende erfpacht 1978".

B. de in de Algemene bepalingen bedoelde formulieren A en B vast te stellen overeenkomstig de bij dit besluit behorende modellen.

C. te bepalen dat zij die op de datum van dit besluit als erfpachters der gemeente zijn aan te merken, overeenkomstig de nader door burgemeester en wethouders te bepalen wijze binnen 2 jaar nadat burgemeester en wethouders een en ander aan de erfpachter ter kennis hebben gebracht, hun voorkeur kunnen uitspreken dat de bij dit besluit vastgestelde Algemene bepalingen voor uitgifte in voortdurende erfpacht 1978 op hun recht van toepassing worden, een en ander onder nader door burgemeester en wethouders te stellen voorwaarden, waaronder medebegrepen eventuele herziening van de canon. Hierna zullen burgemeester en wethouders zorg dragen voor het vervullen van de daartoe nodige formaliteiten.

Vastgesteld bij raadsbesluit van 11 mei 1978, nr. 4.
Goedgekeurd bij besluit van gedeputeerde staten van Noord-Holland van 30 januari 1979, nr. 258.

Opgenomen in de op 1 mei 1979 voor notaris A.J. v.d. Bosch te Alkmaar verleden akte, overgeschreven ten hypotheekkantore te Alkmaar op 1 mei 1979 in deel 3898 nr. 97.

BIJLAGE I

Formulier A, behorende bij de Algemene bepalingen voor uitgifte in voortdurende erfpacht 1978.

De ondergetekende(n),

(beroep),

(woonplaats),

verklaart, dat het recht van erfpacht,_____ verklaren, een onverdeeld aandeel in het recht van erfpacht, verleend op het onroerend goed, kadastraal bekend gemeente

sectie , nummer
(afkomstig van het onroerend goed, dat op

het tijdstip van de uitgifte in erfpacht bij het kadaster van die gemeente bekend was als
sectie , onder nummer

aan

door de gemeente Alkmaar bij akte, verleden op

ten overstaan van notaris
te

overgeschreven ten hypotheekkantore te Alkmaar, op

in deel , nummer,
uit kracht van

overgeschreven ten hypotheekkantore te Alkmaar,

op in deel
nummer

is overgegaan op hem (haar, hen), ondergetekende(n), onder dezelfde bepalingen, als daarop ten tijde van de overgang ingevolge de bepalingen van de akte van uitgifte in erfpacht van toepassing waren, zodat alle rechten en verplichtingen welke uit de gemelde akte van uitgifte voor de erfpachter voortvloeien, sedert de ten bate en ten laste komen van hem (haar, hen), ondergetekende(n), en verklaart (verklaren) ter zake van gemeld recht van erfpacht (een onverdeeld aandeel in het recht van erfpacht) woonplaats te kiezen in de gemeente Alkmaar,

19 . Alkmaar, de

BIJLAGE II

Formulier B, behorende bij de Algemene bepalingen voor uitgifte in voortdurende erfpacht 1978

De ondergetekende(n),

(beroep),

(woonplaats),

uit kracht van de akte van hypotheekverlening, verleden op

voor notaris te

ingeschreven ten hypotheekkantore te
op

in deel nummer

houd(st)er(s) van een hypotheek op het (onverdeeld aandeel in het) recht van erfpacht, dat de gemeente Alkmaar bij notariële
akte

van de verleend heeft aan

op de aan de te Alkmaar gelegen
grond, kadastraal bekend gemeente

sectie nummer
(afkomstig van het onroerend goed,

dat op het tijdstip van de uitgifte in erfpacht bij het kadaster van die gemeente bekend was als sectie

nummer), overgeschreven ten hypotheekkantore te Alkmaar, op

in deel nummer ,
ten aanzien van welk recht laatstelijk een akte

van wijziging is opgemaakt op , ten
overstaan van notaris

overgeschreven ten hypotheekkantore te Alkmaar, op
in deel

nummer,

verklaart (verklaren) gebruik te maken van de voorschriften, ten behoeve van hypotheekhouders opgenomen in de Algemene bepalingen, onder welk gemeld recht van erfpacht is verleend, en er in toe te stemmen, dat kennisgevingen, ingevolge die voorschriften aan hem (haar, hen) te doen, geschieden aan de werkelijke woonplaats of aan de bij de inschrijving der hypotheek gekozen woonplaats ter keuze van de gemeente.

Hij (zij) verklaart (verklaren) tevens aan burgemeester en wethouders kennis te zullen geven van het tenietgaan van de hypothecaire schuld en van alle gevallen, waarin hij (zij) toestemming geeft (geven) de hiervorenbedoelde inschrijving geheel of gedeeltelijk door te halen.
, de 19

Toelichting op de algemene bepalingen voor uitgifte in voortdurende erfpacht 1978.

I. ALGEMEEN

Artikel 1 (begripsomschrijving)

Overeenkomstig de moderne inzichten van wetgevingstechniek vangen de Algemene bepalingen aan met een begripsomschrijving. De bedoeling hiervan is, dat niet direct duidelijke begrippen nader worden omschreven.
In de Algemene bepalingen, welke thans aan u worden voorgelegd, wordt op verschillende plaatsen, met name in artikel 21 en 22, de term erfpachtstijdvak gebezigd. Reden waarom van deze term onder b. een nadere omschrijving wordt gegeven.

Artikel 2 (algemeen artikel)

In artikel 767 van het Burgerlijk Wetboek en in het tweede lid van artikel 5.7.1.1. van het ontwerp Nieuw Burgerlijk Wetboek (nader te noemen N.B.W.) is bepaald, dat in de akte van vestiging aan de erfpachter de verplichting kan worden opgelegd aan de eigenaar op al dan niet regelmatig terugkerende tijdstippen een geldsom - de canon - te betalen. Dit betekent, dat overeengekomen kan worden dat een canon zal zijn verschuldigd in een andere vorm dan een bepaald geldsbedrag. Aangezien de nieuwe Algemene bepalingen uitgaan van een tegenprestatie in de vorm van een geldsbedrag komt het ons gewenst voor in deze Algemene bepalingen utdrukkelijk te regelen, dat uitgifte in erfpacht geschiedt tegen een canon in geld.

Artikel 3 (hoofdelijke aansprakelijkheid)

Niet alleen wanneer de gemeente aan meer personen te zamen het erfpachtsrecht verleent, maar ook wanneer het erfpachtsrecht op meerdere personen overgaat zijn deze hoofdelijk aansprakelijk.

Artikel 4 (vormvoorschriften)

Onder wijziging van het recht van erfpacht wordt ook gerekend wijziging van de canon. Derhalve zal telkenmale bij herziening van de canon een notariële akte moeten worden overgeschreven in de daartoe bestemde openbare registers. Dit is van belang, omdat deze wijziging anders slechts "persoonlijke" werking tussen partijen zou hebben.
Indien een wijziging plaatsvindt ten gunste van de gemeente achten wij het redelijk, dat de hieruit voortvloeiende kosten worden gedragen door de gemeente. In bijzondere gevallen kan worden toegestaan, dat de akte wordt verleden ten overstaan van een notaris van een buiten het arrondissement Alkmaar standplaats hebbende notaris.

Artikel 7 (deskundigen)

Deze methode van aanwijzing van deskundigen biedt naar onze mening de grootst mogelijke garantie, dat "onpartijdige" deskundigen worden benoemd. De kans is namelijk groot, dat de gezamenlijk aangewezen derde deskundige uiteindelijk veelal beslist. Bovendien wordt op deze wijze tijd gewonnen.

II. FINANCIELE VERPLICHTINGEN VAN DE ERFPACHTER

Artikel 9 (betaling van de canon/boeten)

Deze boete werkt als verhoging van de canon en heeft derhalve rang vóór de hypotheekhouder(s). De laatste zin in lid 2 is aan deze bepaling toegevoegd ten einde buiten twijfel te stellen, dat de gemeente ook eventueel nakoming en/of schadevergoeding kan vorderen.

Naar onze mening is het minder juist de hoogte van de boete vast te zetten op een bepaald bedrag. Een boete zal alleen dan een stimulans zijn voor de erfpachter om zijn verplichtingen na te komen, indien de hoogte van de boete wordt gerelateerd aan de canon. Voorts willen wij erop wijzen, dat het derde lid niet van toepassing is ingeval van niettijdige betaling van de canon.
Deze boete heeft rang na de hypotheekhouder(s).

Artikel 10 (vooruitbetaling en terugbetaling van de canon)

De resterende canon ad f 10,-- per jaar dient als erkentenis van de eigendom, als bedoeld in artikel 767 van het Burgerlijk Wetboek.

Artikel 11 (lasten)

Vgl. artikel 5.7.1.81 N.B.W..

III. OVERIGE VERPLICHTINGEN VAN DE EFPACHTER EN VERZUIM

Artikel 12 (verplichtingen van de erfpachter, welke niet zijn vermeld onder artikel 8 t/m 11)

Aangezien de Hinderwet evenmin als de Wet op de Ruimtelijke Ordening voldoende armslag geeft om elke onaanvaardbare hinder en overlast te voorkomen, is ook op dit punt een aanvullende privaatrechtelijke regeling vereist.
In het algemeen achten wij het niet noodzakelijk de verbodsbepalingen genoemd in lid 4 ook van kracht te doen zijn bij de uitgifte van industrieterrein.
Als in een bepaald geval daartoe aanleiding bestaat kan alsnog een bijzondere bepaling worden opgenomen, waarin de verboden zijn geregeld.
Bij de uitgifte van industrieterrein zal, toegesneden op het betreffende terrein, bijzondere voorwaarden worden gesteld met betrekking tot de toelaatbaarheid van categorieën van bedrijven.

Artikel 13 (verzuim)

Aangezien deze bepaling betrekking heeft op het niet nakomen van enige verplichting is dit artikel in de betreffende titel ondergebracht.

IV. OVERGANG VAN HET RECHT VAN ERFPACHT

Artikel 14 (wijziging in erfpacht(er))

In artikel 5.7.1.6. van het N.B.W. wordt de erfpachter de bevoegdheid gegeven de zaak, waarop het recht van erfpacht rust, te verhuren of te verpachten, voor zover in de akte van vestiging niet anders is bepaald. Na ampele overweging menen wij, dat de erfpachter, die immers in beginsel het volle genot heeft van de zaak, de vrijheid moet worden gelaten de zaak aan een derde in (persoonlijk) gebruik te geven.

Denkbaar zou zijn dat een ingebruikgeving slechts mogelijk zou zijn na voorafgaande schriftelijke toestemming. In verband met het bepaalde in lid 2 van bovengenoemd artikel van het N.B.W. en mede gelet op het belang van de erfpachter kan een dergelijke geclausuleerde mogelijkheid van verhuur etc. van de zaak, waarop het recht van erfpacht rust, onzes inziens in het algemeen beter achterwege worden gelaten.
Wanneer een verhuring, verpachting of in bruikleen afstaan leidt tot een voor de gemeente onaanvaardbare verandering van het gebruik van de grond en/of het daarop gestichte kan vervallenverklaring door de rechter gevorderd worden of een wijziging van de canon en/of van de bepalingen en voorwaarden plaatsvinden. Desgewenst kan de erfpachter incidenteel bij bijzondere voorwaarden het verbod worden opgelegd om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming te verhuren etc..

V. EINDE VAN HET RECHT VAN ERFPACHT

Artikel 15 (verbod van opzegging door de erfpachter)

Zo min als de gemeente de bevoegdheid heeft om, behoudens het bepaalde in de artikelen 16, lid 2 en 17, het recht van erfpacht (eenzijdig) te beëindigen, zo min dient naar onze mening de erfpachter deze bevoegdheid te worden gegeven.
Bovendien heeft de erfpachter de mogelijkheid om zijn recht van erfpacht geheel of gedeeltelijk over te dragen.

Artikel 16 (beëindiging door de gemeente om redenen van algemeen belang en bepaling van de alsdan toe te kennen schadevergoeding)

Uit een oogpunt van rechtszekerheid voor de erfpachter is het gewenst, dat de raad in het desbetreffende besluit aangeeft, om welke redenen van algemeen belang de gemeente de beschikking over de in erfpacht uitgegeven grond dient te verkrijgen.
De bepaling in lid 9 is ingegeven door artikel 91 van de onteigeningswet, luidende: "bij de berekening der schadevergoeding wordt niet gelet op veranderingen, welke kennelijk tot stand zijn gebracht om de schadevergoeding te verhogen;
evenmin wordt gelet op veranderingen, tot stand gebracht na de nederlegging ter inzage van de in artikel 80, tweede en derde lid, bedoelde bescheiden".

Artikel 17 (vervallenverklaring door de rechter)

Door ingevolge het ontwerp N.B.W., zoals het thans luidt, vervallenverklaring bij besluit van de gemeenteraad niet meer mogelijk zal zijn, komt het ons gewenst voor, dat in deze voorwaarden alleen voorzien wordt in de mogelijkheid om de erfpachter van zijn recht vervallen te verklaren bij rechterlijk vonnis.

Artikel 17.3 Zie N.B.W. artikel 5.7.1.10., tweede lid.
Artikel 17.4 Zie N.B.W. artikel 5.7.1.10, vierde lid.
Artikel 17.13. Zie N.B.W. artikel 5.7.1.10a.

VII. WIJZIGING VAN DE CANON EN VAN DE BEPALINGEN, WAARTEGEN RESPECTIEVELIJK, WAARONDER EEN PERCEEL IS UITGEGEVEN

Artikel 22 (wijziging algemene bepalingen en/of bijzondere voorwaarden)

Artikel 22.4

Deze voorziening is gewenst voor het geval dat een kennisgeving onverhoopt niet tijdig zou worden gedaan. Indien een dergelijke voorziening achterwege wordt gelaten betekent zulks, dat voor het volgende erfpachtstijdvak de oude erfpachtsbepalingen en voorwaarden blijven gelden en voorts dat voor het tijdvak geen bijsturing van de canon zal kunnen plaatsvinden.
Wanneer derhalve aan de erfpachter niet tijdig van de voorgenomen herziening kennis wordt gegeven heeft dit alleen tot gevolg, dat de herziening op een later tijdstip dan de aanvangsdatum van het nieuwe erfpachtstijdvak in werking zal treden.

Tekstuitgave: mei 1979.

foto

Marktwaarde

Opdrachtgever:	Vereniging Werkgroep Erfpacht Alkmaar				
Dossier nummer:	NL-P2026000706				
Adviestype:	**advies**				
Colliers	11-8-2026	www.colliers.com		Waardepeildatum:	zie rapporttekst

Bruto kaveloppervlak	100%	140	m²
Terreininrichting (infrastructuur / groen)	0%	0	m²
Type ontwikkeling		complexontwikkeling	
Uitgeefbaar	100%	140	m²

Nieuwbouw programma	aantal	BVO	% BVO-GBO	GBO	gem. verkoopprijs	gem. opbrengst	bouwkosten/m² BVO	bouwkosten
Woningbouw	eenheden	m²		m²	per m² v.o.n.	per woning / eenheid v.o.n.	excl. BTW	per woning/eenheid
Eengezinswoning	1	139	75%	104	€ 3.654	€ 380.000	€ 1.325	€ 183.733
Subtotaal	1	139		104	€	€ 380.000	€ 1.325	€ 183.733

Totaal Opbrengsten	aantal	opp. in GBO / VVO		opbrengsten per eenheid	per m² GBO / VVO	per m² BVO	per m² uitgeefbaar		
Woningen	1	104	m²	€ 380.000	€ 3.654	€ 2.740		€	380.000
Parkeerplaatsen	0			-				€	-
Verkoopopbrengsten vrije kavels / sociale woningen excl. btw	0	0	m²	-			-	€	-
Subtotaal								€	380.000
Af: BTW	21%							€	65.950
Subtotaal opbrengsten woningen								€	314.050
Commerciele / Overige ruimten		0	m²		-	-		€	-
Parkeerplaatsen	0			-				€	-
Grondkavels bedrijventerrein	0	0	m²	-			-	€	-
Totaal opbrengsten voor correcties leegstand, verhuurkosten en incentives commerciele ruimten, excl. BTW					€ 3.020	€ 2.265	€ 2.243	€	**314.050**
Leegstand commerciele ruimten:			maanden	bedrag					
Leegstand na oplevering		30,00%	12	€ -				€	-
Incentives		100,00%	6	€ -				€	-
Verhuurkosten		16,00%		€ -				€	-
Totaal leegstand/verhuurkosten/incentives								€	-
Totaal opbrengsten, na correctie leegstand, verhuurkosten en incentives commerciele ruimten, v.o.n., excl. BTW					€ 3.020	€ 2.265	€ 2.243	€	**314.050**
Verwervingskosten		0,50%						€	1.562
Totaal opbrengsten, na correctie leegstand, verhuurkosten en incentives commerciele ruimten, k.k., excl. BTW					€	€ 2.254	€ 2.232	€	**312.487**

Stichtingskosten		grondslag		per m² BVO	per m² uitgeefbaar	
Directe bouwkosten	58,50%			€ 1.325		€ 183.733
Winst / risico projectontwikkeling	7,50%	€	183.733	€ 99	€ 98	€ 13.780
Planontwikkelingskosten	1,50%	€	183.733			€ 2.756
Extra duurzaamheidsinvesteringen, zoals b.v. WKO-installatie	-	€	-			€ -
Aansluitkosten	1	€	2.500			€ 2.500
Honoraria architect/constructeur/advies	5,50%	€	183.733			€ 10.105
Leges	2,00%	€	183.733			€ 3.675
Algemene bedrijfskosten	2,50%	€	183.733			€ 4.593
Verkoop-/makelaarskosten	1,00%	€	378.438			€ 3.784
Subtotaal kosten						€ 224.927
Onvoorzien	5,00%	€	224.927			€ 11.246
Gemiddeld renteverlies over stichtingskosten	5,00%	bouwperiode	1,50 jaar			€ 8.857
Totaal Stichtingskosten excl. BTW				€ 1.767	€ 1.750	€ **245.030**

GRONDWAARDE bij uitgifte bouwrijp		€ 486	€ 482	€ **67.457**
Grondquote	**21%**			

Grondexploitatiekosten	grondslag		kosten /m²			per m² uitgeefbaar	
Sloop/amoveren opstallen	0	€	35				€ -
Saneringskosten / grondonderzoek	0	€	-			p.m.	p.m.
Bouwrijp maken	0	€	20			€ -	€ -
Woonrijp maken - verhardingen/rioleringen/nutsvoorzieningen/verlichting	0	€	75				€ -
Renteverlies over grondkosten	5,00%	periode	1,50 jaar				€ -
Exploitatiebijdrage / bovenwijkse voorzieningen	0	€	-			p.m.	p.m.
Gemiddeld renteverlies over exploitatiebijdrage/bovenwijkse voorzieningen	5,00%	periode	1,50 jaar				€ -
W&R, onvoorzien/voorbereiding/advies/toezicht	7,50%	€	-				€ -
Totaal additionele kosten							€ -

