

Taxatierapport EVS

Landelijk Vastgoed



Object: Perceel grond/ondergrond gelegen Groenlandse kade 101
3645 BC Vinkeveen

Taxateur: De heer [art 5.1, lid 2, sub e Woo]

Datum: 13 februari 2025 (Opnamedatum)

[art 5.1, lid 2, sub e Woo]

Inhoudsopgave

A. Opname / Opdracht.....	
B. Doel van de taxatie / te taxeren belang	
C. Verklaringen taxateur.....	
D. Juridische aspecten van het object	
E. Samenstelling complex	
F. Milieuaspecten.....	
G. Onderbouwing van de waarde	
H. Overige mededelingen	
I. Datering en ondertekening	
J. Bijlagen	

A. Algemene gegevens opname / opdracht

A.1 Opdrachtgever

Waterschap Amstel, Gooi en Vecht
Korte Ouderkerkerdijk 7
1096 AC Amsterdam

A.2 Opdrachtnemer

Kooijman Makelaardij & Vastgoeddiensten B.V.
IJsselveld 29
3417 XH Montfoort
tel.: 0348-475175
info@kooijman-makelaardij.nl

Opdracht namens opdrachtnemer uitgevoerd door taxateur:
De heer art 5.1, lid 2, sub e Woo

Kwalificatie van de taxateur:
lid van / aangesloten bij: art 5.1, lid 2, sub e Woo
NVM A&LV lidnummer art 5.1, lid 2, sub e Woo

Taxateur is ingeschreven bij taxateursregister: Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)
Onder registratienummer: RT art 5.1, lid 2, sub e Woo
Taxateur is bij het NRVT ingeschreven in Kamer(s): Landelijk en Agrarisch (ALV) en Wonen.

Ingeschreven in register:
- VastgoedCert kamer Landelijk Vastgoed onder nummer LV art 5.1, lid 2, sub e Woo
- VastgoedCert kamer wonen onder nummer art 5.1, lid 2, sub e Woo

Specialisatie / deskundigheid:
Verrichten van waarderingen c.q. taxaties van agrarisch en landelijk vastgoed, wonen/MKB en onteigeningsdeskundige.

Datum opname en inspectie:
De opname en inspectie van de onroerende zaak (c.q. zaken) heeft plaatsgevonden d.d. 13 februari 2025 door taxateur de heer art 5.1, lid 2, sub e Woo

B. Doel van de taxatie / te taxeren belang

B.1 Onderwerp van de taxatie

Korte objectomschrijving:

Het getaxeerde omvat: een perceel grond en ondergrond met beschoeiing.

Perceeloppervlakte 680 m²

Adres: Groenlandse kade 101, 3645 BC Vinkeveen

B.2 Doel van de taxatie / te taxeren belang

Het vaststellen van de marktwaarde ten behoeve van:

- waarde van het bloot-eigendom i.v.m. aflopende erfpachtcontracten.
- waarde van het bloot-eigendom i.v.m. het nemen van een mogelijke verkoopbeslissing.

Erfpacht

Het erfpachtcontract loopt op 31 december 2025 af (einddatum recht 31-12-2025).

De eigenaar kan er voor kiezen om een nieuw erfpachtcontract af te sluiten of om de grond/ ondergrond te verkopen. Indien er voor gekozen wordt de grond en ondergrond opnieuw in erfpacht uit te geven heeft de erfpachter een eerste optierecht.

Opdrachtgever wil inzichtelijk krijgen wat de marktwaarde van het bloot-eigendom is bij einde erfpacht (31-12-2025).

Vergoeding einde erfpacht

Na het einde van de erfpacht heeft de voormalige erfpachter geen recht op vergoeding van de waarde van de nog aanwezige gebouwen, werken en beplantingen, die door hem zelf of een rechtsvoorganger onverplicht zijn aangebracht of in de toekomst onverplicht zullen worden aangebracht of van de eigenaar tegen vergoeding der waarde zijn overgenomen.

Bron Akte tot Levering en Akte uitgifte Erfpacht

Type taxatie:

Het betreft een volledige taxatie.

Te taxeren belang:

- Bloot eigendom van een perceel grond en de ondergrond.