Residuele waarde bij start bouw (grondwaarde bij uitgifte minus add.kosten en leegstand/incentives) (prijspeil heden)							€ 482	€ **67.457**
Rente door kopers grond/bouw bij voorverkoop wonen		0,00%	70%					
Planning gronduitgifte	**Jaar**	1	2	3	4	5	6	7	
Uitgifte per jaar	**Opbrengsten**	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
	Stichtingskosten	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
	Grondexploitatiekosten	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
Uitgifte obv BVO		139	-	-	-	-	-	-	index
Opbrengsten	€	312.487	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	0,00%
Stichtingskosten	€	245.030	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	0,00%
Additionele kosten	€	-	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	0,00%
Rekenkundige verrekening rente (stichtings- en grondkosten, niet exploitatie	€	-	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	
Saldo grondopbrengsten	€	67.457	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	
Disconteringsvoet		0,00%	netto contante waardeverschil	€ -					
Totaal Residuele waarde (contante waarde saldo grondopbrengsten) vrij op naam							€	€ **67.457**
Verwervingskosten		0,00%						€ -
Totaal huidige Residuele grondwaarde k.k.								€ **67.457**
							per m² bruto kaveloppervlak	€ 482
							per m² uitgeefbaar terrein	€ 482
							per m² BVO	€ 486
							Grondquote	21%

Marktwaarde met bijzonder uitgangspunt "volle eigendom"	afgerond per **zie rapporttekst**	€ **65.000**
	depreciatie (30%)	€ **19.500**
	Erfpachtgrondwaarde	€ **45.500**
	Erfpachtgrondwaarde / m² kadastraal oppervlakte (140 m²)	€ **325**

© COLLIERS

foto

Marktwaarde

Opdrachtgever:	Vereniging Werkgroep Erfpacht Alkmaar			
Dossier nummer:	NL-P2026000706			
Adviestype:	**advies**			
Colliers	11-8-2026	www.colliers.com	Waardepeildatum:	zie rapporttekst

Bruto kaveloppervlak	100%	0	m²
Terreininrichting (infrastructuur / groen)	0%	0	m²
Type ontwikkeling		complexontwikkeling	
Uitgeefbaar	100%	140	m²

Nieuwbouw programma	aantal	BVO	% BVO-GBO	GBO	gem. verkoopprijs	gem. opbrengst	bouwkosten/m² BVO	bouwkosten
Woningbouw	eenheden	m²		m²	per m² v.o.n.	per woning / eenheid v.o.n.	excl. BTW	per woning/eenheid
Appartement	1	85	78%	66	€ 4.470	€ 295.000	€ 1.700	€ 143.846
Subtotaal	1	85		66	€	€ 295.000	€ 1.700	€ 143.846

Totaal Opbrengsten	aantal	opp. in GBO / VVO		opbrengsten per eenheid	per m² GBO / VVO	per m² BVO	per m² uitgeefbaar	
Woningen	1	66 m²	€	295.000	€ 4.470	€ 3.486		€ 295.000
Parkeerplaatsen	0			-				€ -
Verkoopopbrengsten vrije kavels / sociale woningen incl. btw	0	0 m²		-			-	€ -
Subtotaal								€ 295.000
Af: BTW	21%							€ 51.198
Subtotaal opbrengsten woningen								€ 243.802
Commerciele / Overige ruimten		0 m²			-	-		€ -
Parkeerplaatsen	0			-				€ -
Grondkavels bedrijventerrein	0	0 m²		-			-	€ -
Totaal opbrengsten voor correcties leegstand, verhuurkosten en incentives commerciele ruimten, excl. BTW				€	3.694	€ 2.881	€ 1.741	**€ 243.802**
Leegstand commerciele ruimten:		maanden		bedrag				
Leegstand na oplevering		30,00%	12	€ -				€ -
Incentives		100,00%	6	€ -				€ -
Verhuurkosten		16,00%		€ -				€ -
Totaal leegstand/verhuurkosten/incentives								**€ -**
Totaal opbrengsten, na correctie leegstand, verhuurkosten en incentives commerciele ruimten, v.o.n., excl. BTW				€	3.694	€ 2.881	€ 1.741	**€ 243.802**
Verwervingskosten		0,50%						€ 1.213
Totaal opbrengsten, na correctie leegstand, verhuurkosten en incentives commerciele ruimten, k.k., excl. BTW					€	2.867	€ 1.733	**€ 242.589**

Stichtingskosten		grondslag		per m² BVO	per m² uitgeefbaar	
Directe bouwkosten	59,00%			€ 1.700		€ 143.846
Winst / risico projectontwikkeling	7,50%	€	143.846	€ 128	€ 77	€ 10.788
Planontwikkelingskosten	1,50%	€	143.846			€ 2.158
Extra duurzaamheidsinvesteringen, zoals b.v. WKO-installatie	-	€	-			€ -
Aansluitkosten	1	€	2.500			€ 2.500
Honoraria architect/constructeur/advies	5,50%	€	143.846			€ 7.912
Leges	2,00%	€	143.846			€ 2.877
Algemene bedrijfskosten	2,50%	€	143.846			€ 3.596
Verkoop-/makelaarskosten	1,00%	€	293.787			€ 2.938
Subtotaal kosten						€ 176.615
Onvoorzien	5,00%	€	176.615			€ 8.831
Gemiddeld renteverlies over stichtingskosten	5,00%	bouwperiode	1,50 jaar			€ 6.954
Totaal Stichtingskosten excl. BTW				€	2.274	€ 1.374	**€ 192.400**

GRONDWAARDE bij uitgifte bouwrijp		€	593	€ 358	**€ 50.189**
Grondquote	**17%**				

Grondexploitatiekosten	grondslag		kosten /m²		per m² uitgeefbaar	
Sloop/amoveren opstallen	0	€	35			€ -
Saneringskosten / grondonderzoek	0	€	-		p.m.	p.m.
Bouwrijp maken	0	€	20		€ -	€ -
Woonrijp maken - verhardingen/rioleringen/nutsvoorzieningen/verlichting	0	€	75			€ -
Renteverlies over grondkosten	5,00%	periode	1,50 jaar			€ -
Exploitatiebijdrage / bovenwijkse voorzieningen	0	€	-		p.m.	p.m.
Gemiddeld renteverlies over exploitatiebijdrage/bovenwijkse voorzieningen	5,00%	periode	1,50 jaar			€ -
W&R, onvoorzien/voorbereiding/advies/toezicht	7,50%	€	-			€ -
Totaal additionele kosten						**€ -**

Residuele waarde bij start bouw (grondwaarde bij uitgifte minus add.kosten en leegstand/incentives) (prijspeil heden)								**€ 358**	**€ 50.189**
Rente door kopers grond/bouw bij voorverkoop wonen		0,00%	70%						
Planning gronduitgifte	**Jaar**	1	2	3	4	5	6	7	
Uitgifte per jaar	**Opbrengsten**	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
	Stichtingskosten	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
	Grondexploitatiekosten	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
Uitgifte obv BVO		85	-	-	-	-	-	-	index
Opbrengsten		€ 242.589	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	0,00%
Stichtingskosten		€ 192.400	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	0,00%
Additionele kosten		€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	0,00%
Rekenkundige verrekening rente (stichtings- en grondkosten, niet exploitatie		€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	
Saldo grondopbrengsten		€ 50.189	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	
Disconteringsvoet		0,00%	netto contante waardeverschil		€ -				
Totaal Residuele waarde (contante waarde saldo grondopbrengsten) vrij op naam							€	358	**€ 50.189**
Verwervingskosten		0,00%							€ -
Totaal huidige Residuele grondwaarde k.k.									**€ 50.189**

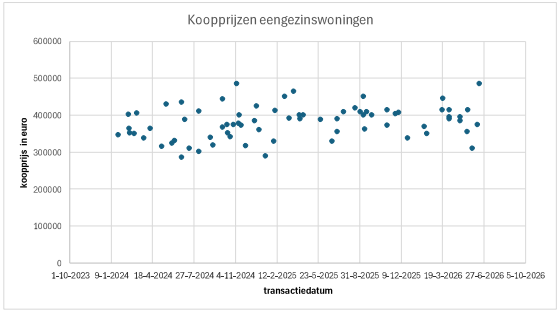
per m² bruto kaveloppervlak	#DIV/0!
per m² uitgeefbaar terrein	€ 358
per m² BVO	€ 593
Grondquote	17%

Marktwaarde met bijzonder uitgangspunt "volle eigendom"	afgerond	per	**zie rapporttekst**	**€ 50.000**
			depreciatie (30%)	**€ 15.000**
			Erfpachtgrondwaarde	**€ 35.000**
				11,8644%

© COLLIERS

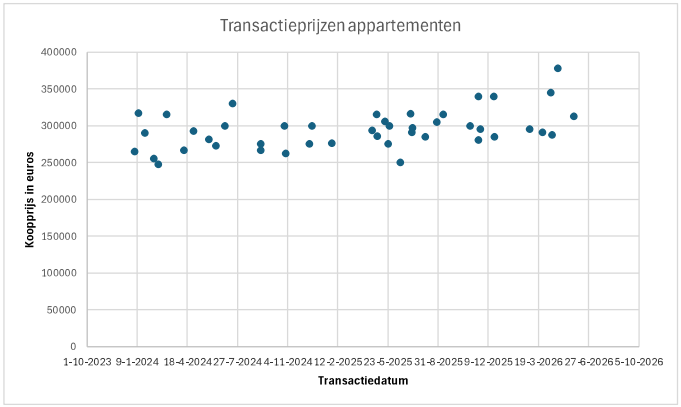
Straat	Huisnr.	Toev.	Postcode	Plaats	Transactie prijs / huur	Transactieprijs per m2	Ondertekening akte	Woonoppervlakte	Perceel oppervlak	Bouwjaar / Periode	Type woning
Vliestroom	47		1826 AK	ALKMAAR	€ 316,500	€ 2,826	10-05-2024	112	137	1979	Tussenwoning
Paletstraat	34		1825 KS	Alkmaar	€ 325,034	€ 2,955	04-06-2024	110	148	1982	Tussenwoning
Wielingenweg	230		1826 BV	Alkmaar	€ 372,230	€ 3,837	17-11-2024	97	140	1979	Tussenwoning
Haringvliet	11		1826 AA	Alkmaar	€ 330,000	€ 3,474	05-02-2025	95	141	1980	Tussenwoning
Gaffelstraat	40		1825 LL	Alkmaar	€ 310,000	€ 3,069	29-05-2026	101	138	1982	Tussenwoning
Weverij	21		1825 HH	ALKMAAR	€ 364,555	€ 3,439	21-02-2024	106	140	1982	Tussenwoning
Vogelweg	153		1826 HL	ALKMAAR	€ 338,000	€ 3,314	27-03-2024	102	148	1981	Tussenwoning
Laan van Brussel	106		1825 GT	Alkmaar	€ 368,500	€ 3,476	03-10-2024	106	140	1981	Tussenwoning
Ploegstraat	23		1825 KP	Alkmaar	€ 352,000	€ 3,451	16-10-2024	102	133	1981	Hoekwoning
Graveurstraat	13		1825 EG	ALKMAAR	€ 352,500	€ 3,422	22-02-2024	103	130	1982	Tussenwoning
Paletstraat	11		1825 KR	Alkmaar	€ 360,000	€ 3,529	31-12-2024	102	141	1982	Tussenwoning
Kajakstraat	7		1826 DN	Alkmaar	€ 392,000	€ 3,469	13-03-2025	113	147	1979	Tussenwoning
Spadestraat	33		1825 LR	ALKMAAR	€ 364,000	€ 3,339	12-04-2024	109	135	1982	Tussenwoning
Weverstraat	23		1825 DN	ALKMAAR	€ 350,000	€ 3,097	05-03-2024	113	131	1981	Hoekwoning
Steenhouwerstraat	1		1825 DA	Alkmaar	€ 340,000	€ 3,333	05-09-2024	102	135	1981	Hoekwoning
Elgerweg	76		1825 KD	Alkmaar	€ 389,000	€ 4,052	05-07-2024	96	135	1982	Tussenwoning
Stempelmakerstraat	1		1825 DP	Alkmaar	€ 342,000	€ 3,109	22-10-2024	110	133	1981	Eindwoning
Klompenmakerstraat	21		1825 AE	ALKMAAR	€ 347,500	€ 3,441	25-01-2024	101	150	1981	Tussenwoning
Weverij	18		1825 HH	Alkmaar	€ 385,000	€ 3,812	20-12-2024	101	141	1982	Eindwoning
Wielingenweg	248		1826 BV	Alkmaar	€ 400,248	€ 3,606	07-04-2025	111	143	1979	Tussenwoning
Spilstraat	131		1825 JD	Alkmaar	€ 388,000	€ 3,695	28-05-2025	105	134	1983	Tussenwoning
Slijperij	19		1825 HW	Alkmaar	€ 355,750	€ 3,388	07-07-2025	105	144	1982	Tussenwoning
Elgerweg	90		1825 KE	Alkmaar	€ 362,318	€ 3,235	11-09-2025	112	144	1981	Hoekwoning
Sloestraat	1		1826 CV	Alkmaar	€ 373,000	€ 3,621	05-11-2025	103	132	1980	Hoekwoning
Grevelingen	146		1826 AS	Alkmaar	€ 370,000	€ 3,304	02-02-2026	112	130	1979	Tussenwoning
Grevelingen	86		1826 AP	Alkmaar	€ 375,000	€ 3,348	10-06-2026	112	139	1979	Eindwoning
Takelstraat	1		1825 KM	ALKMAAR	€ 402,500	€ 3,797	20-02-2024	106	147	1982	Hoekwoning
Goereestraat	26		1825 PS	ALKMAAR	€ 405,000	€ 3,932	11-03-2024	103	131	1983	Hoekwoning
Zeepziederstraat	27		1825 GK	Alkmaar	€ 375,000	€ 3,750	30-10-2024	100	143	1982	Eindwoning
Goereestraat	19		1825 PR	Alkmaar	€ 391,000	€ 3,724	07-07-2025	105	139	1983	Tussenwoning
Imkerstraat	5		1825 BE	Alkmaar	€ 400,000	€ 4,211	09-09-2025	95	150	1981	Verspringend
Jonkstraat	49		1826 DS	Alkmaar	€ 395,000	€ 3,496	04-04-2026	113	150	1979	Tussenwoning
Eggestraat	9		1825 MC	Alkmaar	€ 403,500	€ 3,880	25-11-2025	104	139	1982	Tussenwoning
Turfstekerstraat	11		1825 GL	Alkmaar	€ 412,500	€ 4,084	07-02-2025	101	132	1982	Tussenwoning
Grevelingen	142		1826 AS	Alkmaar	€ 435,000	€ 3,783	27-06-2024	115	130	1979	Tussenwoning
Kompasweg	68		1825 LX	Alkmaar	€ 444,000	€ 4,229	04-10-2024	105	146	1983	Tussenwoning
Vijzelstraat	2		1825 KT	Alkmaar	€ 377,500	€ 3,665	12-11-2024	103	135	1982	Tussenwoning
Schouwstraat	9		1826 AW	Alkmaar	€ 375,000	€ 3,827	14-10-2024	98	131	1979	Tussenwoning
Schoffelstraat	11		1825 MA	Alkmaar	€ 390,000	€ 3,645	09-04-2025	107	139	1982	Tussenwoning
Walserij	6		1825 HT	Alkmaar	€ 420,000	€ 4,078	19-08-2025	103	142	1982	Tussenwoning
Houtdraaierstraat	35		1825 AM	Alkmaar	€ 410,072	€ 4,020	01-09-2025	102	147	1983	Hoekwoning
Faktorij	14		1825 HD	Alkmaar	€ 390,000	€ 3,482	03-04-2026	112	133	1982	Tussenwoning
Bakkerstraat	33		1825 CM	Alkmaar	€ 415,000	€ 4,368	04-04-2026	95	130	1981	Hoekwoning
Grevelingen	116		1826 AR	Alkmaar	€ 385,000	€ 3,407	30-04-2026	113	133	1979	Tussenwoning
Slijperij	20		1825 HW	Alkmaar	€ 409,000	€ 3,895	16-09-2025	105	148	1982	Eindwoning
Trellerstraat	11		1826 CA	Alkmaar	€ 407,500	€ 3,671	03-12-2025	111	141	1979	Tussenwoning
Kolgansstraat	12		1826 GN	Alkmaar	€ 411,000	€ 3,806	08-08-2024	108	143	1981	Tussenwoning
Zeepziederstraat	3		1825 GK	Alkmaar	€ 400,000	€ 3,922	29-09-2025	102	133	1982	Tussenwoning
Goereestraat	5		1825 PR	Alkmaar	€ 430,000	€ 4,135	21-05-2024	104	142	1983	Tussenwoning
Elgerweg	46		1825 KC	Alkmaar	€ 415,000	€ 3,915	18-05-2026	106	148	1982	Tussenwoning
Zeepziederstraat	5		1825 GK	Alkmaar	€ 410,000	€ 4,059	22-07-2025	101	134	1982	Tussenwoning
Houtsniplaan	13		1826 GD	Alkmaar	€ 400,000	€ 3,478	16-04-2025	115	130	1981	Tussenwoning
Koevoetstraat	61		1825 MJ	Alkmaar	€ 415,000	€ 3,990	05-11-2025	104	140	1986	Eindwoning
Gaffelstraat	38		1825 LL	Alkmaar	€ 415,000	€ 3,990	18-03-2026	104	138	1982	Tussenwoning
Arendsweg	68		1826 JE	Alkmaar	€ 395,000	€ 3,465	30-04-2026	114	139	1981	Tussenwoning
Oliveslagerstraat	13		1825 GH	Alkmaar	€ 486,000	€ 4,765	16-06-2026	102	148	1982	Eindwoning
Bevelandstraat	7		1825 PT	Alkmaar	€ 425,000	€ 3,935	24-12-2024	108	144	1984	Tussenwoning
Graveurstraat	1		1825 EG	Alkmaar	€ 445,000	€ 4,198	19-03-2026	106	150	1982	Hoekwoning
Bevelandstraat	20		1825 PT	Alkmaar	€ 465,000	€ 4,604	24-03-2025	101	139	1983	Tussenwoning
Postlonstraat	44		1825 EN	Alkmaar	€ 450,000	€ 4,369	09-09-2025	103	149	1983	Hoekwoning
Pruikenmakerstraat	6		1825 EB	Alkmaar	€ 450,000	€ 4,018	03-03-2025	112	144	1981	Hoekwoning
Drevelstraat	12		1825 KK	Alkmaar	€ 486,012	€ 4,860	07-11-2024	100	136	1983	Tussenwoning

Criteria:
postcodegebieden 1825 en 1826
egws met woonoppervlakten tussen 95 en 115 m²
percelen tussen 130 en 150 m²
bouwjaren tussen 1970 en 1990
transactiedata tussen 1 januari 2024 en 1 juli 2026.