B.3 Waardepeildatum

Op datum 1 mei 2025. Het uitgangspunt is dat markt waarde (bij geen grote markt bewegingen) gelijk is aan de datum einde erfpachtcontract 31 december 2025.

B.4 Basis van de waarde

Een waardering op basis van de EVS en NRVV Reglementen is uitsluitend gebaseerd op marktwaarde.

Marktwaaarde (EVS)

Onder marktwaaarde wordt verstaan: Marktwaaarde is het geschatte bedrag waartegen vastgoed op de peildatum zou worden overgedragen tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper in een zakelijke transactie na behoorlijke marketing, waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld. De marktwaaarde wordt verondersteld gelijk te zijn aan de Waarde Economisch Verkeer (WEV).

WEV

Met de Waarde in het economisch verkeer (WEV) wordt bedoeld de prijs die, bij aanbieding ter verkoop op de voor de onroerende zaak meest geschikte wijze, na de beste voorbereiding, door de meest biedende gegadigde zou zijn besteed.

Dit taxatierapport is uitsluitend bestemd om te worden gebruikt door de opdrachtgever ten behoeve van hetgeen omschreven in het doel van de taxatie. Door mij wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden, tenzij met schriftelijke toestemming mijnerzijds. Dientengevolge aanvaardt ondergetekende ten aanzien van de inhoud van dit rapport geen verantwoordelijkheid jegens anderen dan opdrachtgever en slechts bij gebruik voor het doel waartoe het is opgemaakt.

Uitgangspunten

Voor deze taxatie is de taxateur van de volgende uitgangspunten uitgegaan:

Op het object zijn op basis van de Kadastrale recherche en opgave van opdrachtgever geen andere beperkende rechten en/of erfdienstbaarheden van toepassing, behoudens die vermeld zullen worden in het rapport en van invloed zijn op de getaxeerde waarde.

Als uitgangspunt geldt dat eventuele privaats- en publieksrechtelijke beperkingen zoals weergegeven op het Kadastrale uittreksel actueel en volledig zijn.

De vigerende bestemming van het taxatieobject is conform opgave van opdrachtgever in overeenstemming met het huidige gebruik.

Bij de waardering geldt als uitgangspunt dat alle vergunningen ten behoeve van het getaxeerde onherroepelijk aanwezig zijn, in werking zijn en daarbij geldend zijn. Controle hiervan kan in het kader van deze taxatie niet plaatsvinden.

In het kader van deze taxatie wordt geen onderzoek uitgevoerd naar de gesteldheid van de bodem en/of het grondwater. Uitgegaan wordt van informatie verstrekt door de opdrachtgever en informatie uit openbare bronnen. Als uitgangspunt geldt dat de gesteldheid van de grond, het grondwater en de verwerkte materialen geen belemmering vormen voor het huidige gebruik.

De taxatie is samengesteld aan de hand van opgegeven informatie door de eigenaar. Taxateur kan dan ook niet instaan voor de juistheid van de aangeleverde en gebruikte gegevens. Taxateur heeft zelf de minimaal vereiste gegevens verzameld welke nodig zijn om een waardeoordeel af te geven.

art 5.1, lid 2, sub e Woo

De waarde wordt vastgesteld exclusief de overdrachtskosten, waaronder de overdrachtsbelasting en exclusief eventueel verschuldigde omzetbelasting.

Alle bedragen in het taxatierapport zijn in Euro (€).

Het object wordt gewaardeerd op basis van de staat en alle geldende omstandigheden op inspectiedatum.

Bijzondere uitgangspunten en beperkingen:

* Het recht van erfpacht is buiten beschouwing gelaten gezien de einddatum recht van erfpacht 31-12-2025.

Waarde in het Economische Verkeer (W.E.V.)

Het perceel is per peildatum getaxeerd op: € art 5.1, lid 2, sub b Woo

art 5.1, lid 2, sub b Woo

Paraaf taxateur:

art 5.1, lid 2, sub e Woo

B.5 Waardematrix complex

Indien sprake is van een complex, worden de onderdelen van het vastgoed in onderstaande tabellen samengevat weergegeven. In hoofdstuk E van onderhavig taxatierapport komt elk afzonderlijk complexonderdeel (E.1, E.2, etc.) uitgebreider aan de orde. Onderstaande tabellen dienen als samenvatting.

<i>Complex-onderdeel</i>	<i>Omschrijving complexonderdeel</i>	<i>Marktwaarde (€)</i>
E.1	Perceel grond en ondergrond ca. 680 m ² (680 m ² x € art 5.1, lid 2, sub b Woo)	€ art 5.1, lid 2, sub b Woo
Totaal		€ art 5.1, lid 2, sub b Woo

Totaal afgerond

B.6 Scenario analyse (highest and best use IVS 2011)

Het huidige gebruik van het getaxeerde object is economisch het meest optimale. In deze taxatie zijn geen scenario's van alternatieve aanwending onderzocht.

art 5.1, lid 2, sub e Woo

C. Verklaringen taxateur

Verklaringen taxateur intern / extern De taxateur verklaart niet in dienstbetrekking te staan tot de opdrachtgever of een aan hem gelieerde vennootschap.

Verklaring eerdere betrokkenheid bij het object De taxateur verklaart niet eerder bij het object betrokken te zijn geweest.

Verklaring geen zakelijk belang bij opdrachtgever of object De taxateur verklaart dat hij niet recentelijk betrokken is geweest c.q. binnen afzienbare termijn wordt betrokken bij de te waarderen onroerende zaken (in welke hoedanigheid dan ook), welke betrokkenheid eventueel kan leiden tot belangenverstrengeling.

Wet- en regelgeving Bij de uitvoering van de werkzaamheden zal taxateur alle relevante wet- en regelgeving en beroepsstandaarden in acht nemen. Concreet betekent dit dat taxateur onder meer de volgende regels en standaarden van toepassing verklaart: - European Valuation Standards (EVS) en het bijbehorende "Bluebook"(zie ook <http://www.tegova.org>) - Algemene Gedrags- en beroepsregels van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) (zie ook : <http://www.nrvt.nl>)

Voorwaarden opdracht Op de werkzaamheden van de taxateur zijn de "Algemene Voorwaarden NVM voor professionele opdrachtgevers, versie 2011" van toepassing; zie bijlage schriftelijke opdrachtbevestiging. Deze voorwaarden zijn tevens te downloaden via <https://www.nvm.nl/service/brochures>. In geval van inconsistentie tussen de opdrachtbrief en de algemene voorwaarden, prevaleert het bepaalde in de opdrachtbrief. Indien een onderdeel in deze opdrachtbrief of in de algemene voorwaarden nietig zou zijn of vernietigd wordt, zullen de overige onderdelen volledig van kracht blijven.

Van toepassing zijnde tuchtrecht Op deze taxatie is van toepassing het NVM tuchtrecht voor leden alsmede het tuchtrecht van de NRVT.

Beperkingen in gebruik, distributie of publicatie Het taxatierapport is uitsluitend bestemd voor de opdrachtgever. De opdrachtgever mag het taxatierapport uitsluitend gebruiken voor de doelstelling zoals onder "Doel van de taxatie" van dit rapport is genoemd. Uitsluitend tegenover de opdrachtgever en slechts voor het doel van de opdracht wordt door taxateur verantwoordelijkheid ten aanzien van de inhoud aanvaard. Alle bijlagen vormen een onlosmakelijk deel van het taxatierapport. Zonder toestemming van de taxateur mag het taxatierapport niet worden gereproduceerd, gepubliceerd of anderszins ter beschikking worden gesteld aan derden. Ook mag niet naar de taxatie of het rapport worden verwezen zonder voorafgaande toestemming van de taxateur. De taxatie wordt vastgesteld op de waardepeildatum. Alle wijzigingen in de invloedsfeer van het object kunnen tot een andere marktwaarde leiden. Mocht de waardepeildatum al enige tijd in het verleden liggen, kunt u met ondergetekende contact opnemen voor actualisatie van de marktwaarde.

Openbaarmaking De voorafgaande schriftelijk toestemming van taxateur is vereist voor elke openbaarmaking van dit taxatierapport of delen daarvan. Dit geldt ook voor publicatie op internet, het openbaar maken of verzenden aan derden van een ander verslag waarin de naam van taxateur wordt genoemd, alsmede ten aanzien van het gebruik van naam taxateur in elk ander document dat openbaar wordt gemaakt of ter beschikking wordt gesteld aan derden. In al deze gevallen dient u taxateur tijdig een concept van het document te verstrekken voordat het wordt verspreid.