Straat	Huisnr.	Toev.	Postcode	Plaats	Transactie prijs / huur	Transactieprijs per m2	Ondertekening akte	Woonoppervlakte	Bouwjaar / Periode	Soort appartement
Eggestraat	14		1825 ME	Alkmaar	€ 285.556	€ 4.327	02-05-2025	66	1982	bovenwoning
Koolmeesstraat	30		1826 KZ	Alkmaar	€ 275.000	€ 3.716	11-09-2024	74	1981	maisonnette
Wielingenweg	336		1826 BX	ALKMAAR	€ 292.336	€ 4.568	01-05-2024	64	1979	portiekflat
Eggestraat	44		1825 ME	ALKMAAR	€ 290.000	€ 4.394	24-01-2024	66	1981	bovenwoning
Boeierstraat	28		1826 DG	Alkmaar	€ 281.500	€ 4.398	31-05-2024	64	1979	portiekflat
Arkplein	81		1826 DL	Alkmaar	€ 273.000	€ 4.266	14-06-2024	64	1979	portiekflat
Wielingenweg	276		1826 BW	ALKMAAR	€ 265.200	€ 4.144	04-01-2024	64	1979	portiekflat
Ransuilstraat	14		1826 JR	ALKMAAR	€ 247.500	€ 3.438	20-02-2024	72	1979	bovenwoning
Amelandstraat	72		1825 NW	Alkmaar	€ 267.000	€ 4.377	12-09-2024	61	1983	maisonnette
Amelandstraat	22		1825 NT	Alkmaar	€ 262.459	€ 4.303	31-10-2024	61	1983	maisonnette
Faktorij	112		1825 HG	Alkmaar	€ 300.000	€ 4.412	26-05-2025	68	1981	bovenwoning
Faktorij	65		1825 HB	Alkmaar	€ 285.000	€ 5.000	06-08-2025	57	1981	benedenwoning
Faktorij	102		1825 HG	ALKMAAR	€ 255.000	€ 3.750	12-02-2024	68	1981	benedenwoning
Amelandstraat	106		1825 NX	Alkmaar	€ 250.000	€ 4.098	17-06-2025	61	1983	maisonnette
Amelandstraat	78		1825 NW	Alkmaar	€ 275.000	€ 4.365	23-05-2025	63	1983	maisonnette
Amelandstraat	76		1825 NW	Alkmaar	€ 291.000	€ 4.694	27-03-2026	62	1983	maisonnette
Arkplein	83		1826 DL	Alkmaar	€ 275.000	€ 4.435	18-12-2024	62	1979	benedenwoning
Amelandstraat	116		1825 NX	ALKMAAR	€ 267.058	€ 4.307	11-04-2024	62	1983	maisonnette
Amelandstraat	50		1825 NV	Alkmaar	€ 300.000	€ 4.918	29-10-2024	61	1983	maisonnette
Wielingenweg	334		1826 BX	Alkmaar	€ 276.000	€ 4.525	31-01-2025	61	1979	benedenwoning
Boeierstraat	25		1826 DG	Alkmaar	€ 315.000	€ 4.922	10-09-2025	64	1979	bovenwoning
Amelandstraat	14		1825 NT	Alkmaar	€ 297.250	€ 4.794	11-07-2025	62	1983	maisonnette
Amelandstraat	18		1825 NT	Alkmaar	€ 281.000	€ 4.391	19-11-2025	64	1983	maisonnette
Boeierstraat	31		1826 DG	Alkmaar	€ 285.000	€ 4.453	22-12-2025	64	1979	portiekflat
Boeierstraat	27		1826 DG	Alkmaar	€ 305.500	€ 4.849	17-05-2025	63	1979	benedenwoning
Vesterij	12		1825 HL	Alkmaar	€ 300.112	€ 4.413	23-12-2024	68	1981	benedenwoning
Faktorij	35		1825 HA	Alkmaar	€ 316.000	€ 5.544	07-07-2025	57	1981	benedenwoning
Faktorij	110		1825 HG	Alkmaar	€ 291.000	€ 4.217	10-07-2025	69	1981	benedenwoning
Amelandstraat	66		1825 NW	Alkmaar	€ 305.000	€ 4.919	28-08-2025	62	1983	galerijflat
Vogelweg	20		1826 HA	Alkmaar	€ 300.000	€ 4.286	03-11-2025	70	1981	maisonnette
Amelandstraat	38		1825 NV	Alkmaar	€ 294.000	€ 4.820	22-04-2025	61	1983	galerijflat
Wielingenweg	286		1826 BW	Alkmaar	€ 300.000	€ 4.839	02-07-2024	62	1979	portiekflat
Arkplein	87		1826 DL	Alkmaar	€ 295.000	€ 4.609	01-03-2026	64	1979	portiekflat
Pimpelmeesstraat	1		1826 KR	Alkmaar	€ 287.500	€ 3.885	15-04-2026	74	1981	maisonnette
Gieterij	11		1825 HP	Alkmaar	€ 315.001	€ 4.632	30-04-2025	68	1981	benedenwoning
Amelandstraat	84		1825 NW	Alkmaar	€ 295.000	€ 4.758	23-11-2025	62	1983	galerijflat
Ransuilstraat	14		1826 JR	Alkmaar	€ 312.500	€ 4.223	29-05-2026	74	1981	bovenwoning
Oudiestaete	66		1825 MP	ALKMAAR	€ 315.000	€ 4.257	08-03-2024	74	1986	galerijflat
Oudiestaete	108		1825 MP	ALKMAAR	€ 317.500	€ 4.410	12-01-2024	72	1986	galerijflat
Oudiestaete	74		1825 MP	Alkmaar	€ 330.000	€ 4.400	18-07-2024	75	1986	galerijflat
Vesterij	12		1825 HL	Alkmaar	€ 340.000	€ 5.000	20-11-2025	68	1981	benedenwoning
Vesterij	12		1825 HL	Alkmaar	€ 340.000	€ 5.000	20-12-2025	68	1981	benedenwoning
Oudiestaete	110		1825 MP	Alkmaar	€ 377.999	€ 5.400	27-04-2026	70	1986	bovenwoning
Vogelweg	128		1826 HD	Alkmaar	€ 345.000	€ 5.000	13-04-2026	69	1981	maisonnette

Criteria:
postcodegebieden 1825 en 1826
egws met woonoppervlakten tussen 56 en 76 m²
bouwjaren tussen 1970 en 1990
transactiedata tussen 1 januari 2024 en 1 juli 2026.



Sociale huurwoningen

Geschakeld, nieuwbouw, woonfunctie



Provincie: Noord-Holland
Gemeente: Alkmaar
Stadsdeel: Alkmaar
Prijspeildatum: 1 april 2026 (exclusief BTW)

Sobere vormgeving van de woning. Grote mate van repetitie en toepassing van minimale installaties. Schuin dak met eenvoudig materiaalgebruik in gevel en dak. Kunststof kozijnen. Gasloos met individuele warmtepomp.

Details

Bouwkosten	basis	laag	hoog
Bouwkosten / BVO	€ 1.368,-	€ 1.253,-	€ 1.726,-
Bouwkosten / BIH	€ 545,-	€ 520,-	€ 655,-
Herbouwkosten / BVO	€ 1.553,-	€ 1.336,-	€ 2.218,-

Vormfactoren	basis	laag	hoog
Gevel / BVO	0,60	0,58	0,63
Gevel open	33 %	30 %	36 %
Inhoud / BVO	2,51	2,41	2,64
GO / BVO	0,73	0,73	0,73

Prijsinvloeden			
Stadsverwarming		- 62,-	/ BVO
Nul op de Meter (NOM)		+ 60,-	/ BVO
Fundering op staal		- 28,-	/ BVO

Seriematig 3 laags (schuin dak)

Geschakeld, nieuwbouw, woonfunctie



Provincie: Noord-Holland
Gemeente: Alkmaar
Stadsdeel: Alkmaar
Prijspeildatum: 1 april 2026 (exclusief BTW)

Schakeling van een aantal identieke woningen. Schuin pannendak met kleine dakramen. Simpele detaillering en metselwerk gevel, grote mate van repetitie. Gasloos met individuele warmtepomp. Oppervlakte van de woningen ca. 110-160 m² BVO.

Details

Bouwkosten	basis	laag	hoog
Bouwkosten / BVO	€ 1.358,-	€ 1.194,-	€ 1.789,-
Bouwkosten / BIH	€ 516,-	€ 472,-	€ 647,-
Herbouwkosten / BVO	€ 1.548,-	€ 1.281,-	€ 2.286,-

Vormfactoren	basis	laag	hoog
Gevel / BVO	0,56	0,53	0,58
Gevel open	38 %	35 %	41 %
Inhoud / BVO	2,63	2,53	2,77
GO / BVO	0,77	0,77	0,77

Prijsinvloeden			
Stadsverwarming		- 47,-	/ BVO
Nul op de Meter (NOM)		+ 55,-	/ BVO
Fundering op staal		- 21,-	/ BVO

Appartementenblok (tot 3 lagen)

Gestapeld, nieuwbouw, woonfunctie



Provincie: Noord-Holland
Gemeente: Alkmaar
Stadsdeel: Alkmaar
Prijspeildatum: 1 april 2026 (exclusief BTW)

Woonblok met groot aantal woningen in een standaard beukmaat. Verschillende portieken met liften en galerijen aan binnenzijde van het blok. Woningen voorzien van balkons. Decentrale CO2 gestuurde ventilatie. Gasloos met individuele warmtepomp. Woninggrootte gemiddeld ca. 70-80 m² GO.

Details

Bouwkosten	basis	laag	hoog
Bouwkosten / BVO	€ 1.883,-	€ 1.663,-	€ 2.395,-
Bouwkosten / BIH	€ 621,-	€ 559,-	€ 752,-
Herbouwkosten / BVO	€ 2.063,-	€ 1.741,-	€ 2.878,-

Vormfactoren	basis	laag	hoog
Gevel / BVO	0,57	0,56	0,60
Gevel open	45 %	42 %	49 %
Inhoud / BVO	3,03	2,97	3,19
GO / BVO	0,81	0,81	0,81

Prijsinvloeden			
Kleine units 50 m² GO / won.		+ 212,-	/ BVO
Stadsverwarming		- 96,-	/ BVO
Nul op de Meter (NOM)		+ 157,-	/ BVO

Portiekwoning (tot 4 lagen)

Gestapeld, nieuwbouw, woonfunctie



Provincie: Noord-Holland
Gemeente: Alkmaar
Stadsdeel: Alkmaar
Prijspeildatum: 1 april 2026 (exclusief BTW)

Compact woonblok, tot maximaal 3 lagen met 2 woningen per stijgpunt per laag. Geen liften. Buitenruimtes met balkons. Decentrale installatietechniek, gasloos met individuele warmtepomp. Woninggrootte gemiddeld ca. 75-85 m² GO.

Details

Bouwkosten	basis	laag	hoog
Bouwkosten / BVO	€ 1.638,-	€ 1.475,-	€ 2.094,-
Bouwkosten / BIH	€ 558,-	€ 513,-	€ 687,-
Herbouwkosten / BVO	€ 1.826,-	€ 1.560,-	€ 2.589,-

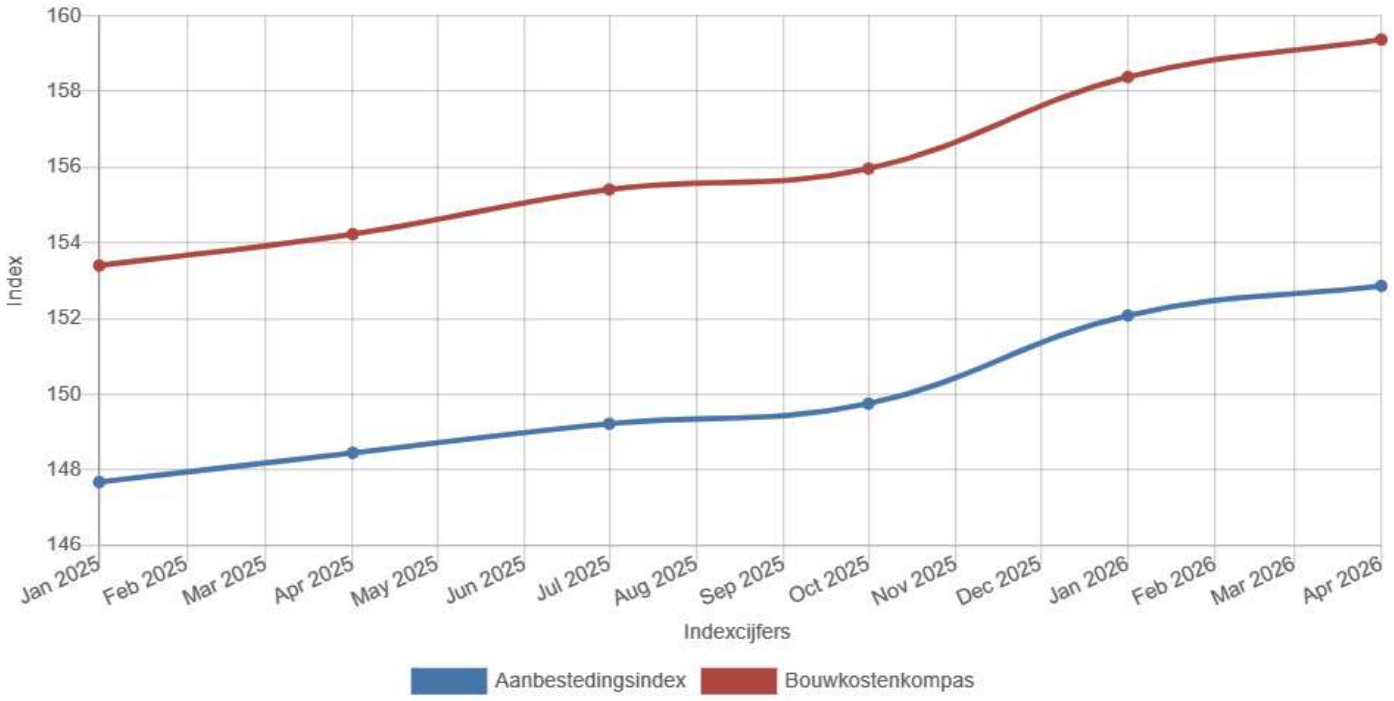
Vormfactoren	basis	laag	hoog
Gevel / BVO	0,51	0,50	0,53
Gevel open	38 %	35 %	42 %
Inhoud / BVO	2,93	2,87	3,05
GO / BVO	0,76	0,76	0,76

Prijsinvloeden			
Kleine units 50 m² GO / won.		+ 75,-	/ BVO
Stadsverwarming		- 99,-	/ BVO

Indexcijfers -

Van: 2025

Tot: 2026



Verklaring:
Het bijgevoegde stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 24-04-2026 om 12:59 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 93728 nummer 185.
De bewaarder.

Saskia Juffermans-de Vries
2026-04-24 12:58:41 CEST

AKTE VAN LEVERING / VESTIGING ERFDIENSTBAARHEID (ONDER OPSCHORTENDE VOORWAARDE) / KETTINGBEDING
(3 percelen (bouw)grond aan de Zomertalingstraat project Hugo 4)
9113497/jl/tg

Op vierentwintig april tweeduizend zesentwintig verscheen voor mij, mr. Saskia Juffermans-de Vries, notaris gevestigd te Dijk en Waard:
mevrouw mr. Tessa Gevaert, te dezer zake woonplaats kiezende ten kantore van Actus Notarissen, Stationsplein 85, 1703 WE Heerhugowaard, geboren te Velsen op dertig juni negentienhonderddrieënnegentig,
te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:

1. de publiekrechtelijke rechtspersoon **Gemeente Dijk en Waard**, statutair gevestigd te Heerhugowaard, feitelijk adres Parelhof 1, 1703 EZ Heerhugowaard, ingeschreven in het handelsregister onder dossiernummer: 85028827;
2. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **NeroZero B.V.**, statutair gevestigd te Broek op Langedijk, feitelijk adres Laan van Frans 10, 1851 SH Heiloo, ingeschreven in het handelsregister onder dossiernummer: 72200545.

De verschenen persoon, handelend als gemeld, verklaarde:
Considerans
(i) Verkoper en Koper zijn een overeenkomst aangegaan (onder meer) met betrekking tot de verkoop en levering door Verkoper aan Koper van het Project, waarvan blijkt uit de Koopovereenkomst.
(ii) Koper zal het Project ontwikkelen.
(iii) Verkoper en Koper wensen thans, voor zover het betreft de levering van het Verkochte, uitvoering te geven aan de Koopovereenkomst en verklaren mij, notaris en de naamloze vennootschap Actus Notarissen N.V. daartoe opdracht te hebben gegeven.

Artikel 1.
Begripsbepalingen.
In deze akte wordt verstaan onder:

- *Beeldkwaliteitsplan:*
  het plan met het vereiste kwaliteitsniveau voor de stedenbouwkundige opzet van het Project, zijnde het beeldkwaliteitsplan 'De Draai zuid IJsvogel-Zomertalingstraat';
- *Derdenrechten*:
  alle rechten van vrijwaring en andere rechten en aanspraken op vergoeding van schade of anderszins, die de Verkoper tegen zijn rechtsvoorgangers en/of derden ten aanzien van het Verkochte heeft alsmede - indien van toepassing - tevens voor het Verkochte geldende publiekrechtelijke vergunningen;
- *Koopovereenkomst*:
  de tussen de Verkoper en de Koper gesloten koopovereenkomst met betrekking tot het Verkochte alsmede het hierbij behorende addendum;
- *Koper*:
  NeroZero B.V., voornoemd;
- *Kwaliteitsrekening*:
  een van de derdengeldenrekeningen als bedoeld in artikel 25 Wet op het

notarisambt van Actus Notarissen N.V. ten name van Derdengeldenrekening Actus Notarissen N.V.;

- *Notaris*:
  mr. S. Juffermans-de Vries of een andere notaris (of diens waarnemer) of een andere toegevoegd notaris (of diens waarnemer) verbonden aan Actus Notarissen N.V.;
- *Openbare Registers*:
  de openbare registers voor registergoederen, die worden gehouden op het kantoor van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers;
- *Partij*:
  Verkoper of Koper;
- *Partijen*:
  Verkoper en Koper;
- *Project:*
  meerdere percelen bouwterrein (het Verkochte), gelegen aan de Zomertalingstraat te Heerhugowaard, bestemd om te worden gebruikt voor de realisering van vier (4) rijwoningen, twee (2) meetwoningen en zestien (16) rug- aan rug woningen, zoals schetsmatig aangegeven op de Situatietekening;
- *Situatietekening:*
  de aan deze akte gehechte (juridische) situatietekening, waarop is weergegeven het Project (**Bijlage**);
- *Verkochte*:
  a. **het perceel (bouw)grond, kadastraal bekend gemeente Heerhugowaard, sectie P, nummer 13549, groot zevenhonderdeenenveertig vierkante meter (741m²),** aan welke perceel door het kadaster voorlopige kadastrale grenzen en een voorlopige oppervlakte zijn toegekend;
  b. **het perceel grond, kadastraal bekend gemeente Heerhugowaard, sectie P, nummer 13548, groot achthonderddrieënvijftig vierkante meter (853m²),** aan welke perceel door het kadaster voorlopige kadastrale grenzen en een voorlopige oppervlakte zijn toegekend;
  c. **het perceel grond, kadastraal bekend gemeente Heerhugowaard, sectie P, nummer 13547, groot zeshonderdeenentachtig vierkante meter (681m²),** aan welke perceel door het kadaster voorlopige kadastrale grenzen en een voorlopige oppervlakte zijn toegekend;
- *Verkoper*:
  Gemeente Dijk en Waard, voornoemd.

Gedefinieerde begrippen kunnen, met uitzondering van de begrippen "Partij" en "Partijen", zonder verlies van de inhoudelijke betekenis in enkelvoud of meervoud worden gebruikt.

Artikel 2.
Koopovereenkomst.

1. De Koopovereenkomst is vastgelegd in een onderhandse akte, die berust onder de Notaris.
2. De Verkoper en de Koper stellen vast dat eventuele opschortende voorwaarden in de Koopovereenkomst in vervulling zijn gegaan en dat eventuele ontbindende voorwaarden in de Koopovereenkomst niet in vervulling zijn gegaan en niet meer in vervulling kunnen gaan.
3. De Verkoper verklaarde dat de Verkoper geen zodanige feiten of omstandigheden bekend

zijn, dat de in de Koopovereenkomst vermelde verklaringen of garanties nu onjuist of onvolledig zouden zijn.

Artikel 3.
Levering.

Ter uitvoering van de Koopovereenkomst levert de Verkoper bij dezen het Verkochte aan de Koper, die het Verkochte bij dezen van de Verkoper aanvaardt.

Artikel 4.
Roerende zaken.

Met de in de Koopovereenkomst bedoelde koop zijn geen roerende zaken mee verkocht.

Artikel 5.
Koopprijs en betaling.

1. De koopprijs voor het Verkochte bedraagt zevenhonderdzevenenzestigduizend vierhonderdnegenennegentig euro (€ 767.499,00), exclusief de daarover verschuldigde omzetbelasting groot eenhonderdeenenzestigduizend honderdvierenzeventig euro en negenenzeventig cent (€ 161.174,79). De koopprijs van het Verkochte inclusief omzetbelasting bedraagt **negenhonderdachtentwintigduizend zeshonderddrieënzeventig euro en negenenzeventig cent (€ 928.673,79)**.
2. De Koper heeft de koopprijs, de daarover verschuldigde omzetbelasting en alle overige door de Koper uit hoofde van de Koopovereenkomst te betalen bedragen voldaan door storting op de Kwaliteitsrekening.
3. Uitbetaling van de koopprijs aan de Verkoper zal door de Notaris geschieden na vervulling van alle volgende voorwaarden:
   - dat het Verkochte niet belast is met andere inschrijvingen dan uit deze akte blijken;
   - dat het Verkochte door de Koper is verkregen door de inschrijving van een afschrift of uittreksel van deze akte in de Openbare Registers;
   - dat de door de Koper eventueel te verlenen hypotheek/hypotheken in de overeengekomen rang zijn gevestigd; en
   - dat van het vorenstaande aan de Notaris is gebleken na inzage in de basisregistratie kadaster, het insolventieregister en alle overige relevante openbare registers.
4. Onder de opschortende voorwaarde dat de Notaris de in artikel 5 lid 3 bedoelde betalingen heeft verricht, verleent de Verkoper kwijting aan de Koper voor de betaling van het aan de Verkoper verschuldigde.

Artikel 6.
Verkrijging van het Verkochte.

De Verkoper heeft het Verkochte (deel uitmakende van een groter geheel) verkregen door inschrijving in de Openbare Registers op dertig maart tweeduizend drieëntwintig in register Hypotheken 4, deel 86261, nummer 110, van een afschrift van de op negenentwintig maart tweeduizend drieëntwintig voor mr. J.H. Eskens, destijds notaris te Alkmaar, verleden akte van levering.

Artikel 7.
Bijzondere lasten en beperkingen.

1. Conform de Koopovereenkomst draagt de Verkoper het Verkochte over vrij van:
   a. hypotheken en beslagen en van inschrijvingen daarvan, behoudens inschrijvingen die waardeloos worden door algehele voldoening van het verschuldigde uit de verkoopopbrengst en het daardoor beëindigen van de kredietrelatie, dan wel door afstanddoening of opzegging, alsmede doorhaling van de aldus waardeloos geworden

inschrijvingen waarvoor de Notaris reeds de toezegging heeft ontvangen; en

b. kwalitatieve verplichtingen, beperkte rechten, met uitzondering van de Verkoper onbekende en niet door inschrijving in de Openbare Registers tot stand gekomen erfdienstbaarheden en bijzondere lasten, een en ander voor zover uit deze akte daarvan niet anders blijkt.

2. Bij het sluiten van de Koopovereenkomst was de Koper bekend met het bepaalde voorkomende in:

a. de op vier juni tweeduizend vijftien voor mr. J.J.H. Wijnmaalen, notaris te Arnhem, verleden akte van vestiging opstalrecht en kwalitatieve verplichting, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de Openbare Registers op vijf juni tweeduizend vijftien in register Hypotheken 4, deel 66280, nummer 107, woordelijk luidende als volgt:

"Toepasselijke bepalingen. Kwalitatieve verplichtingen. Kettingbedingen.
Artikel 4.

4.1. *In de Algemene Bepalingen is onder meer bepaald dat de in de Overeenkomst, deze akte en de Algemene Bepalingen opgenomen verplichtingen voor de Grondeigenaar om iets te dulden of niet te doen ten aanzien van de Belaste Strook jegens de Opstalhouder zullen gelden als kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek, zodat deze verplichtingen mee overgaan op degene die (een gedeelte van) de Belaste Strook (of een beperkt recht daarop) onder bijzondere titel verkrijgen en ook degenen die een recht op gebruik van de Belaste Strook verkrijgen aan die verplichtingen gebonden zijn. Partijen stellen voorts bij deze vast dat ten aanzien van de Belaste Strook als kwalitatieve verplichtingen jegens de Opstalhouder derhalve onder meer de volgende bepalingen in de Algemene Bepalingen zullen gelden, waaraan de Grondeigenaar en degenen die een recht op gebruik van de Belaste Strook verkrijgen derhalve zijn gebonden:*
"Verplichtingen zich te onthouden van bepaalde handelingen na het vestigen van het Opstalrecht.
Artikel 7.
7.1." Enzovoorts.
"7.2. De Grondeigenaar zal zonder schriftelijke toestemming van de Opstalhouder binnen de Belaste Strook:
I. voor zover het Opstalrecht wordt gevestigd voor (een) Hoogspanningsverbinding(en) met (een) bovengrondse verbinding(en) en/of (een) ondergrondse kabel(s):
(a) geen boven- of ondergrondse kabels, buizen of leidingen aan brengen;
(b) geen opstallen, zoals gebouwen, werken - waaronder ook begrepen gesloten verhardingen en wijzigingen van het bodem niveau - alsmede opslagplaatsen, bomen en beplantingen aanbrengen of uitbreiden, noch ontgravingen plegen en voorwerpen in de grond drijven;
(c) geen opstallen, beplantingen of andere zaken, die zich ten tijde van de vestiging van het Opstalrecht binnen de Belaste Strook bevonden en niet behoefden te worden verwijderd, of die aldaar later met schriftelijke toestemming van de Opstalhouder zijn aangebracht of geplaatst, uitbreiden of de bestemming ervan veranderen;
(d) geen rechten aan derden verlenen die de ongestoorde uitoefening van de aan de Opstalhouder verleende rechten kunnen belemmeren, dan wel op enigerlei wijze

relevant kunnen zijn voor de Elektriciteitswerken;
(e) aan derden – anders dan aan groepsmaatschappijen van de Opstalhouder – geen toestemming tot één of meer van de in dit lid 2 bedoelde handelingen verlenen, en dergelijke handelingen niet toelaten, zonder dat die derden daarvoor schriftelijke toestemming van de Opstalhouder hebben ontvangen;
(f) geen hekwerken, afrasteringen of andersoortige werken aanbrengen die de toegang tot de Belaste Strook kunnen belemmeren en ook niet dergelijke werken met de Elektriciteitswerken verbinden;
II. voor zover het Opstalrecht wordt gevestigd voor (een) Hoogspanningsverbinding(en) met (een) bovengrondse verbinding(en):
(a) op of aan opstallen of andere zaken, geen steigerwerk of voorwerpen aan brengen;
(b) geen voertuigen toelaten die hoger kunnen reiken dan vier meter;
(c) geen beregeningswerkzaamheden laten plaatsvinden, met uitzondering van inpandige beregening;
(d) niet toestaan dat er met vliegtuigen of andere luchtvaartuigen onder (een) (hoogspannings)verbinding(en) wordt doorgevlogen;
III. voor zover het Opstalrecht wordt gevestigd voor (een) Hoogspanningsverbinding(en) met (een) ondergrondse kabel(s): geen zware voertuigen van verkeersklasse zestig (60) of delen daarvan plaatsen en/of transporteren over het bed waarin de ondergrondse Hoogspanningsverbinding ligt.
7.3. De Opstalhouder zal de in artikel 7 lid 2 bedoelde toestemming slechts gemotiveerd en op redelijke gronden kunnen weigeren. De Opstalhouder dient binnen twintig werkdagen na ontvangst van het schriftelijk verzoek om toestemming te reageren. Aan de toestemming kunnen slechts voorwaarden worden verbonden die verband houden met de veiligheid en zekerstelling van de betreffende (stroom)voorziening en met een ongestoord gebruik van de Elektriciteitswerken. De toestemming kan ook – maar dan uitdrukkelijk – algemeen worden gegeven voor bepaalde meermalig of periodiek te verrichten handelingen.
7.4. Een toestemming als in artikel 7 lid 2 bedoeld is niet vereist:
(a) in geval van (een) Hoogspanningsverbinding(en) met (een) bovengrondse verbinding(en): voor laagblijvende beplanting die geen brandgevaar kan opleveren;
(b) in geval van (een) Hoogspanningsverbinding(en) met (een) ondergrondse kabel(s): voor de aanleg van drainage tot één meter onder maaiveld niveau en de aanplant van niet diep-wortelende struiken, planten en veldgewassen.
7.5. Voor schade aan de Elektriciteitswerken ontstaan ten gevolge van werkzaamheden die door of in opdracht van de Grondeigenaar zijn verricht, is de Grondeigenaar niet aansprakelijk ten opzichte van de Opstalhouder, indien de werkzaamheden zijn uitgevoerd met toestemming van de Opstalhouder op grond van artikel 7 lid 2, en de eventueel aan die toestemming verbonden voorwaarden zijn nageleefd, tenzij de Grondeigenaar opzet, grove schuld of bewuste roekeloosheid kan worden verweten. Verplichting van de Grondeigenaar tot kennisgeving Opstalhouder alsmede dulden Elektriciteitswerken en handelingen Opstalhouder.
Artikel 8.
8.1. De Grondeigenaar is te allen tijde verplicht te dulden dat de Opstalhouder de Elektriciteitswerken in, op of boven de Belaste Strook aanlegt, heeft, gebruikt,

inspecteert, onderhoudt, herstelt, vernieuwt, uitbreidt, vervangt, verlegt of verwijdert en, op de Belaste Strook en (indien van toepassing) het Aangrenzend Perceel, de handelingen verricht en toegang neemt waartoe de Opstalhouder op grond van artikel 3 bevoegd is.
(...)
Verplichting Grondeigenaar geen belemmering te veroorzaken.
Artikel 9.
De Grondeigenaar is verplicht niets te doen waarvan de Opstalhouder in de uitoefening van zijn rechten enige belemmering zou kunnen ondervinden."
De in de aangehaalde tekst genoemde percelen ten laste waarvan de kwalitatieve verplichting wordt gevestigd zijn kadastraal bekend gemeente Heerhugowaard, sectie P, nummers 9991, 9734, 9332, 68, 69, 89, 96, 120, 126, 565, 578, 9733, 10053, 1649, 2054, 9899, 9994, 5281, 6688 en 9028.
Partijen stellen voorts vast dat ten aanzien van de Belaste Strook en het Aangrenzend Perceel als kwalitatieve verplichtingen jegens de Opstalhouder op grond van de Overeenkomst geldt dat de Grondeigenaar de Opstalhouder nimmer meer aan zal spreken tot het betalen van schadevergoeding, in welke vorm ook, wegens voorzienbare hinder en/of schade door de aanleg of aanwezigheid van de Elektriciteitswerken, dan wel wegens waardevermindering.
De in de vorige zin bedoelde kwalitatieve verplichtingen laten onverlet het recht op vergoeding van schade (waardevermindering daaronder begrepen) als in artikel 5 lid 2 en volgende van de Algemene Bepalingen bedoeld.In afwijking op de Algemene Bepalingen zijn partijen het volgende overeengekomen:
*"**B. Rechten en verplichtingen opstalhouder***
Artikel 3.5
Partijen spreken af dat de Opstalhouder bevoegd is in het kader van werkzaamheden als in artikel 3 lid 1 bedoeld, bomen en beplanting binnen de Belaste Strook die naar het oordeel van de Opstalhouder hinderlijk zijn geworden om reden van veiligheid of zekerstellen van de Electriciteitswerken, dan wel voor ongestoord uitoefening van het Opstalrecht, te snoeien in te korten of te verwijderen na overleg met de grondeigenaar behoudens in geval van accuut gevaar.
Artikel 3.6
Partijen spreken af dat ten opzichte van degene die Grondeigenaar was op de Vestigingsdatum, de Opstalhouder voorts bevoegd is bomen en beplantingen die op het Aangrenzend Perceel staan en die bij omvallen of op andere wijze de Electriciteitswerken zouden kunnen raken, te snoeien, in te korten of te verwijderen na overleg met grondeigenaar behoudens in geval van accuut gevaar.
Artikel 4.3
Partijen spreken af dat als de Opstalhouder gebruik maakt van zijn bevoegdheden omschreven in artikel 3 lid 1, artikel 3 lid 5 en artikel 3 lid 6, zal de Opstalhouder daarvan, voorafgaand aan de betreffende werkzaamheden, op een -naar omstandigheden- gepaste wijze kennis geven aan de Grondeigenaar. Bij normale inspectie kan een kennisgeving achterwege blijven.
C. Rechten en verplichtingen grondeigenaar
Artikel 7.1
Partijen spreken af dat mits die handelingen niet reeds bij sluitingsdatum van de

zakelijk recht overeenkomst bekend waren zal Grondeigenaar na Vestigingsdatum geen handeligen verrichten waardoor:
a) de Electriciteitswerken of delen daarvan gevaar zouden kunnen lopen;
b) het overbrengen van elektrische energie door middel van de Elektriciteitswerken zou kunnen worden belet, belemmerd of geschaad;
c) gevaar zou kunnen ontstaan voor personen of goederen; en
d) een ongestoorde uitoefening van het Opstalrecht zou kunnen worden belemmerd.
D. Looptijd en einde opstalrecht
Artikel 11.4 en 11.5
Partijen spreken af dat bij het eindigen van het opstal recht de kabels z.s.m. worden verwijderd."
4.2. *In aanvulling op het vorenstaande, zal de Grondeigenaar als derden van de Grondeigenaar (een gedeelte van) de Belaste Strook (of een beperkt genotsrecht of een recht van gebruik daarop) onder bijzondere titel verkrijgen, de in de Overeenkomst, deze akte en Algemene Bepalingen voor de Grondeigenaar geldende verplichtingen aan de desbetreffende verkrijger (als gedefinieerd in de Algemene Bepalingen) als kettingbeding opleggen, die op zijn beurt verplicht is om deze verplichtingen na te leven en als kettingbeding te laten op te leggen aan al zijn latere rechtsopvolgers. Telkens zal dit namens de Opstalhouder door de Grondeigenaar worden aanvaard."*

b. de op zeventien maart tweeduizend tweeëntwintig voor mr. S. Juffermans-de Vries, notaris te Dijk en Waard, verleden akte van akte van levering ten titel van ruiling / waardeloosheid bp / Kwalitatieve verplichtingen / ketting- en boetebeding en kwalitatieve verplichting, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de Openbare Registers op achttien maart tweeduizend tweeëntwintig in register Hypotheken 4, deel 83846, nummer 101, mede in verband met een akte van rectificatie op vier maart tweeduizend zesentwintig verleden voor mr. S. Juffermans-de Vries, voornoemd, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de Openbare Registers op vier maart tweeduizend zesentwintig in register Hypotheken 4, deel 93367, nummer 98, woordelijk luidende als volgt:
"8 Boetebeding verkoper Perceel B/Koper perceel A
8.1 Verkoper Perceel B verplicht zich om binnen een afstand van 75 meter vanuit het hart van de nieuwe erfgrens van Perceel A (nabij Beukenlaan 11) [redactie notaris: bedoeld werd de grens van Perceel A met het huidige perceel Heerhugowaard sectie P nummer 12303] geen hoogbouw of appartementengebouw te (doen) realiseren hoger dan 11 meter boven de nieuwe maaiveldhoogte in dit deel van De Draai.
8.2 Indien Verkoper Perceel B het in artikel 15 lid 8 sub 1 bepaalde zonder schriftelijke toestemming van Koper Perceel B overtreedt is Verkoper Perceel B aan Koper Perceel B of diens rechtsopvolger een direct opeisbare boete verschuldigd van € 250.000,-- (zegge: tweehonderdvijftigduizend euro)."
Derdenwerking
Ter uitvoering van de Koopovereenkomst komen Partijen bij deze voorts overeen als volgt:
a. Partijen beogen nadrukkelijk derdenwerking ten aanzien van hun rechten en verplichtingen uit hoofde van het hiervoor geciteerde bepaling (artikel 15 lid 8).
b. Alle verplichtingen van een Partij uit hoofde van hetgeen hiervoor onder a. gemelde bepaling om iets te dulden of niet te doen ten aanzien van het Verkochte

Does worden als kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek aangegaan en zullen als zodanig overgaan op opvolgende gerechtigden tot het Verkochte Does, en dat daaraan tevens gebonden zullen zijn de gebruikers van het Verkochte Does.

c. *Indien en voor zover de hiervoor onder a. genoemde bepaling niet kan kwalificeren als kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek, komen Partijen hierbij overeen dat Gemeente (alsmede diens rechtsopvolgers) jegens Does (alsmede diens rechtsopvolgers) verplicht is de betreffende verplichtingen bij overdracht van het Verkochte Does als kettingbeding op te leggen aan opvolgende eigenaar(s) en door deze te doen aanvaarden en voorts de daaruit voor Does (alsmede diens rechtsopvolgers) voortvloeiende rechten namens Does (alsmede diens rechtsopvolgers) aan te nemen.*
In verband met dit kettingbeding is Gemeente (alsmede diens rechtsopvolgers) jegens Does (alsmede diens rechtsopvolgers), verplicht om de hiervoor onder a. bedoelde bepalingen, in iedere akte van overdracht letterlijk aan te halen."

Met "Verkoper Perceel B " als in de aanhaling onder 8.1 en 8.2 vermeld, wordt bedoeld de gemeente Dijk en Waard.

3. Voor zover in de in lid 2 van dit artikel bedoelde bepalingen, verplichtingen, lasten en/of beperkingen voorkomen, waarvan de Verkoper verplicht is deze aan de Koper op te leggen, worden die verplichtingen, lasten en/of beperkingen bij dezen aan de Koper opgelegd.
   De Koper heeft de in de lid 2 van dit artikel bedoelde bepalingen voorkomende verplichtingen, lasten en/of beperkingen uitdrukkelijk aanvaard.
   Voor zover die bepalingen rechten behelzen die ten behoeve van (een) derde(n) moeten worden bedongen, worden die rechten bij dezen uitdrukkelijk door de Verkoper bedongen en door de Verkoper ten behoeve van die derde(n) aanvaard.
   Voorts aanvaardt de Koper - eventueel in aanvulling op de Koopovereenkomst - alle niet in de Koopovereenkomst omschreven lasten en beperkingen voor zover die lasten en beperkingen voor de Koper uit de feitelijke situatie kenbaar zijn en/of voor de Koper geen wezenlijke belasting betekenen.
4. Er zijn geen publiekrechtelijke beperkingen ingeschreven in de Basisregistratie Kadaster. Het is de Verkoper niet bekend dat er inschrijfbare publiekrechtelijke beperkingen zijn, die niet zijn ingeschreven.

Artikel 8.
Aflevering. Risico. Baten en lasten.