Doorlopend toezicht Opdrachtgever stemt ermee in dat het taxatierapport in het kader van het doorlopend toezicht van het NRVt inhoudelijk gecontroleerd kan worden door het NRVt. Overigens vindt dit toezicht onder vertrouwelijkheid en strikte geheimhouding van de taxatiegegevens plaats.

Gehanteerde valuta Alle bedragen zijn in euro's (€).

Verklaring limitering onderzoeksinspanningen - De waardering is onder meer gebaseerd op door de opdrachtgever verstrekte gegevens. De door de opdrachtgever verstrekte gegevens zijn door ondergetekende steekproefsgewijs op juistheid gecontroleerd. Ondergetekende neemt geen verantwoordelijkheid voor de juistheid van de betreffende gegevens.

-Door taxateur is geen onderzoek gedaan naar eventuele aanwezigheid van asbest en taxateur gaat ervan uit dat in de beschoeiing geen asbest aanwezig is (tenzij anders vermeld). Taxateur geeft hiervoor geen vrijwaring.

- Door taxateur is geen onderzoek gedaan naar eventuele bodemverontreiniging. Taxateur gaat ervan uit dat er geen bodemverontreiniging aanwezig is, tenzij anders vermeld. Taxateur geeft hiervoor geen vrijwaring.

- Eventuele informatie omtrent de toepasselijkheid van wettelijke maatregelen en plaatselijk geldende regelingen (zoals bestemmingen en verordeningen) en het ter zake door de diverse overheidsorganen gevoerde of te voeren beleid, wordt veelal mondeling verkregen, Indien gewenst wordt de opdrachtgever aangeraden schriftelijke bevestiging en detaillering van een en ander te vragen via de eigen juridische adviseur(s).

Schattingonzekerheid Bij het taxeren van vastgoed is er vrijwel altijd sprake van enige vorm van schattingonzekerheid, zo ook in onderhavig geval. Een taxatie blijft een zo zorgvuldig mogelijk theoretische berekening van de waarde van het vastgoed. Deze schattingonzekerheid kan het gevolg zijn van: - onzeker marktomstandigheden; - gebrekkige informatievoorziening door de opdrachtgever; - gebrek aan marktinformatie, waaronder het ontbreken van zuivere c.q. exact vergelijkbare referentietransacties; - algemene taxatie onnauwkeurigheid.

D. Juridische aspecten van het object

D.1 Privaatrechtelijke aspecten

Door de taxateur is de navolgende informatie geraadpleegd:

* Kadastrale gegevens (Bron: Kadaster)

Eigendomsinformatie d.d. 10 januari 2025

Kadastrale aanduiding Vinkeveen A 5011, groot 680 m².

Bijzondere private bepalingen:

Eigendom belast met Erfpacht tot einddatum 31 december 2025.

* Ondergetekende heeft geen verder onderzoek gedaan naar eventuele lasten uit hoofde van erfdienstbaarheden, kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen, welke kenbaar zijn uit de openbare registers als bedoeld in art. 16 boek 3 BW en blijkend en/of voortvloeiend uit de akte van levering of andere akten waarbij voor omschreven rechten werden gevestigd.

Eigenaar volgens het kadastrale eigendomsbewijs:

Waterschap Amstel, Gooi en Vecht

Korte Ouderkerkerdijk 7, 1096 AC Amsterdam

D.2 Publiekrechtelijke aspecten

Publiekrechtelijke beperking:

Er zijn geen beperkingen bekend volgens de eigendomsinformatie van het Kadaster.

Bron: Kadaster

Door de taxateur is de navolgende informatie geraadpleegd:

- omgevingsplan bron: Omgevingsloket / Gemeente / GIS-NVM

Het perceel is gelegen in het bestemmingplan '1e herziening Lintbebouwing Vinkeveen 2003' Gemeente De Ronde Venen. Vastgesteld 15-06-2009 - geheel onherroepelijk in werking

Bestemming:

* Recreatie - Verblijfsrecreatie recreatiewoning (RV 1)

* Woondoeleinde (zonder bouwvlak)

* Bouwvlak t.b.v. een recreatiewoning (RV 1)

Omgevingsplan gemeente De Ronde Venen

In werking vanaf 21-03-2025

Regels op de kaart / Bestemmingsplankaart:



Bron: Gemeente / Omgevingsloket / Planviewer

Toelichting Omgevingsloket

Per 1 januari 2024 is de Omgevingswet ingevoerd en is het omgevingsplan leidend. Als er nog geen nieuw omgevingsplan is, blijft het oude bestemmingsplan geldend.

Huidig gebruik: Grond en ondergrond

Het gebruik is overeenstemming met het bestemmingsplan.

Stelt het bestemmingsplan bijzondere voorwaarden?

Er zijn voor de waardering geen relevante bijzondere voorwaarden.

D.4 Fiscale aspecten Alle bedragen zijn exclusief (eventuele) omzetbelasting, tenzij anders vermeld. Er is overdrachtsbelasting van toepassing bij vervreemding aan de koper. art 5.1, lid 2, sub e Woo

E. Samenstelling complex

E.1 Objectomschrijving:

Een perceel grond en ondergrond gelegen aan de rand van de Vinkeveense Plassen. Het perceel is ontsloten via een loopbrug naar de woning van erfpachter.

Ondergrond t.b.v. het grootste deel van één recreatiewoning

Afmeting kavel ca. 40 x 11.5/19 meter

Totale perceeloppervlakte 680 m²

Staat van onderhoud perceel: redelijk

Staat van onderhoud beschoeiing: niet van toepassing.

Grondslag: slappe veengrond



E.2 Overige vermeldingswaardigheden

Ligging en belendingen:

Het getaxeerde is goed gelegen aan de Vinkeveens Plassen.

Belendingen een recreatie woning en luxe woonobjecten in lintbebouwing.

Nutsvoorzieningen:

* Voor zover aanwezig per kavel en onderdeel gas, water en elektra.

Riolering:

* De getaxeerde percelen zijn aangesloten op het gemeentelijke riool.

Bereikbaarheid:

* per boot en te voet.

F. Milieuaspecten

F.1 Milieuverontreiniging (bodem/water/toegepaste materialen)

Bij de waardebepaling met de huidige bestemming wordt ervan uitgegaan dat de bodem en het grondwater geen verontreinigende stoffen bevatten die zouden kunnen leiden tot een verplichting tot schoning dan wel het nemen van andere maatregelen.

Overige bijzonderheden:

* Volgens eigenaar zijn er ~~wel~~ / **geen** asbesthoudende materialen gehanteerd.

* Volgens eigenaar zijn er ~~wel~~ / **geen** ondergrondse tanks aanwezig.

* Volgens eigenaar zijn er ~~wel~~ / **geen** ondergrondse putten aanwezig.

Bodemloketrapport: Er is ~~wel~~/ **geen** informatie beschikbaar bij het bodemloket.

Kaart bodemloket



Rijkswaterstaat
Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat

Rapport Bodemloket

Datum: 10-4-2025



Legenda

Locatie



Voortgang onderzoek

- Gegevens aanwezig, status onbekend
- Saneringsactiviteit
- Voldoende onderzocht/gesaneerd
- Onderzoek uitvoeren
- Historie bekend

Mijnsteengebieden

- Mijnsteengebieden Limburg
Besluit Bodemkwaliteit

G. Onderbouwing van de waarde

G.1 Gebruikte parameters

Voor zover aan de orde is gebruik gemaakt van de informatie uit de diverse KWIN-uitgaven (Kwalitatieve Informatie).

G.2 Gehanteerde methodiek

- De waardering van het object is primair gebaseerd op de vergelijkmethode.
- Bij waardering van de onroerende zaak heeft de taxateur gebruik gemaakt van de comparatieve methode.

Bij de comparatieve methode wordt een parallel getrokken met de gerealiseerde koopprijzen die gehanteerd worden in de (directe) nabijheid van de onroerende zaak. Voor de waarde dient rekening te worden gehouden met specifieke (plaatselijke) omstandigheden, zoals de ligging, de grootte van percelen, de bouw- en gebruiksmogelijkheden, het bestaande aanbod, etc.

G.3 Marktomstandigheden

De marktomstandigheden ten aanzien van het getaxeerde is redelijk tot goed.