1. Het Verkochte zal terstond na het verlijden van deze akte aan de Koper in bezit worden gesteld in de staat zoals in de Koopovereenkomst tussen Partijen overeengekomen.
2. Het Verkochte zal terstond na het verlijden van deze akte in de in lid 1 van dit artikel bedoelde staat door de Koper worden aanvaard.
3. Vanaf het in deze akte vermelde tijdstip van verlijden van deze akte is het Verkochte voor risico van de Koper en vanaf heden is het Verkochte voor rekening van de Koper en zijn de lasten met betrekking tot het Verkochte voor rekening van de Koper en komen de eventuele baten met betrekking tot het Verkochte aan Koper ten goede.

Artikel 9.
Huurovereenkomst.

Het Verkochte is niet verhuurd.

Artikel 10.

Overgang / overdracht van rechten.

1. Gelijktijdig met de overdracht van het Verkochte gaan alle Derdenrechten op de Koper over.
   Voor het geval ten aanzien van een of meer Derdenrechten - om welke reden ook - de hiervoor bedoelde overgang niet plaatsvindt op grond van artikel 6:251 Burgerlijk Wetboek:
   a. worden de betreffende Derdenrechten geacht te zijn begrepen in de in de Koopovereenkomst bedoelde koop; en
   b. levert de Verkoper bij dezen de betreffende Derdenrechten aan de Koper, die deze rechten bij dezen van de Verkoper aanvaardt.

   Voor zover:
   - ter zake van de levering van het Verkochte een wijziging van de tenaamstelling van een vergunning wenselijk of vereist is; of
   - een of meer Derdenrechten thans niet voor levering vatbaar is,

   verleent de Verkoper bij dezen volmacht aan de Koper om de wijziging van tenaamstelling uit te (doen) voeren respectievelijk de levering van de thans niet voor levering vatbare Derdenrechten aan de Koper te bewerkstelligen zodra de betreffende Derdenrechten wel voor levering vatbaar zijn.
2. De Koper is te allen tijde bevoegd de hiervoor bedoelde overgang of levering van Derdenrechten mee te delen aan de betreffende schuldenaar respectievelijk overheidsinstantie.

Artikel 11.

Voorgaande overeenkomsten.

Voor zover daarvan bij deze akte niet is afgeweken, blijven tussen Partijen gelden de Koopovereenkomst en hetgeen voor het passeren van deze akte overigens tussen Partijen is overeengekomen.

Artikel 12.

Ontbinding.

Partijen doen afstand van het recht om de Koopovereenkomst en de in deze akte verwoorde overeenkomst van levering op grond van het bepaalde in artikel 6:265 Burgerlijk Wetboek te ontbinden.

Artikel 13.

Omzetbelasting. Overdrachtsbelasting.

1. Waar in dit artikel wordt gesproken van "levering" wordt uitsluitend bedoeld de levering in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968.
2. Ter zake de levering van het Verkochte is omzetbelasting verschuldigd aangezien de Verkoper een ondernemer is in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968 en het Verkochte een bouwterrein is.
3. De Koper doet ter zake de overdrachtsbelasting een beroep op de vrijstelling, bedoeld in artikel 15 lid 1 aanhef en letter a Wet op belastingen van rechtsverkeer, aangezien het Verkochte niet als bedrijfsmiddel is gebruikt.

Artikel 14.

Woonplaatskeuze.

Partijen kiezen ter zake de inschrijving van deze akte in de Openbare Registers woonplaats op

het adres van de Notaris.

Artikel 15.

Algemene voorwaarden / aangaan kwalitatieve verplichtingen / kettingbeding / vestiging erfdienstbaarheden

1. **Algemene Voorwaarden**
   Ter uitvoering van de Koopovereenkomst verklaren de Partijen dat de navolgende artikelen van de Algemene Verkoopvoorwaarden op het Verkochte van toepassing zijn:
   1. Hoofdstuk 1; alsmede
   2. Hoofdstuk 2: met uitzondering van de artikelen 2.1, 2.4 lid a, 2.5, 2.6, 2.7 tot en met 2.12, 2.13, 2.15, 2.16, 2.25.

   Koper verklaart een kopie van de Algemene Verkoopvoorwaarden te hebben ontvangen. Koper verklaart voorts bekend te zijn met de inhoud van de Algemene Verkoopvoorwaarden en houdt het ervoor alsof de bepalingen daarvan geheel in deze akte zijn opgenomen en daarmee een onverbrekelijk geheel vormen. Koper verbindt zich jegens de Gemeente tot getrouwe naleving van bedoelde bepalingen, hetgeen door Gemeente voor zich wordt aangenomen.
2. **(Aangaan) kwalitatieve verplichtingen ((openbare) voorzieningen) ten aanzien van het Verkochte**
   De eigenaar (alsmede diens rechtsopvolgers) van het Verkochte is verplicht en verbindt zich jegens de Gemeente casu quo het betreffende nutsbedrijf casu quo overige bedrijven (waaronder mede wordt verstaan de leverancier van koude en warmte voorzieningen) zonder enige vergoeding te gedogen al wat aan (openbare) voorzieningen (waaronder mede wordt verstaan straatnaamborden, schakelkasten, armaturen, kabels, leidingen) in, op of boven het Verkochte is of zal worden aangebracht en onderhouden.
   Van de gedoogplicht zal gebruik worden gemaakt als de voorzieningen redelijkerwijs niet in openbaar grond kunnen worden aangebracht en het gebruik van het Verkochte niet meer zal beperken dan strikt noodzakelijk is.
   Alle schade die ontstaat door het aanbrengen, onderhouden, vernieuwen of verwijderen van de voorzieningen zal op kosten van de instantie, die de werkzaamheden laat uitvoeren, worden hersteld.
   De eigenaar (alsmede diens rechtsopvolger) van het Verkochte is aansprakelijk voor alle schade die door beschadiging van de aanwezige voorzieningen ontstaat, door toedoen van zichzelf of personen voor wie hij verantwoordelijk is.
3. **(Aangaan) kwalitatieve verplichtingen (erfafscheidingen) ten aanzien van het Verkochte**
   Gemeente en Koper komen – ter uitvoering van de Koopovereenkomst – nog het navolgende overeen:
   Koper is verplicht op het Verkochte erfafscheidingen te realiseren conform het Beeldkwaliteitsplan en de bij het Project behorende omgevingsvergunning, welke erfafscheidingen zijn weergegeven op toolbox erfafscheidingen (**Bijlage**).
   Koper (alsmede diens rechtsopvolgers) is verplicht deze erfafscheidingen in stand te houden en indien nodig te vervangen.
4. **(Aangaan) (kwalitatieve) verplichtingen (zelfbewoning en verbod doorverkoop) ten aanzien van het Verkochte**
   Gemeente en Koper komen – ter uitvoering van de Koopovereenkomst – nog het navolgende overeen:

a. Koper is verplicht een woning behorende tot het Project direct na gebruiksklare oplevering gedurende vijf (5) jaren zelf (samen met eventuele gezinsleden) als hoofdbewoner te gebruiken, zulks behoudens ontheffing van het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente ('**BenW**').
b. Indien Koper het hiervoor onder a. bepaalde niet nakomt, is Koper op eerste aanzegging door de Gemeente, zonder rechterlijke tussenkomst, aan de Gemeente een boete verschuldigd van vijftigduizend euro (€ 50.000,00).
c. 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 van het Burgerlijk Wetboek ('**BW**') of wegens executoriale verkoop als bedoeld in artikel 3:268 BW of artikel 514 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering ('**Rv**').
d. De hiervoor onder a. bedoelde ontheffing van BenW wordt steeds verleend in geval van:
    1. verandering van de werkkring van Koper of diens partner (zijnde de persoon waarmee de verkrijger een duurzame gemeenschappelijke huishouding voert) op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden;
    2. overlijden van Koper of diens partner;
    3. ontbinding van het huwelijk van Koper door echtscheiding of ontbinding van het geregistreerd partnerschap van Koper, of ontbinding van het samenlevingscontract van Koper en diens partner.
    4. verhuur aan een eerste- of tweedegraads familielid van de koper;
    5. andere omstandigheden van medische of economische aard die met zich brengen dat redelijkerwijs ontheffing verleend moet worden, een en ander ter beoordeling van BenW.
e. In andere gevallen zal de ontheffing niet op onredelijke gronden worden geweigerd.
f. Indien Koper de woning bouwt of laat bouwen ten behoeve van de verkoop aan derden, verbindt Koper zich het bepaalde in dit artikel op te nemen in de koopovereenkomsten die de Koper met deze derden sluit.

5. Overwinstregeling (van toepassing op categorie 1 en 2 nieuwbouw koopwoningen)

Gemeente en Koper komen – ter uitvoering van de Koopovereenkomst – nog het navolgende overeen:
In artikel 19 van de Koopovereenkomst zijn de Gemeente en Verkoper (onder meer) een zogenaamde overwinstregeling overeengekomen. Ter uitvoering van hetgeen is vermeld in artikel 19 van de Koopovereenkomst verplicht Koper zich hierbij jegens de Gemeente uitvoering te geven aan de verplichtingen opgenomen in artikel 19 van de Koopovereenkomst en deze verplichtingen op te leggen aan haar kopers.
De regeling wordt als volgt verwoord:

1. *Voor zover de koper een natuurlijk persoon is, verplicht deze zich om bij verkoop van het verkochte en de daarop gebouwde woning, eventuele overwinst af te dragen aan de Gemeente. Deze overwinstregeling geldt ook voor niet-grondgebonden woningen.*
2. *Voor het bepalen van de winst wordt de volgende definitie gehanteerd: verkoopprijs minus aankoopprijs = winst.*
   De verkoopprijs is de prijs die in de akte van levering staat bij verkoop (van de grond en/of opstal(len)). De aankoopprijs is de prijs die in de akte van levering staat bij aankoop, geïndexeerd met het Consumenten prijsindexcijfer Alle huishoudens van het

CBS. Indien koper (natuurlijk persoon) enkel grond heeft aangekocht en daarop later een woning heeft gerealiseerd / laten realiseren, dan wordt voornoemde aankoopprijs van de grond nog vermeerderd met de stichtingskosten van de woning zoals overeengekomen in de aanneemovereenkomst welke is gesloten tussen koper en aannemer voor de ontwikkeling van betreffende woning, welke tevens wordt geïndexeerd met voornoemde prijsindexatie.
Voor cascowoningen die zijn opgeleverd zonder standaardvoorzieningen als toilet, badkamer en/of keuken, worden de kosten die hiervoor aantoonbaar zijn gemaakt eenmalig opgeteld bij de aankoopprijs. Dat geldt alleen voor spijker- en nagelvaste inrichting. Bij het bepalen van de winst wordt geen rekening gehouden met overige investeringen die na oplevering van de woning worden gedaan.

3. *De verplichting tot winstafdracht geldt voor een termijn van 5 jaar, te rekenen vanaf de datum waarop de eerste koper als bewoner stond ingeschreven in de Gemeentelijke basisregistratie. In het eerste jaar is 100% van de winst verschuldigd. Het af te dragen percentage neemt vervolgens elk opvolgend jaar lineair af met 10 procentpunt, zodat in het vijfde jaar nog 50% van de winst moet worden afgedragen en in het opvolgende jaar geen afdrachtverplichting meer geldt. Wanneer het verrekeningsbedrag lager is dan € 100,00, dan vindt kwijtschelding plaats. Op de dag dat de koopakte passeert bij de notaris vindt de winstafdracht plaats.*
4. *Het in lid 3. bepaalde is een kettingbeding. De koper verplicht zich om de verplichting tot winstafdracht door te leggen aan de volgende eigenaar totdat de termijn van 5 jaar voorbij is.*
5. *De bij de eigendomsovergang ingeschakelde notaris wordt bij deze door de koper onherroepelijk gemachtigd om de Gemeente te informeren over de (voorgenomen) eigendomsovergang en om bij de Gemeente opgave te vragen van het eventueel af te dragen bedrag. Deze machtiging omvat de bevoegdheid van bedoelde notaris de Gemeente alle relevante informatie te verschaffen welke de Gemeente nodig heeft ter vaststelling van het eventueel af te dragen bedrag, een en ander voor zover de geheimhoudingsplicht van de notaris zich daartegen niet verzet.*
6. *De bij de eigendomsovergang ingeschakelde notaris wordt bij deze door de koper onherroepelijk gemachtigd om het volgens schriftelijke opgave van de Gemeente aan de Gemeente af te dragen bedrag op te nemen op de notaris afrekening van de koper en rechtstreeks te betalen op rekening van de Gemeente. Indien de koper en de Gemeente van mening verschillen over de vraag of afdracht verplicht is of over de hoogte van het af te dragen bedrag, is de notaris door de koper onherroepelijk gemachtigd het volgens schriftelijke opgave van de Gemeente af te dragen bedrag onder zich te houden, totdat definitief vaststaat of er een afdracht verplichting is en welk bedrag dat is.*

6. (Aangaan) kwalitatieve verplichtingen (photovoltaïsch -installatie) ten aanzien van het Verkochte

Het is Koper (alsmede diens rechtsopvolgers) niet toegestaan opstallen of bouwwerken of dergelijke op te richten of te doen oprichten dan wel hoog opgaande beplanting(en) te hebben, waardoor schaduw op de zonnepanelen van een photovoltaïsch-systeem van (een) naastgelegen perce(e)l(en) deel uitmakende van het Project kan vallen.

7. Derdenwerking

Overeenkomstig de Koopovereenkomst (en nog te sluiten koopovereenkomsten met

derde(n)) komen Partijen bij deze voorts overeen als volgt:

a. Partijen beogen nadrukkelijk derdenwerking ten aanzien van hun rechten en verplichtingen uit hoofde van de hiervoor onder 1, 2, 3, 4, 5 en 6 genoemde (kwalitatieve) verplichtingen en de verder in deze akte vermelde bijzondere bepalingen.
b. Alle verplichtingen van een Partij uit hoofde van hetgeen hiervoor onder a. gemelde bepalingen om iets te dulden of niet te doen ten aanzien van het Verkochte worden als kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek aangegaan en zullen als zodanig overgaan op opvolgende gerechtigden tot het Verkochte, en dat daaraan tevens gebonden zullen zijn de gebruikers van het Verkochte.
c. Indien en voor zover de hiervoor 1, 2, 3, 4, 5 en 6 genoemde verplichtingen niet kunnen kwalificeren als kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek, komen Gemeente en Koper hierbij overeen dat Koper (alsmede diens rechtsopvolgers) jegens de Gemeente (alsmede diens rechtsopvolgers) verplicht is de betreffende verplichtingen bij overdracht van het Verkochte als kettingbeding op te leggen aan opvolgende eigenaar(s) en door deze te doen aanvaarden en voorts de daaruit voor de Gemeente (alsmede diens rechtsopvolgers) voortvloeiende rechten namens de Gemeente (alsmede diens rechtsopvolgers) aan te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete ter hoogte van vijftigduizend euro (€ 50.000,00) ten gunste van de Gemeente.
   In verband met dit kettingbeding is Koper (alsmede diens rechtsopvolgers) jegens de Gemeente (alsmede diens rechtsopvolgers), verplicht om de hiervoor onder 1, 2, 3, 4, 5 en 6 bedoelde bepalingen, in iedere akte van overdracht letterlijk aan te halen.

8. (aangaan) kwalitatieve verplichting (ecologische maatregelen) aangaande het Verkochte onder a en c

Ter uitvoering van de bij de Koopovereenkomst behorende bijlage 'ecologische maatregelen', komen Partijen het navolgende overeen:

a. Koper is verplicht zorg te dragen voor de inbouw van huismuskasten;
b. Koper is verplicht zorg te dragen voor de inbouw van gierzwaluwkasten;
c. Koper is verplicht zorg te dragen voor het bedekken van de daken van de woningen met sedemdakbedekking;
d. Koper (alsmede diens rechtsopvolgers) gedoogt dat de hiervoor onder a., b. en c. genoemde huismuskasten, gierzwaluwkasten en de sedemdakbedekking aangebracht blijven en zo nodig worden vervangen,

een en ander ter plaatse zoals in de ecologische maatregelen opgenomen.

9. (aangaan) kwalitatieve verplichting (ecologische maatregelen) aangaande het Verkochte onder b uitsluitend betreffende de bouwnummers 36, 37, 38, 39

Ter uitvoering van de bij de Koopovereenkomst behorende bijlage 'ecologische maatregelen', komen Partijen het navolgende overeen:

a. Koper is verplicht zorg te dragen voor de inbouw van vleermuiskasten;
b. Koper is verplicht zorg te dragen voor de inbouw van gierzwaluwkasten;
c. Koper (alsmede diens rechtsopvolgers) gedoogt dat de hiervoor onder a. en b. genoemde vleermuiskasten en gierzwaluwkasten aangebracht blijven en zo nodig worden vervangen,

een en ander ter plaatse zoals in de ecologische maatregelen opgenomen.
Koper (alsmede diens rechtsopvolgers) is daarnaast verplicht zorg te dragen voor het

bedekken van de daken van de eventuele uitbouwen met sedemdakbedekking. Deze sedemdakbedekking dient aangebracht te blijven en zo nodig worden vervangen.

10. **Vestiging erfdienstbaarheden (aard van de bebouwing) onder opschortende voorwaarde ten aanzien van het verkochte onder a, b en c**
Koper verklaart hierbij te vestigen, om niet doch niet uit vrijgevigheid, onder **de opschortende voorwaarde** van overdracht aan een derde de erfdienstbaarheid, inhoudende de verplichting voor de (beperkt) gerechtigde(n) tot (en bevoegd gebruikers van) het dienend erf respectievelijk het heersend erf om voor zover nodig, de toestand van de beide registergoederen en de daarop gebouwde opstallen ten opzichte van elkaar te dulden en te handhaven, ook voor zover deze in strijd mocht zijn met het burenrecht, zijnde hieronder evenwel niet begrepen een verbod om te bouwen of te verbouwen, en meer in het bijzonder:
(i) de verplichting tot het dulden, over en weer, van inbalking en inankering, alsmede uit-, over- en onderbouw, een en ander conform de gerealiseerde (bouwkundige en technische) toestand;
(ii) de verplichting tot het dulden, over en weer, van afvoer van regenwater en drop overeenkomstig de aangebrachte goten, leidingen en putten en mede inhoudende de verplichting van het dienend erf respectievelijk het heersend erf het overlopende water van de daken van de op de heersend erf respectievelijk dienend erf gebouwde opstallen te ontvangen en omgekeerd;
(iii) de verplichting tot het dulden, over en weer, van de in het heersend erf en dienend erf aanwezige kabels en leidingen, waartoe onder meer begrepen ondergrondse en bovengrondse leidingen, ten behoeve van afvoer van hemelwater, gootwater, drainagesystemen of anderszins, alsmede ontluchtingspijpen en ventilatiekokers, en/of kabels en leidingen ten behoeve van telefoon-, radio-, internet en/of televisie-aansluiting, alles in de meest ruime zin, welke bedoelde kabels en leidingen mogelijkerwijs over/door/in/aan/onder en/of op elkaars erf lopen en het verbod om bedoelde kabels en leidingen te verwijderen zonder voorafgaand overleg en unanieme instemming van zowel de (beperkt) gerechtigde(n) tot het heersend erf als de (beperkt) gerechtigde(n) tot het dienend erf;
(iv) de verplichting tot het dulden, over en weer, van de rioleringswerken welke dienstbaar zijn voor de afvoer van schoon en vuil water met de eventueel daarin aanwezige huishoudelijke afvalstoffen en faecaliën;
(v) de verplichting tot het dulden, over en weer, van een uitbouw inclusief de buiten- en zijmuren en eventuele overstek aan de achterzijde van de woning van een belendend perceel voor zover de (beperkt gerechtigde(n) van het belendende perceel in overeenstemming met de (eventueel) daarvoor vereiste publiekrechtelijke vergunning(en) een uitbouw doet realiseren.