Er is beperkt aanbod van percelen grond met de bestemming RV-1 voorzien van een bouwvlak.

In 2024 is de markt voor recreatieobjecten deels hersteld van de hogere rente en overdrachtsbelasting in 2023.

En ondanks onzekerheid over de stapeling van regelgeving – hoge overdrachtsbelasting, fiscale bijtelling in box3 is er nog steeds veel vraag naar recreatieobjecten.

G.4 Courantheid object

Redelijk tot goed. Percelen grond t.b.v. recreatie zijn doorgaans redelijk tot goed verkoopbaar.

G.5 Correctie(s)

Voor de waardering zijn de navolgende relevantie correcties van toepassing:

- Geen.

G.6 Bijzondere waardecomponenten

Bij de taxatie is rekening gehouden met alle waarde bepalende factoren, in het bijzonder met:

- * Ligging en gebruik
- * Bereikbaarheid
- * Staat van onderhoud
- * Grondsoort (kwaliteit)
- * Ontsluiting
- * Bestemming en gebruik

G.7 Referenties

Er is gekeken naar referentieobjecten in de regio van het object, gecorrigeerd naar grootte, ligging, grondkwaliteit en overige relevante factoren.

(bron: NVM en eigen databank).

art 5.1, lid 2, sub e Woo

Referentieobject 1

Adres: Achter Achterbos nr. 286 te Vinkeveen
Kadastraal aanduiding: Vinkeveen E 5428
Objecttype: Recreatie grond zonder bouwvlak
Bestemming: Ontwerp bestemmingsplan 26-04-2023 - in voorbereiding "Recreatie - Verblijfsrecreatie recreatiewoning (R-VR4)"
Perceeloppervlakte: 422 m² (242 m² grond en 180 m² water)
Verkoopprijs: € art 5.1, lid 2, sub b Woo
Leveringsdatum : 13-09-2023
Geïndexeerde verkoopprijs: € art 5.1, lid 2, sub b Woo
Bron gegevens: Kadaster
In hoeverre is het referentieobject te vergelijken met het getaxeerde: Vergelijkbaar perceel met een kleinere oppervlakte, zonder bouwvlak (geen recreatie woning toegestaan). Perceel eigen grond, dit is vergelijkbaar gezien het getaxeerde is gewaardeerd met het uitgangspunt einddatum erfpachtcontract.



art 5.1, lid 2, sub e Woo

Referentieobject 2

Adres: Achterbos 36 R14 3645 CD Vinkeveen
Objecttype: Recreatiewoning met grond, ondergrond en water.
Bestemming: Ontwerp bestemmingsplan 26-04-2023 - in

voorbereiding "Recreatie - Verblijfsrecreatie
recreatiewoning (R-VR4)"

Perceeloppervlakte: 1.494 m² (1.165 m² grond en 329 m² water)

art 5.1, lid 2, sub b Woo

Verkoopprijs:

Verkoopdatum:

29-04-2023

art 5.1, lid 2, sub b Woo

Geïndexeerde verkoopprijs:

Bron gegevens:

Realworks

In hoeverre is het referentieobject

te vergelijken met het getaxeerde: Vergelijkbaar object met een oude recreatie woning als opstal. Perceel eigen grond, dit is vergelijkbaar gezien het getaxeerde is gewaardeerd met het uitgangspunt einddatum erfpachtcontract.

Splitsing geïndexeerde koopsom:

art 5.1, lid 2, sub b Woo

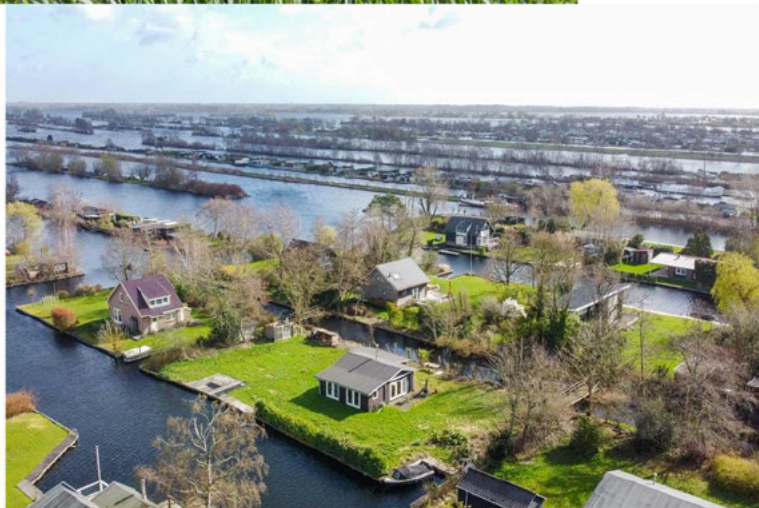
- Opstal oude recreatiewoning €

- Grond, ondergrond en water op

94 m² €

art 5.1, lid 2, sub b Woo

Als vergelijkbare referentie is van toepassing de gron



art 5.1, lid 2, sub e Woo

Referentieobject 3

Adres: Winkeldijk 19 A-R137, 3645 AR Vinkeveen
Objecttype: Recreatiewoning (2022) met grond, ondergrond en water.
Bestemming: Ontwerp bestemmingsplan 26-04-2023 - in voorbereiding "Recreatie - Verblijfsrecreatie recreatiewoning (R-VR4)"

Perceeloppervlakte: 1.440 m² (1.110 m² grond en 330 m² water)

Verkoopprijs: € art 5.1, lid 2, sub b Woo

Verkoopdatum: 23-01-2024 art 5.1, lid 2, sub b Woo

Geïndexeerde koopsom: € art 5.1, lid 2, sub b Woo

Bron gegevens: Realworks

In hoeverre is het referentieobject

te vergelijken met het getaxeerde: Vergelijkbaar object met een nieuwe recreatie woning als opstal. Perceel eigen grond, dit is vergelijkbaar gezien het getaxeerde is gewaardeerd met het uitgangspunt einddatum erfpachtcontract.

Splitsing geïndexeerde koopsom: art 5.1, lid 2, sub b Woo

- Opstal nieuwe recreatiewoning € art 5.1, lid 2, sub b Woo
- Grond, ondergrond en water oppervlakte 1.440 m² € art 5.1, lid 2, sub b Woo

Als vergelijkbare referentie is van toepassing de grond, ondergrond en water.



art 5.1, lid 2, sub e Woo

Referentieobject 4

Adres: Winkeldijk 19 A-R142, 3645 AR Vinkeveen
Objecttype: Recreatiewoning (1987) met grond, ondergrond en water.
Bestemming: Ontwerp bestemmingsplan 26-04-2023 - in voorbereiding "Recreatie - Verblijfsrecreatie recreatiewoning (R-VR4)"

Perceeloppervlakte: 940 m² (710 m² grond en 230 m² water)