De erfdienstbaarheden dienen te worden uitgeoefend op de voor het dienend erf respectievelijk heersend erf minst bezwarende wijze.

Slotbepaling.

De titels in deze akte dienen ter bevordering van de leesbaarheid van deze akte.
Geen van Partijen kan daaraan enig recht ontlenen.

Volmacht

Van de voormelde volmachten blijkt uit twee (2) onderhandse verklaringen gehecht aan deze akte (**Bijlagen**).

Slot

WAARVAN AKTE, in minuut opgemaakt is verleden te Heerhugowaard op de datum in het hoofd van deze akte gemeld.
De verschenen persoon is mij, notaris, bekend. De identiteit van de verschenen persoon is door mij, notaris, aan de hand van een document als bedoeld in artikel 1 van de Wet op de identificatieplicht vastgesteld.
De verschenen persoon heeft verklaard van de inhoud van deze akte te hebben kennisgenomen.
De zakelijke inhoud van de akte is aan de verschenen persoon opgegeven en toegelicht. De verschenen persoon heeft verklaard met de beperkte voorlezing van de akte in te stemmen.
Vervolgens is deze akte beperkt voorgelezen en onmiddellijk daarna ondertekend, eerst door de verschenen persoon en vervolgens door mij, notaris, om elf uur drieëndertig minuten.
(Volgt ondertekening)

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT:

(w.g.) S. Juffermans-de Vries

Ondergetekende, mr. Saskia Juffermans-de Vries, notaris te Dijk en Waard, verklaart overeenkomstig artikel 9.21 Omgevingswet dat de vervreemding niet in strijd is met Hoofdstuk 9 ('Voorkeursrecht') van de Omgevingswet en de daarop rustende bepalingen.

(w.g.) S. Juffermans-de Vries

Ondergetekende, mr. Saskia Juffermans-de Vries, notaris te Dijk en Waard, verklaart dat dit afschrift inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is.











👋 Heb je een vraag? Stel hem hier.

Chat

Woodstone gebouw MAPLE Heerhugowaard, 1703 DS

KOOP NU EEN TYPE C APPARTEMENT VANAF € 389.840 EN ONTVANG 1 VAN DE 5 KEUKENCHEQUES TER WAARDE VAN € 7.500,-

* Prachtig nieuws, 90% VERKOCHT! Bouw gestart in augustus * - NOG ENKELE APPARTEMENTEN BESCHIKBAAR!

Voor type C-diep komt u mogelijk in aanmerking voor de STARTERSLENING van de gemeente Dijk en Waard!

Read more

f (https://www.facebook.com/sharer/sharer.php?u=https://www.vlieg.nl/en/projecten/project/woodstone-gebouw-maple/) in (https://www.linkedin.com/shareArticle?mini=true&url=https://www.vlieg.nl/en/projecten/project/woodstone-gebouw-maple/&title=Woodstone gebouw MAPLE&summary=&source=) (https://twitter.com/intent/tweet?text=https://www.vlieg.nl/en/projecten/project/woodstone-gebouw-maple/) (https://pinterest.com/pin/create/button/?url=https://www.vlieg.nl/en/projecten/project/woodstone-gebouw-maple/&media=&description=)

Asking price

€ 376.000,-

until

€ 869.840,-

Sold

Interested in this property?

VLIEG Heerhugowaard
072-5717144
(tel:0725717144)
heerhugowaard@vlieg.nl
(mailto:heerhugowaard@vlieg.nl)

Schedule a visit

Features

Transfer

Status	**Sold**
Asking price	**€ 376.000,-** **until** **€ 869.840,-**
Start of construction	**1 September 2025**
Delivery from	**1 October 2027**

Website

Project website	**Woodstone gebouw MAPLE (https://www.woneninwoodstone.nl)**

Heb je een vraag? Stel hem hier.

Area and content

Content 151 / 555 m³

Living area 40 / 134 m²

Types

(https://www.vlieg.nl/en/projecten/type/type-e-pe



€ 819.840,- t/m € 819.840,-

Type E Penthouse

(https://www.vlieg.nl/en/projecten/type/type-d-3-ka



€ 549.840,- t/m € 549.840,-

Type D 3 kamer woning Luxe

(https://www.vlieg.nl/en/projecten/type/type-c-breed-3-k



€ 399.840,- t/m € 399.840,-

Type C Breed 3 kamer appartement

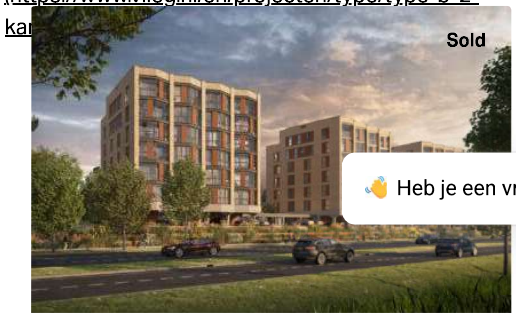
(https://www.vlieg.nl/en/projecten/type/type-c-diep-3-ka



(https://www.vlieg.nl/en/projecten/type/type-c-co



(https://www.vlieg.nl/en/projecten/type/type-b-2-ka



Heb je een vraag? Stel hem hier.

€ 376.000,- t/m € 37(Private Business € 399.840,- t/m € 399.840,- € 289.840,- t/m € 289.840,-

Type C Diep 3 Kamer appartement Type C Comfort 3-kamerappartement Type B 2 kamer appartement

(https://www.vlieg.nl/en/projecten/type/type-a-studio-xl/)



€ 239.840,- t/m € 239.840,-

Type A Studio XL

Heb je een vraag? Stel hem hier.

Real Estate Agency

Living (/woningen/)

Upcoming offerings (/woningen/inaanmelding/)

Companies (/bedrijfsaanbod/)

New construction

Buying a New Home (https://www.vlieg.nl/en/new-construction/)

New Construction Listings (/nieuwbouw/)

For project developers (https://www.vlieg.nl/en/nvm-new-construction-specialist/)

Insurance (https://www.vlieg.nl/en/insurance/)

Business Insurance (https://www.vlieg.nl/en/business-insurance/)

Proxy (https://www.vlieg.nl/en/proxy/)

Report damage (https://www.vlieg.nl/en/report-damage/)

Financing Check (https://www.vlieg.nl/en/financing-check/)

Bidding with Certainty (https://www.vlieg.nl/en/bidding-with-certainty/)

Hoofddorp (https://www.vlieg.nl/en/real-estate-agent-hoofddorp/)

Heerhugowaard (https://www.vlieg.nl/en/realtor-heerhugowaard/)

Lelystad (https://www.vlieg.nl/en/realtor-lelystad/)

Schagen (https://www.vlieg.nl/en/realtor-schagen/)

Zaanstad (/makelaar-zaandam/)

Other branches

Headquarters (https://www.vlieg.nl/en/vlieg-advisory-group/)

Business brokers (https://www.vlieg.nl/en/business-brokers/)

New Construction Real Estate Agents (https://www.vlieg.nl/en/new-construction/)

We're planting trees—will you join us?

Read more (https://www.vlieg.nl/en/co2-reduction/)

Heb je een vraag? Stel hem hier.

Verklaring:
Het bijgevoegde stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 24-04-2026 om 12:59 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 93728 nummer 185.
De bewaarder.

Saskia Juffermans-de Vries
2026-04-24 12:58:41 CEST

AKTE VAN LEVERING / VESTIGING ERFDIENSTBAARHEID (ONDER OPSCHORTENDE VOORWAARDE) / KETTINGBEDING
(3 percelen (bouw)grond aan de Zomertalingstraat project Hugo 4)
9113497/jl/tg

Op vierentwintig april tweeduizend zesentwintig verscheen voor mij, mr. Saskia Juffermans-de Vries, notaris gevestigd te Dijk en Waard:
mevrouw mr. Tessa Gevaert, te dezer zake woonplaats kiezende ten kantore van Actus Notarissen, Stationsplein 85, 1703 WE Heerhugowaard, geboren te Velsen op dertig juni negentienhonderddrieënnegentig,
te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:

1. de publiekrechtelijke rechtspersoon **Gemeente Dijk en Waard**, statutair gevestigd te Heerhugowaard, feitelijk adres Parelhof 1, 1703 EZ Heerhugowaard, ingeschreven in het handelsregister onder dossiernummer: 85028827;
2. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **NeroZero B.V.**, statutair gevestigd te Broek op Langedijk, feitelijk adres Laan van Frans 10, 1851 SH Heiloo, ingeschreven in het handelsregister onder dossiernummer: 72200545.

De verschenen persoon, handelend als gemeld, verklaarde:
Considerans
(i) Verkoper en Koper zijn een overeenkomst aangegaan (onder meer) met betrekking tot de verkoop en levering door Verkoper aan Koper van het Project, waarvan blijkt uit de Koopovereenkomst.
(ii) Koper zal het Project ontwikkelen.
(iii) Verkoper en Koper wensen thans, voor zover het betreft de levering van het Verkochte, uitvoering te geven aan de Koopovereenkomst en verklaren mij, notaris en de naamloze vennootschap Actus Notarissen N.V. daartoe opdracht te hebben gegeven.

Artikel 1.
Begripsbepalingen.
In deze akte wordt verstaan onder:

- *Beeldkwaliteitsplan:*
  het plan met het vereiste kwaliteitsniveau voor de stedenbouwkundige opzet van het Project, zijnde het beeldkwaliteitsplan 'De Draai zuid IJsvogel-Zomertalingstraat';
- *Derdenrechten*:
  alle rechten van vrijwaring en andere rechten en aanspraken op vergoeding van schade of anderszins, die de Verkoper tegen zijn rechtsvoorgangers en/of derden ten aanzien van het Verkochte heeft alsmede - indien van toepassing - tevens voor het Verkochte geldende publiekrechtelijke vergunningen;
- *Koopovereenkomst*:
  de tussen de Verkoper en de Koper gesloten koopovereenkomst met betrekking tot het Verkochte alsmede het hierbij behorende addendum;
- *Koper*:
  NeroZero B.V., voornoemd;
- *Kwaliteitsrekening*:
  een van de derdengeldenrekeningen als bedoeld in artikel 25 Wet op het

notarisambt van Actus Notarissen N.V. ten name van Derdengeldenrekening Actus Notarissen N.V.;

- *Notaris*:
  mr. S. Juffermans-de Vries of een andere notaris (of diens waarnemer) of een andere toegevoegd notaris (of diens waarnemer) verbonden aan Actus Notarissen N.V.;
- *Openbare Registers*:
  de openbare registers voor registergoederen, die worden gehouden op het kantoor van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers;
- *Partij*:
  Verkoper of Koper;
- *Partijen*:
  Verkoper en Koper;
- *Project:*
  meerdere percelen bouwterrein (het Verkochte), gelegen aan de Zomertalingstraat te Heerhugowaard, bestemd om te worden gebruikt voor de realisering van vier (4) rijwoningen, twee (2) meetwoningen en zestien (16) rug- aan rug woningen, zoals schetsmatig aangegeven op de Situatietekening;
- *Situatietekening:*
  de aan deze akte gehechte (juridische) situatietekening, waarop is weergegeven het Project (**Bijlage**);
- *Verkochte*:
  a. **het perceel (bouw)grond, kadastraal bekend gemeente Heerhugowaard, sectie P, nummer 13549, groot zevenhonderdeenenveertig vierkante meter (741m²),** aan welke perceel door het kadaster voorlopige kadastrale grenzen en een voorlopige oppervlakte zijn toegekend;
  b. **het perceel grond, kadastraal bekend gemeente Heerhugowaard, sectie P, nummer 13548, groot achthonderddrieënvijftig vierkante meter (853m²),** aan welke perceel door het kadaster voorlopige kadastrale grenzen en een voorlopige oppervlakte zijn toegekend;
  c. **het perceel grond, kadastraal bekend gemeente Heerhugowaard, sectie P, nummer 13547, groot zeshonderdeenentachtig vierkante meter (681m²),** aan welke perceel door het kadaster voorlopige kadastrale grenzen en een voorlopige oppervlakte zijn toegekend;
- *Verkoper*:
  Gemeente Dijk en Waard, voornoemd.

Gedefinieerde begrippen kunnen, met uitzondering van de begrippen "Partij" en "Partijen", zonder verlies van de inhoudelijke betekenis in enkelvoud of meervoud worden gebruikt.

Artikel 2.
Koopovereenkomst.

1. De Koopovereenkomst is vastgelegd in een onderhandse akte, die berust onder de Notaris.
2. De Verkoper en de Koper stellen vast dat eventuele opschortende voorwaarden in de Koopovereenkomst in vervulling zijn gegaan en dat eventuele ontbindende voorwaarden in de Koopovereenkomst niet in vervulling zijn gegaan en niet meer in vervulling kunnen gaan.
3. De Verkoper verklaarde dat de Verkoper geen zodanige feiten of omstandigheden bekend

zijn, dat de in de Koopovereenkomst vermelde verklaringen of garanties nu onjuist of onvolledig zouden zijn.

Artikel 3.
Levering.

Ter uitvoering van de Koopovereenkomst levert de Verkoper bij dezen het Verkochte aan de Koper, die het Verkochte bij dezen van de Verkoper aanvaardt.

Artikel 4.
Roerende zaken.

Met de in de Koopovereenkomst bedoelde koop zijn geen roerende zaken mee verkocht.

Artikel 5.
Koopprijs en betaling.

1. De koopprijs voor het Verkochte bedraagt zevenhonderdzevenenzestigduizend vierhonderdnegenennegentig euro (€ 767.499,00), exclusief de daarover verschuldigde omzetbelasting groot eenhonderdeenenzestigduizend honderdvierenzeventig euro en negenenzeventig cent (€ 161.174,79). De koopprijs van het Verkochte inclusief omzetbelasting bedraagt **negenhonderdachtentwintigduizend zeshonderddrieënzeventig euro en negenenzeventig cent (€ 928.673,79)**.
2. De Koper heeft de koopprijs, de daarover verschuldigde omzetbelasting en alle overige door de Koper uit hoofde van de Koopovereenkomst te betalen bedragen voldaan door storting op de Kwaliteitsrekening.
3. Uitbetaling van de koopprijs aan de Verkoper zal door de Notaris geschieden na vervulling van alle volgende voorwaarden:
   - dat het Verkochte niet belast is met andere inschrijvingen dan uit deze akte blijken;
   - dat het Verkochte door de Koper is verkregen door de inschrijving van een afschrift of uittreksel van deze akte in de Openbare Registers;
   - dat de door de Koper eventueel te verlenen hypotheek/hypotheken in de overeengekomen rang zijn gevestigd; en
   - dat van het vorenstaande aan de Notaris is gebleken na inzage in de basisregistratie kadaster, het insolventieregister en alle overige relevante openbare registers.
4. Onder de opschortende voorwaarde dat de Notaris de in artikel 5 lid 3 bedoelde betalingen heeft verricht, verleent de Verkoper kwijting aan de Koper voor de betaling van het aan de Verkoper verschuldigde.

Artikel 6.
Verkrijging van het Verkochte.

De Verkoper heeft het Verkochte (deel uitmakende van een groter geheel) verkregen door inschrijving in de Openbare Registers op dertig maart tweeduizend drieëntwintig in register Hypotheken 4, deel 86261, nummer 110, van een afschrift van de op negenentwintig maart tweeduizend drieëntwintig voor mr. J.H. Eskens, destijds notaris te Alkmaar, verleden akte van levering.

Artikel 7.
Bijzondere lasten en beperkingen.

1. Conform de Koopovereenkomst draagt de Verkoper het Verkochte over vrij van:
   a. hypotheken en beslagen en van inschrijvingen daarvan, behoudens inschrijvingen die waardeloos worden door algehele voldoening van het verschuldigde uit de verkoopopbrengst en het daardoor beëindigen van de kredietrelatie, dan wel door afstanddoening of opzegging, alsmede doorhaling van de aldus waardeloos geworden

inschrijvingen waarvoor de Notaris reeds de toezegging heeft ontvangen; en

b. kwalitatieve verplichtingen, beperkte rechten, met uitzondering van de Verkoper onbekende en niet door inschrijving in de Openbare Registers tot stand gekomen erfdienstbaarheden en bijzondere lasten, een en ander voor zover uit deze akte daarvan niet anders blijkt.

2. Bij het sluiten van de Koopovereenkomst was de Koper bekend met het bepaalde voorkomende in:

a. de op vier juni tweeduizend vijftien voor mr. J.J.H. Wijnmaalen, notaris te Arnhem, verleden akte van vestiging opstalrecht en kwalitatieve verplichting, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de Openbare Registers op vijf juni tweeduizend vijftien in register Hypotheken 4, deel 66280, nummer 107, woordelijk luidende als volgt:

"Toepasselijke bepalingen. Kwalitatieve verplichtingen. Kettingbedingen.
Artikel 4.

4.1. *In de Algemene Bepalingen is onder meer bepaald dat de in de Overeenkomst, deze akte en de Algemene Bepalingen opgenomen verplichtingen voor de Grondeigenaar om iets te dulden of niet te doen ten aanzien van de Belaste Strook jegens de Opstalhouder zullen gelden als kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek, zodat deze verplichtingen mee overgaan op degene die (een gedeelte van) de Belaste Strook (of een beperkt recht daarop) onder bijzondere titel verkrijgen en ook degenen die een recht op gebruik van de Belaste Strook verkrijgen aan die verplichtingen gebonden zijn. Partijen stellen voorts bij deze vast dat ten aanzien van de Belaste Strook als kwalitatieve verplichtingen jegens de Opstalhouder derhalve onder meer de volgende bepalingen in de Algemene Bepalingen zullen gelden, waaraan de Grondeigenaar en degenen die een recht op gebruik van de Belaste Strook verkrijgen derhalve zijn gebonden:*
"Verplichtingen zich te onthouden van bepaalde handelingen na het vestigen van het Opstalrecht.
Artikel 7.
7.1." Enzovoorts.
"7.2. De Grondeigenaar zal zonder schriftelijke toestemming van de Opstalhouder binnen de Belaste Strook:
I. voor zover het Opstalrecht wordt gevestigd voor (een) Hoogspanningsverbinding(en) met (een) bovengrondse verbinding(en) en/of (een) ondergrondse kabel(s):
(a) geen boven- of ondergrondse kabels, buizen of leidingen aan brengen;
(b) geen opstallen, zoals gebouwen, werken - waaronder ook begrepen gesloten verhardingen en wijzigingen van het bodem niveau - alsmede opslagplaatsen, bomen en beplantingen aanbrengen of uitbreiden, noch ontgravingen plegen en voorwerpen in de grond drijven;
(c) geen opstallen, beplantingen of andere zaken, die zich ten tijde van de vestiging van het Opstalrecht binnen de Belaste Strook bevonden en niet behoefden te worden verwijderd, of die aldaar later met schriftelijke toestemming van de Opstalhouder zijn aangebracht of geplaatst, uitbreiden of de bestemming ervan veranderen;
(d) geen rechten aan derden verlenen die de ongestoorde uitoefening van de aan de Opstalhouder verleende rechten kunnen belemmeren, dan wel op enigerlei wijze

relevant kunnen zijn voor de Elektriciteitswerken;
(e) aan derden – anders dan aan groepsmaatschappijen van de Opstalhouder – geen toestemming tot één of meer van de in dit lid 2 bedoelde handelingen verlenen, en dergelijke handelingen niet toelaten, zonder dat die derden daarvoor schriftelijke toestemming van de Opstalhouder hebben ontvangen;
(f) geen hekwerken, afrasteringen of andersoortige werken aanbrengen die de toegang tot de Belaste Strook kunnen belemmeren en ook niet dergelijke werken met de Elektriciteitswerken verbinden;
II. voor zover het Opstalrecht wordt gevestigd voor (een) Hoogspanningsverbinding(en) met (een) bovengrondse verbinding(en):
(a) op of aan opstallen of andere zaken, geen steigerwerk of voorwerpen aan brengen;
(b) geen voertuigen toelaten die hoger kunnen reiken dan vier meter;
(c) geen beregeningswerkzaamheden laten plaatsvinden, met uitzondering van inpandige beregening;
(d) niet toestaan dat er met vliegtuigen of andere luchtvaartuigen onder (een) (hoogspannings)verbinding(en) wordt doorgevlogen;
III. voor zover het Opstalrecht wordt gevestigd voor (een) Hoogspanningsverbinding(en) met (een) ondergrondse kabel(s): geen zware voertuigen van verkeersklasse zestig (60) of delen daarvan plaatsen en/of transporteren over het bed waarin de ondergrondse Hoogspanningsverbinding ligt.
7.3. De Opstalhouder zal de in artikel 7 lid 2 bedoelde toestemming slechts gemotiveerd en op redelijke gronden kunnen weigeren. De Opstalhouder dient binnen twintig werkdagen na ontvangst van het schriftelijk verzoek om toestemming te reageren. Aan de toestemming kunnen slechts voorwaarden worden verbonden die verband houden met de veiligheid en zekerstelling van de betreffende (stroom)voorziening en met een ongestoord gebruik van de Elektriciteitswerken. De toestemming kan ook – maar dan uitdrukkelijk – algemeen worden gegeven voor bepaalde meermalig of periodiek te verrichten handelingen.
7.4. Een toestemming als in artikel 7 lid 2 bedoeld is niet vereist:
(a) in geval van (een) Hoogspanningsverbinding(en) met (een) bovengrondse verbinding(en): voor laagblijvende beplanting die geen brandgevaar kan opleveren;
(b) in geval van (een) Hoogspanningsverbinding(en) met (een) ondergrondse kabel(s): voor de aanleg van drainage tot één meter onder maaiveld niveau en de aanplant van niet diep-wortelende struiken, planten en veldgewassen.
7.5. Voor schade aan de Elektriciteitswerken ontstaan ten gevolge van werkzaamheden die door of in opdracht van de Grondeigenaar zijn verricht, is de Grondeigenaar niet aansprakelijk ten opzichte van de Opstalhouder, indien de werkzaamheden zijn uitgevoerd met toestemming van de Opstalhouder op grond van artikel 7 lid 2, en de eventueel aan die toestemming verbonden voorwaarden zijn nageleefd, tenzij de Grondeigenaar opzet, grove schuld of bewuste roekeloosheid kan worden verweten. Verplichting van de Grondeigenaar tot kennisgeving Opstalhouder alsmede dulden Elektriciteitswerken en handelingen Opstalhouder.
Artikel 8.
8.1. De Grondeigenaar is te allen tijde verplicht te dulden dat de Opstalhouder de Elektriciteitswerken in, op of boven de Belaste Strook aanlegt, heeft, gebruikt,

inspecteert, onderhoudt, herstelt, vernieuwt, uitbreidt, vervangt, verlegt of verwijdert en, op de Belaste Strook en (indien van toepassing) het Aangrenzend Perceel, de handelingen verricht en toegang neemt waartoe de Opstalhouder op grond van artikel 3 bevoegd is.
(...)
Verplichting Grondeigenaar geen belemmering te veroorzaken.
Artikel 9.
De Grondeigenaar is verplicht niets te doen waarvan de Opstalhouder in de uitoefening van zijn rechten enige belemmering zou kunnen ondervinden."
De in de aangehaalde tekst genoemde percelen ten laste waarvan de kwalitatieve verplichting wordt gevestigd zijn kadastraal bekend gemeente Heerhugowaard, sectie P, nummers 9991, 9734, 9332, 68, 69, 89, 96, 120, 126, 565, 578, 9733, 10053, 1649, 2054, 9899, 9994, 5281, 6688 en 9028.
Partijen stellen voorts vast dat ten aanzien van de Belaste Strook en het Aangrenzend Perceel als kwalitatieve verplichtingen jegens de Opstalhouder op grond van de Overeenkomst geldt dat de Grondeigenaar de Opstalhouder nimmer meer aan zal spreken tot het betalen van schadevergoeding, in welke vorm ook, wegens voorzienbare hinder en/of schade door de aanleg of aanwezigheid van de Elektriciteitswerken, dan wel wegens waardevermindering.
De in de vorige zin bedoelde kwalitatieve verplichtingen laten onverlet het recht op vergoeding van schade (waardevermindering daaronder begrepen) als in artikel 5 lid 2 en volgende van de Algemene Bepalingen bedoeld.In afwijking op de Algemene Bepalingen zijn partijen het volgende overeengekomen:
*"**B. Rechten en verplichtingen opstalhouder***
Artikel 3.5
Partijen spreken af dat de Opstalhouder bevoegd is in het kader van werkzaamheden als in artikel 3 lid 1 bedoeld, bomen en beplanting binnen de Belaste Strook die naar het oordeel van de Opstalhouder hinderlijk zijn geworden om reden van veiligheid of zekerstellen van de Electriciteitswerken, dan wel voor ongestoord uitoefening van het Opstalrecht, te snoeien in te korten of te verwijderen na overleg met de grondeigenaar behoudens in geval van accuut gevaar.
Artikel 3.6
Partijen spreken af dat ten opzichte van degene die Grondeigenaar was op de Vestigingsdatum, de Opstalhouder voorts bevoegd is bomen en beplantingen die op het Aangrenzend Perceel staan en die bij omvallen of op andere wijze de Electriciteitswerken zouden kunnen raken, te snoeien, in te korten of te verwijderen na overleg met grondeigenaar behoudens in geval van accuut gevaar.
Artikel 4.3
Partijen spreken af dat als de Opstalhouder gebruik maakt van zijn bevoegdheden omschreven in artikel 3 lid 1, artikel 3 lid 5 en artikel 3 lid 6, zal de Opstalhouder daarvan, voorafgaand aan de betreffende werkzaamheden, op een -naar omstandigheden- gepaste wijze kennis geven aan de Grondeigenaar. Bij normale inspectie kan een kennisgeving achterwege blijven.
C. Rechten en verplichtingen grondeigenaar
Artikel 7.1
Partijen spreken af dat mits die handelingen niet reeds bij sluitingsdatum van de

zakelijk recht overeenkomst bekend waren zal Grondeigenaar na Vestigingsdatum geen handeligen verrichten waardoor:
a) de Electriciteitswerken of delen daarvan gevaar zouden kunnen lopen;
b) het overbrengen van elektrische energie door middel van de Elektriciteitswerken zou kunnen worden belet, belemmerd of geschaad;
c) gevaar zou kunnen ontstaan voor personen of goederen; en
d) een ongestoorde uitoefening van het Opstalrecht zou kunnen worden belemmerd.
D. Looptijd en einde opstalrecht
Artikel 11.4 en 11.5
Partijen spreken af dat bij het eindigen van het opstal recht de kabels z.s.m. worden verwijderd."
4.2. *In aanvulling op het vorenstaande, zal de Grondeigenaar als derden van de Grondeigenaar (een gedeelte van) de Belaste Strook (of een beperkt genotsrecht of een recht van gebruik daarop) onder bijzondere titel verkrijgen, de in de Overeenkomst, deze akte en Algemene Bepalingen voor de Grondeigenaar geldende verplichtingen aan de desbetreffende verkrijger (als gedefinieerd in de Algemene Bepalingen) als kettingbeding opleggen, die op zijn beurt verplicht is om deze verplichtingen na te leven en als kettingbeding te laten op te leggen aan al zijn latere rechtsopvolgers. Telkens zal dit namens de Opstalhouder door de Grondeigenaar worden aanvaard."*

b. de op zeventien maart tweeduizend tweeëntwintig voor mr. S. Juffermans-de Vries, notaris te Dijk en Waard, verleden akte van akte van levering ten titel van ruiling / waardeloosheid bp / Kwalitatieve verplichtingen / ketting- en boetebeding en kwalitatieve verplichting, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de Openbare Registers op achttien maart tweeduizend tweeëntwintig in register Hypotheken 4, deel 83846, nummer 101, mede in verband met een akte van rectificatie op vier maart tweeduizend zesentwintig verleden voor mr. S. Juffermans-de Vries, voornoemd, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de Openbare Registers op vier maart tweeduizend zesentwintig in register Hypotheken 4, deel 93367, nummer 98, woordelijk luidende als volgt:
"8 Boetebeding verkoper Perceel B/Koper perceel A
8.1 Verkoper Perceel B verplicht zich om binnen een afstand van 75 meter vanuit het hart van de nieuwe erfgrens van Perceel A (nabij Beukenlaan 11) [redactie notaris: bedoeld werd de grens van Perceel A met het huidige perceel Heerhugowaard sectie P nummer 12303] geen hoogbouw of appartementengebouw te (doen) realiseren hoger dan 11 meter boven de nieuwe maaiveldhoogte in dit deel van De Draai.
8.2 Indien Verkoper Perceel B het in artikel 15 lid 8 sub 1 bepaalde zonder schriftelijke toestemming van Koper Perceel B overtreedt is Verkoper Perceel B aan Koper Perceel B of diens rechtsopvolger een direct opeisbare boete verschuldigd van € 250.000,-- (zegge: tweehonderdvijftigduizend euro)."
Derdenwerking
Ter uitvoering van de Koopovereenkomst komen Partijen bij deze voorts overeen als volgt:
a. Partijen beogen nadrukkelijk derdenwerking ten aanzien van hun rechten en verplichtingen uit hoofde van het hiervoor geciteerde bepaling (artikel 15 lid 8).
b. Alle verplichtingen van een Partij uit hoofde van hetgeen hiervoor onder a. gemelde bepaling om iets te dulden of niet te doen ten aanzien van het Verkochte

Does worden als kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek aangegaan en zullen als zodanig overgaan op opvolgende gerechtigden tot het Verkochte Does, en dat daaraan tevens gebonden zullen zijn de gebruikers van het Verkochte Does.

c. *Indien en voor zover de hiervoor onder a. genoemde bepaling niet kan kwalificeren als kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek, komen Partijen hierbij overeen dat Gemeente (alsmede diens rechtsopvolgers) jegens Does (alsmede diens rechtsopvolgers) verplicht is de betreffende verplichtingen bij overdracht van het Verkochte Does als kettingbeding op te leggen aan opvolgende eigenaar(s) en door deze te doen aanvaarden en voorts de daaruit voor Does (alsmede diens rechtsopvolgers) voortvloeiende rechten namens Does (alsmede diens rechtsopvolgers) aan te nemen.*
In verband met dit kettingbeding is Gemeente (alsmede diens rechtsopvolgers) jegens Does (alsmede diens rechtsopvolgers), verplicht om de hiervoor onder a. bedoelde bepalingen, in iedere akte van overdracht letterlijk aan te halen."

Met "Verkoper Perceel B " als in de aanhaling onder 8.1 en 8.2 vermeld, wordt bedoeld de gemeente Dijk en Waard.

3. Voor zover in de in lid 2 van dit artikel bedoelde bepalingen, verplichtingen, lasten en/of beperkingen voorkomen, waarvan de Verkoper verplicht is deze aan de Koper op te leggen, worden die verplichtingen, lasten en/of beperkingen bij dezen aan de Koper opgelegd.
   De Koper heeft de in de lid 2 van dit artikel bedoelde bepalingen voorkomende verplichtingen, lasten en/of beperkingen uitdrukkelijk aanvaard.
   Voor zover die bepalingen rechten behelzen die ten behoeve van (een) derde(n) moeten worden bedongen, worden die rechten bij dezen uitdrukkelijk door de Verkoper bedongen en door de Verkoper ten behoeve van die derde(n) aanvaard.
   Voorts aanvaardt de Koper - eventueel in aanvulling op de Koopovereenkomst - alle niet in de Koopovereenkomst omschreven lasten en beperkingen voor zover die lasten en beperkingen voor de Koper uit de feitelijke situatie kenbaar zijn en/of voor de Koper geen wezenlijke belasting betekenen.
4. Er zijn geen publiekrechtelijke beperkingen ingeschreven in de Basisregistratie Kadaster. Het is de Verkoper niet bekend dat er inschrijfbare publiekrechtelijke beperkingen zijn, die niet zijn ingeschreven.

Artikel 8.
Aflevering. Risico. Baten en lasten.

1. Het Verkochte zal terstond na het verlijden van deze akte aan de Koper in bezit worden gesteld in de staat zoals in de Koopovereenkomst tussen Partijen overeengekomen.
2. Het Verkochte zal terstond na het verlijden van deze akte in de in lid 1 van dit artikel bedoelde staat door de Koper worden aanvaard.
3. Vanaf het in deze akte vermelde tijdstip van verlijden van deze akte is het Verkochte voor risico van de Koper en vanaf heden is het Verkochte voor rekening van de Koper en zijn de lasten met betrekking tot het Verkochte voor rekening van de Koper en komen de eventuele baten met betrekking tot het Verkochte aan Koper ten goede.

Artikel 9.
Huurovereenkomst.

Het Verkochte is niet verhuurd.

Artikel 10.

Overgang / overdracht van rechten.

1. Gelijktijdig met de overdracht van het Verkochte gaan alle Derdenrechten op de Koper over.
   Voor het geval ten aanzien van een of meer Derdenrechten - om welke reden ook - de hiervoor bedoelde overgang niet plaatsvindt op grond van artikel 6:251 Burgerlijk Wetboek:
   a. worden de betreffende Derdenrechten geacht te zijn begrepen in de in de Koopovereenkomst bedoelde koop; en
   b. levert de Verkoper bij dezen de betreffende Derdenrechten aan de Koper, die deze rechten bij dezen van de Verkoper aanvaardt.

   Voor zover:
   - ter zake van de levering van het Verkochte een wijziging van de tenaamstelling van een vergunning wenselijk of vereist is; of
   - een of meer Derdenrechten thans niet voor levering vatbaar is,

   verleent de Verkoper bij dezen volmacht aan de Koper om de wijziging van tenaamstelling uit te (doen) voeren respectievelijk de levering van de thans niet voor levering vatbare Derdenrechten aan de Koper te bewerkstelligen zodra de betreffende Derdenrechten wel voor levering vatbaar zijn.
2. De Koper is te allen tijde bevoegd de hiervoor bedoelde overgang of levering van Derdenrechten mee te delen aan de betreffende schuldenaar respectievelijk overheidsinstantie.

Artikel 11.

Voorgaande overeenkomsten.

Voor zover daarvan bij deze akte niet is afgeweken, blijven tussen Partijen gelden de Koopovereenkomst en hetgeen voor het passeren van deze akte overigens tussen Partijen is overeengekomen.

Artikel 12.

Ontbinding.

Partijen doen afstand van het recht om de Koopovereenkomst en de in deze akte verwoorde overeenkomst van levering op grond van het bepaalde in artikel 6:265 Burgerlijk Wetboek te ontbinden.

Artikel 13.

Omzetbelasting. Overdrachtsbelasting.

1. Waar in dit artikel wordt gesproken van "levering" wordt uitsluitend bedoeld de levering in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968.
2. Ter zake de levering van het Verkochte is omzetbelasting verschuldigd aangezien de Verkoper een ondernemer is in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968 en het Verkochte een bouwterrein is.
3. De Koper doet ter zake de overdrachtsbelasting een beroep op de vrijstelling, bedoeld in artikel 15 lid 1 aanhef en letter a Wet op belastingen van rechtsverkeer, aangezien het Verkochte niet als bedrijfsmiddel is gebruikt.

Artikel 14.

Woonplaatskeuze.

Partijen kiezen ter zake de inschrijving van deze akte in de Openbare Registers woonplaats op

het adres van de Notaris.

Artikel 15.

Algemene voorwaarden / aangaan kwalitatieve verplichtingen / kettingbeding / vestiging erfdienstbaarheden

1. **Algemene Voorwaarden**
   Ter uitvoering van de Koopovereenkomst verklaren de Partijen dat de navolgende artikelen van de Algemene Verkoopvoorwaarden op het Verkochte van toepassing zijn:
   1. Hoofdstuk 1; alsmede
   2. Hoofdstuk 2: met uitzondering van de artikelen 2.1, 2.4 lid a, 2.5, 2.6, 2.7 tot en met 2.12, 2.13, 2.15, 2.16, 2.25.

   Koper verklaart een kopie van de Algemene Verkoopvoorwaarden te hebben ontvangen. Koper verklaart voorts bekend te zijn met de inhoud van de Algemene Verkoopvoorwaarden en houdt het ervoor alsof de bepalingen daarvan geheel in deze akte zijn opgenomen en daarmee een onverbrekelijk geheel vormen. Koper verbindt zich jegens de Gemeente tot getrouwe naleving van bedoelde bepalingen, hetgeen door Gemeente voor zich wordt aangenomen.
2. **(Aangaan) kwalitatieve verplichtingen ((openbare) voorzieningen) ten aanzien van het Verkochte**
   De eigenaar (alsmede diens rechtsopvolgers) van het Verkochte is verplicht en verbindt zich jegens de Gemeente casu quo het betreffende nutsbedrijf casu quo overige bedrijven (waaronder mede wordt verstaan de leverancier van koude en warmte voorzieningen) zonder enige vergoeding te gedogen al wat aan (openbare) voorzieningen (waaronder mede wordt verstaan straatnaamborden, schakelkasten, armaturen, kabels, leidingen) in, op of boven het Verkochte is of zal worden aangebracht en onderhouden.
   Van de gedoogplicht zal gebruik worden gemaakt als de voorzieningen redelijkerwijs niet in openbaar grond kunnen worden aangebracht en het gebruik van het Verkochte niet meer zal beperken dan strikt noodzakelijk is.
   Alle schade die ontstaat door het aanbrengen, onderhouden, vernieuwen of verwijderen van de voorzieningen zal op kosten van de instantie, die de werkzaamheden laat uitvoeren, worden hersteld.
   De eigenaar (alsmede diens rechtsopvolger) van het Verkochte is aansprakelijk voor alle schade die door beschadiging van de aanwezige voorzieningen ontstaat, door toedoen van zichzelf of personen voor wie hij verantwoordelijk is.
3. **(Aangaan) kwalitatieve verplichtingen (erfafscheidingen) ten aanzien van het Verkochte**
   Gemeente en Koper komen – ter uitvoering van de Koopovereenkomst – nog het navolgende overeen:
   Koper is verplicht op het Verkochte erfafscheidingen te realiseren conform het Beeldkwaliteitsplan en de bij het Project behorende omgevingsvergunning, welke erfafscheidingen zijn weergegeven op toolbox erfafscheidingen (**Bijlage**).
   Koper (alsmede diens rechtsopvolgers) is verplicht deze erfafscheidingen in stand te houden en indien nodig te vervangen.
4. **(Aangaan) (kwalitatieve) verplichtingen (zelfbewoning en verbod doorverkoop) ten aanzien van het Verkochte**
   Gemeente en Koper komen – ter uitvoering van de Koopovereenkomst – nog het navolgende overeen:

a. Koper is verplicht een woning behorende tot het Project direct na gebruiksklare oplevering gedurende vijf (5) jaren zelf (samen met eventuele gezinsleden) als hoofdbewoner te gebruiken, zulks behoudens ontheffing van het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente ('**BenW**').
b. Indien Koper het hiervoor onder a. bepaalde niet nakomt, is Koper op eerste aanzegging door de Gemeente, zonder rechterlijke tussenkomst, aan de Gemeente een boete verschuldigd van vijftigduizend euro (€ 50.000,00).
c. 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 van het Burgerlijk Wetboek ('**BW**') of wegens executoriale verkoop als bedoeld in artikel 3:268 BW of artikel 514 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering ('**Rv**').
d. De hiervoor onder a. bedoelde ontheffing van BenW wordt steeds verleend in geval van:
    1. verandering van de werkkring van Koper of diens partner (zijnde de persoon waarmee de verkrijger een duurzame gemeenschappelijke huishouding voert) op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden;
    2. overlijden van Koper of diens partner;
    3. ontbinding van het huwelijk van Koper door echtscheiding of ontbinding van het geregistreerd partnerschap van Koper, of ontbinding van het samenlevingscontract van Koper en diens partner.
    4. verhuur aan een eerste- of tweedegraads familielid van de koper;
    5. andere omstandigheden van medische of economische aard die met zich brengen dat redelijkerwijs ontheffing verleend moet worden, een en ander ter beoordeling van BenW.
e. In andere gevallen zal de ontheffing niet op onredelijke gronden worden geweigerd.
f. Indien Koper de woning bouwt of laat bouwen ten behoeve van de verkoop aan derden, verbindt Koper zich het bepaalde in dit artikel op te nemen in de koopovereenkomsten die de Koper met deze derden sluit.

5. Overwinstregeling (van toepassing op categorie 1 en 2 nieuwbouw koopwoningen)

Gemeente en Koper komen – ter uitvoering van de Koopovereenkomst – nog het navolgende overeen:
In artikel 19 van de Koopovereenkomst zijn de Gemeente en Verkoper (onder meer) een zogenaamde overwinstregeling overeengekomen. Ter uitvoering van hetgeen is vermeld in artikel 19 van de Koopovereenkomst verplicht Koper zich hierbij jegens de Gemeente uitvoering te geven aan de verplichtingen opgenomen in artikel 19 van de Koopovereenkomst en deze verplichtingen op te leggen aan haar kopers.
De regeling wordt als volgt verwoord:

1. *Voor zover de koper een natuurlijk persoon is, verplicht deze zich om bij verkoop van het verkochte en de daarop gebouwde woning, eventuele overwinst af te dragen aan de Gemeente. Deze overwinstregeling geldt ook voor niet-grondgebonden woningen.*
2. *Voor het bepalen van de winst wordt de volgende definitie gehanteerd: verkoopprijs minus aankoopprijs = winst.*
   De verkoopprijs is de prijs die in de akte van levering staat bij verkoop (van de grond en/of opstal(len)). De aankoopprijs is de prijs die in de akte van levering staat bij aankoop, geïndexeerd met het Consumenten prijsindexcijfer Alle huishoudens van het

CBS. Indien koper (natuurlijk persoon) enkel grond heeft aangekocht en daarop later een woning heeft gerealiseerd / laten realiseren, dan wordt voornoemde aankoopprijs van de grond nog vermeerderd met de stichtingskosten van de woning zoals overeengekomen in de aanneemovereenkomst welke is gesloten tussen koper en aannemer voor de ontwikkeling van betreffende woning, welke tevens wordt geïndexeerd met voornoemde prijsindexatie.
Voor cascowoningen die zijn opgeleverd zonder standaardvoorzieningen als toilet, badkamer en/of keuken, worden de kosten die hiervoor aantoonbaar zijn gemaakt eenmalig opgeteld bij de aankoopprijs. Dat geldt alleen voor spijker- en nagelvaste inrichting. Bij het bepalen van de winst wordt geen rekening gehouden met overige investeringen die na oplevering van de woning worden gedaan.

3. *De verplichting tot winstafdracht geldt voor een termijn van 5 jaar, te rekenen vanaf de datum waarop de eerste koper als bewoner stond ingeschreven in de Gemeentelijke basisregistratie. In het eerste jaar is 100% van de winst verschuldigd. Het af te dragen percentage neemt vervolgens elk opvolgend jaar lineair af met 10 procentpunt, zodat in het vijfde jaar nog 50% van de winst moet worden afgedragen en in het opvolgende jaar geen afdrachtverplichting meer geldt. Wanneer het verrekeningsbedrag lager is dan € 100,00, dan vindt kwijtschelding plaats. Op de dag dat de koopakte passeert bij de notaris vindt de winstafdracht plaats.*
4. *Het in lid 3. bepaalde is een kettingbeding. De koper verplicht zich om de verplichting tot winstafdracht door te leggen aan de volgende eigenaar totdat de termijn van 5 jaar voorbij is.*
5. *De bij de eigendomsovergang ingeschakelde notaris wordt bij deze door de koper onherroepelijk gemachtigd om de Gemeente te informeren over de (voorgenomen) eigendomsovergang en om bij de Gemeente opgave te vragen van het eventueel af te dragen bedrag. Deze machtiging omvat de bevoegdheid van bedoelde notaris de Gemeente alle relevante informatie te verschaffen welke de Gemeente nodig heeft ter vaststelling van het eventueel af te dragen bedrag, een en ander voor zover de geheimhoudingsplicht van de notaris zich daartegen niet verzet.*
6. *De bij de eigendomsovergang ingeschakelde notaris wordt bij deze door de koper onherroepelijk gemachtigd om het volgens schriftelijke opgave van de Gemeente aan de Gemeente af te dragen bedrag op te nemen op de notaris afrekening van de koper en rechtstreeks te betalen op rekening van de Gemeente. Indien de koper en de Gemeente van mening verschillen over de vraag of afdracht verplicht is of over de hoogte van het af te dragen bedrag, is de notaris door de koper onherroepelijk gemachtigd het volgens schriftelijke opgave van de Gemeente af te dragen bedrag onder zich te houden, totdat definitief vaststaat of er een afdracht verplichting is en welk bedrag dat is.*

6. (Aangaan) kwalitatieve verplichtingen (photovoltaïsch -installatie) ten aanzien van het Verkochte

Het is Koper (alsmede diens rechtsopvolgers) niet toegestaan opstallen of bouwwerken of dergelijke op te richten of te doen oprichten dan wel hoog opgaande beplanting(en) te hebben, waardoor schaduw op de zonnepanelen van een photovoltaïsch-systeem van (een) naastgelegen perce(e)l(en) deel uitmakende van het Project kan vallen.

7. Derdenwerking

Overeenkomstig de Koopovereenkomst (en nog te sluiten koopovereenkomsten met

derde(n)) komen Partijen bij deze voorts overeen als volgt:

a. Partijen beogen nadrukkelijk derdenwerking ten aanzien van hun rechten en verplichtingen uit hoofde van de hiervoor onder 1, 2, 3, 4, 5 en 6 genoemde (kwalitatieve) verplichtingen en de verder in deze akte vermelde bijzondere bepalingen.
b. Alle verplichtingen van een Partij uit hoofde van hetgeen hiervoor onder a. gemelde bepalingen om iets te dulden of niet te doen ten aanzien van het Verkochte worden als kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek aangegaan en zullen als zodanig overgaan op opvolgende gerechtigden tot het Verkochte, en dat daaraan tevens gebonden zullen zijn de gebruikers van het Verkochte.
c. Indien en voor zover de hiervoor 1, 2, 3, 4, 5 en 6 genoemde verplichtingen niet kunnen kwalificeren als kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek, komen Gemeente en Koper hierbij overeen dat Koper (alsmede diens rechtsopvolgers) jegens de Gemeente (alsmede diens rechtsopvolgers) verplicht is de betreffende verplichtingen bij overdracht van het Verkochte als kettingbeding op te leggen aan opvolgende eigenaar(s) en door deze te doen aanvaarden en voorts de daaruit voor de Gemeente (alsmede diens rechtsopvolgers) voortvloeiende rechten namens de Gemeente (alsmede diens rechtsopvolgers) aan te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete ter hoogte van vijftigduizend euro (€ 50.000,00) ten gunste van de Gemeente.
   In verband met dit kettingbeding is Koper (alsmede diens rechtsopvolgers) jegens de Gemeente (alsmede diens rechtsopvolgers), verplicht om de hiervoor onder 1, 2, 3, 4, 5 en 6 bedoelde bepalingen, in iedere akte van overdracht letterlijk aan te halen.

8. (aangaan) kwalitatieve verplichting (ecologische maatregelen) aangaande het Verkochte onder a en c

Ter uitvoering van de bij de Koopovereenkomst behorende bijlage 'ecologische maatregelen', komen Partijen het navolgende overeen:

a. Koper is verplicht zorg te dragen voor de inbouw van huismuskasten;
b. Koper is verplicht zorg te dragen voor de inbouw van gierzwaluwkasten;
c. Koper is verplicht zorg te dragen voor het bedekken van de daken van de woningen met sedemdakbedekking;
d. Koper (alsmede diens rechtsopvolgers) gedoogt dat de hiervoor onder a., b. en c. genoemde huismuskasten, gierzwaluwkasten en de sedemdakbedekking aangebracht blijven en zo nodig worden vervangen,

een en ander ter plaatse zoals in de ecologische maatregelen opgenomen.

9. (aangaan) kwalitatieve verplichting (ecologische maatregelen) aangaande het Verkochte onder b uitsluitend betreffende de bouwnummers 36, 37, 38, 39

Ter uitvoering van de bij de Koopovereenkomst behorende bijlage 'ecologische maatregelen', komen Partijen het navolgende overeen:

a. Koper is verplicht zorg te dragen voor de inbouw van vleermuiskasten;
b. Koper is verplicht zorg te dragen voor de inbouw van gierzwaluwkasten;
c. Koper (alsmede diens rechtsopvolgers) gedoogt dat de hiervoor onder a. en b. genoemde vleermuiskasten en gierzwaluwkasten aangebracht blijven en zo nodig worden vervangen,

een en ander ter plaatse zoals in de ecologische maatregelen opgenomen.
Koper (alsmede diens rechtsopvolgers) is daarnaast verplicht zorg te dragen voor het

bedekken van de daken van de eventuele uitbouwen met sedemdakbedekking. Deze sedemdakbedekking dient aangebracht te blijven en zo nodig worden vervangen.

10. **Vestiging erfdienstbaarheden (aard van de bebouwing) onder opschortende voorwaarde ten aanzien van het verkochte onder a, b en c**
Koper verklaart hierbij te vestigen, om niet doch niet uit vrijgevigheid, onder **de opschortende voorwaarde** van overdracht aan een derde de erfdienstbaarheid, inhoudende de verplichting voor de (beperkt) gerechtigde(n) tot (en bevoegd gebruikers van) het dienend erf respectievelijk het heersend erf om voor zover nodig, de toestand van de beide registergoederen en de daarop gebouwde opstallen ten opzichte van elkaar te dulden en te handhaven, ook voor zover deze in strijd mocht zijn met het burenrecht, zijnde hieronder evenwel niet begrepen een verbod om te bouwen of te verbouwen, en meer in het bijzonder:
(i) de verplichting tot het dulden, over en weer, van inbalking en inankering, alsmede uit-, over- en onderbouw, een en ander conform de gerealiseerde (bouwkundige en technische) toestand;
(ii) de verplichting tot het dulden, over en weer, van afvoer van regenwater en drop overeenkomstig de aangebrachte goten, leidingen en putten en mede inhoudende de verplichting van het dienend erf respectievelijk het heersend erf het overlopende water van de daken van de op de heersend erf respectievelijk dienend erf gebouwde opstallen te ontvangen en omgekeerd;
(iii) de verplichting tot het dulden, over en weer, van de in het heersend erf en dienend erf aanwezige kabels en leidingen, waartoe onder meer begrepen ondergrondse en bovengrondse leidingen, ten behoeve van afvoer van hemelwater, gootwater, drainagesystemen of anderszins, alsmede ontluchtingspijpen en ventilatiekokers, en/of kabels en leidingen ten behoeve van telefoon-, radio-, internet en/of televisie-aansluiting, alles in de meest ruime zin, welke bedoelde kabels en leidingen mogelijkerwijs over/door/in/aan/onder en/of op elkaars erf lopen en het verbod om bedoelde kabels en leidingen te verwijderen zonder voorafgaand overleg en unanieme instemming van zowel de (beperkt) gerechtigde(n) tot het heersend erf als de (beperkt) gerechtigde(n) tot het dienend erf;
(iv) de verplichting tot het dulden, over en weer, van de rioleringswerken welke dienstbaar zijn voor de afvoer van schoon en vuil water met de eventueel daarin aanwezige huishoudelijke afvalstoffen en faecaliën;
(v) de verplichting tot het dulden, over en weer, van een uitbouw inclusief de buiten- en zijmuren en eventuele overstek aan de achterzijde van de woning van een belendend perceel voor zover de (beperkt gerechtigde(n) van het belendende perceel in overeenstemming met de (eventueel) daarvoor vereiste publiekrechtelijke vergunning(en) een uitbouw doet realiseren.

De erfdienstbaarheden dienen te worden uitgeoefend op de voor het dienend erf respectievelijk heersend erf minst bezwarende wijze.

Slotbepaling.

De titels in deze akte dienen ter bevordering van de leesbaarheid van deze akte.
Geen van Partijen kan daaraan enig recht ontlenen.

Volmacht

Van de voormelde volmachten blijkt uit twee (2) onderhandse verklaringen gehecht aan deze akte (**Bijlagen**).

Slot

WAARVAN AKTE, in minuut opgemaakt is verleden te Heerhugowaard op de datum in het hoofd van deze akte gemeld.
De verschenen persoon is mij, notaris, bekend. De identiteit van de verschenen persoon is door mij, notaris, aan de hand van een document als bedoeld in artikel 1 van de Wet op de identificatieplicht vastgesteld.
De verschenen persoon heeft verklaard van de inhoud van deze akte te hebben kennisgenomen.
De zakelijke inhoud van de akte is aan de verschenen persoon opgegeven en toegelicht. De verschenen persoon heeft verklaard met de beperkte voorlezing van de akte in te stemmen.
Vervolgens is deze akte beperkt voorgelezen en onmiddellijk daarna ondertekend, eerst door de verschenen persoon en vervolgens door mij, notaris, om elf uur drieëndertig minuten.
(Volgt ondertekening)

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT:

(w.g.) S. Juffermans-de Vries

Ondergetekende, mr. Saskia Juffermans-de Vries, notaris te Dijk en Waard, verklaart overeenkomstig artikel 9.21 Omgevingswet dat de vervreemding niet in strijd is met Hoofdstuk 9 ('Voorkeursrecht') van de Omgevingswet en de daarop rustende bepalingen.

(w.g.) S. Juffermans-de Vries

Ondergetekende, mr. Saskia Juffermans-de Vries, notaris te Dijk en Waard, verklaart dat dit afschrift inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is.

Percelen kadastraal gemeente Heerhugowaard sectie P

oorspronkelijk	overgegaan in	bijbehorend adres
13549	13676	Meerkoetstraat 46
	13675	Meerkoetstraat 48
	13674	Meerkoetstraat 50
	13673	Meerkoetstraat 52
	13669	Wulp Erf 1
	13670	Wulp Erf 3
	13671	Wulp Erf 5
	13672	Wulp Erf 7
13548	13663	Wulp Erf 2
	13664	Wulp Erf 4
	13665	Wulp Erf 6
	13666	Wulp Erf 8
	13667	Wulp Erf 10
	13668	Wulp Erf 12
13547	13655	Meerkoetstraat 34
	13656	Meerkoetstraat 36
	13657	Meerkoetstraat 38
	13658	Meerkoetstraat 40
	13662	Zomertalingstraat 1
	13661	Zomertalingstraat 3
	13660	Zomertalingstraat 5
	13659	Zomertalingstraat 7

totaal kadastraal oppervlakte
2275

gemiddeld ca. 100 m² per woning

Prijslijst Hugo 4

15 januari 2026

Indicatieve prijs incl. BTW

Bouw-nummer	Naam	Woningsoort	Kavelopp. (m²)	Buitenruimte (m²)	Woonopp. (m²)	v.o.n. prijs	Uitbouw 2,4m¹
17	Sarah	Hoekwoning	129	91	64	€ 266.298	-
18	Sarah	Tussenwoning	70	33	64	€ 235.525	-
19	Sarah	Tussenwoning	70	33	64	€ 235.525	-
20	Sarah	Hoekwoning	73	35	64	€ 235.525	-
21	Sarah	Hoekwoning	72	34	64	€ 235.525	-
22	Sarah	Tussenwoning	69	32	64	€ 235.525	-
23	Sarah	Tussenwoning	69	32	64	€ 235.525	-
24	Sarah	Hoekwoning	96	58	64	€ 266.298	-
36	Dana	Hoekwoning	203	155	105	€ 420.000	€ 28.500
37	Dana	Tussenwoning	110	64	105	€ 312.000	€ 28.500
38	Dana	Tussenwoning	110	64	105	€ 312.000	€ 28.500
39	Dana	Hoekwoning	138	90	105	€ 378.505	€ 28.500
42	Sarah	Hoekwoning	116	78	64	€ 266.298	-
43	Sarah	Tussenwoning	73	36	64	€ 235.525	-
44	Sarah	Tussenwoning	65	28	64	€ 235.525	-
45	Sarah	Hoekwoning	85	47	64	€ 266.298	-
46	Sarah	Hoekwoning	107	69	64	€ 266.298	-
47	Sarah	Tussenwoning	75	38	64	€ 235.525	-
48	Sarah	Tussenwoning	76	39	64	€ 235.525	-
49	Sarah	Hoekwoning	112	74	64	€ 266.298	-

Sociale koop

In categorie 1 en 2 kunnen tevens woningen worden aangeboden voor verkoop. Voor categorie 1 en 2 sociale koop geldt een vaste grondprijs (zie bijlage 1). In 2026 geldt voor een sociale koopwoning in categorie 1 een maximale VON-prijs van € 235.525,- en voor een sociale koopwoning in categorie 2 geldt een maximale VON-prijs van € 312.000,-. Deze VON-prijzen worden ieder jaar door de gemeente vastgesteld.

Indien afspraken worden gemaakt over gefaseerde afname van gronden, dan wordt daarbij ook een indexering van de grondprijzen afgesproken.

		max VON	grondprijs per woning	grondprijs totaal	
Aantal woningen categorie 1	10	235525	27500	275000	
Aantal woningen categorie 2	6	312000	38250	229500	
subtotaal sociale koop	16			504500	
totaal aantal	22			767499	zie akte
vrije sector(totaal minus subtotaal sociale koop	6		43833,17 gemiddeld	262999	

438,33
gemiddeld / m² per vrije sector woning

Categorie 1 koop - grondgebonden	Vaste prijs	€ 27.500	per stuk
Categorie 1 koop - appartement	Vaste prijs	€ 25.000	per stuk
Categorie 2 huur – grondgebonden	Vaste prijs	€ 28.000	per stuk
Categorie 2 huur - appartement	Vaste prijs	€ 20.500	per stuk
Categorie 2 koop - grondgebonden	Vaste prijs	€ 38.250	per stuk