Verkoopprijs: € art 5.1, lid 2, sub b Woo

Verkoopdatum: 10-11-2021 art 5.1, lid 2, sub b Woo

Geïndexeerde koopsom: € art 5.1, lid 2, sub b Woo

Bron gegevens: Realworks

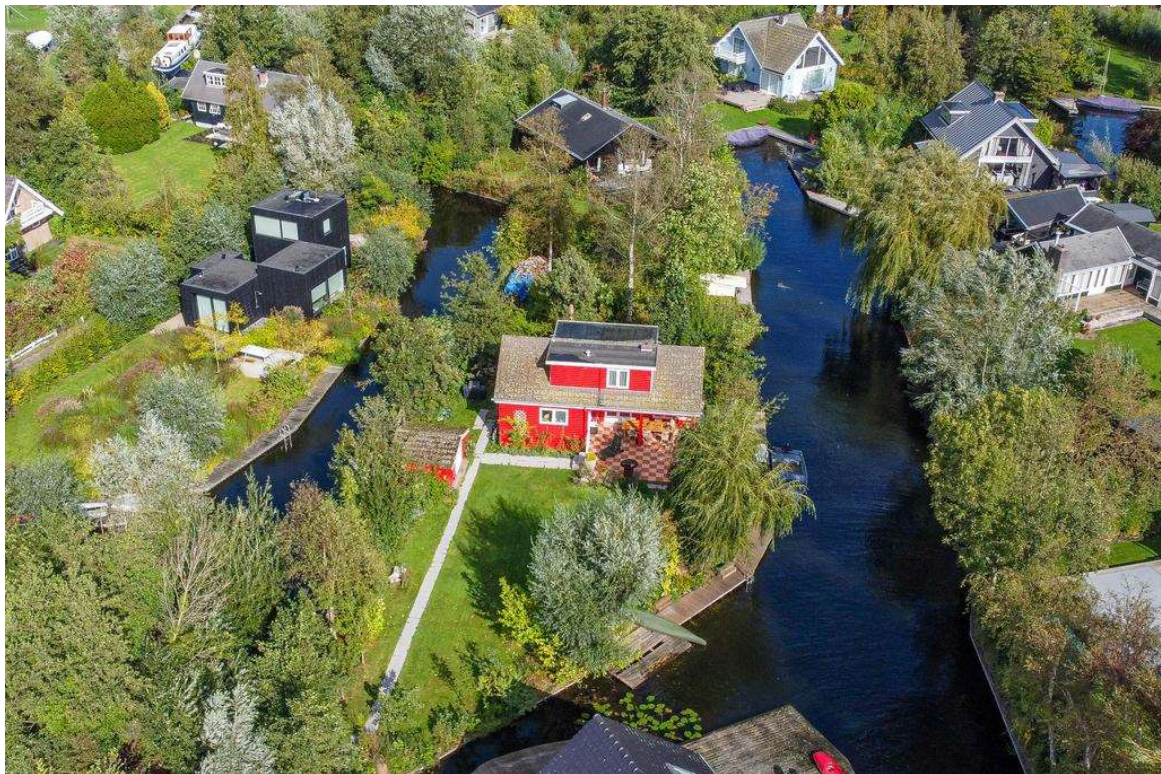
In hoeverre is het referentieobject te vergelijken met het getaxeerde: Vergelijkbaar object met een recreatie woning als opstal. Perceel eigen grond, dit is vergelijkbaar gezien het getaxeerde is gewaardeerd met het uitgangspunt einddatum erfpachtcontract.

Splitsing geïndexeerde koopsom: art 5.1, lid 2, sub b Woo

- Opstal nieuwe recreatiewoning € art 5.1, lid 2, sub b Woo

- Grond, ondergrond en water oppervlakte 940 m² € art 5.1, lid 2, sub b Woo

Als vergelijkbare referentie is van toepassing de gro



art 5.1, lid 2, sub e Woo

Referentieobject 5

Adres: Herenweg 276 B85, 3645 DX Vinkeveen
 Objecttype: Stacaravan met grond, ondergrond en water.
 Bestemming: Ontwerp bestemmingsplan 26-04-2023 - in voorbereiding "Recreatie - Verblijfsrecreatie caravanpark (R-VR1)"

Perceeloppervlakte: 363 m² (300 m² grond en 63 m² water)
 Verkoopprijs: € art 5.1, lid 2, sub b Woo
 Verkoopdatum: 07-07-2024
 Geïndexeerde verkoopprijs: € art 5.1, lid 2, sub b Woo
 Bron gegevens: R

In hoeverre is het referentieobject te vergelijken met het getaxeerde: Vergelijkbaar object met een chalet als opstal. Perceel eigen grond (appartementsrecht), dit is vergelijkbaar gezien het getaxeerde is gewaardeerd met het uitgangspunt einddatum erfpachtcontract.

Splitsing geïndexeerde koopsom:

- Opstal chalet art 5.1, lid 2, sub b Woo
- Grond, ondergronds lakte 363 m² € art 5.1, lid 2, sub b Woo

Als vergelijkbare referentie is van toepassing de gro



De gemiddelde geïndexeerde koopsom van de vijf referentiepercelen "grond, ondergrond en water" bedraagt ca. € art 5.1, lid 2, sub b Woo e m². De gemiddelde perceeloppervlakte bedraagt 931 m².

art 5.1, lid 2, sub e Woo

Vergelijking met betrekking tot het getaxeerde

De referentie 1 t/m 5 (percelen grond, ondergrond en water referenties 1 t/m 5) zijn redelijk tot goed vergelijkbaar. De referenties hebben gemiddeld genomen een mindere ligging.

Het getaxeerde heeft een perceeloppervlakte van 680 m² de referenties een gemiddelde perceeloppervlakte van ca. 931 m².

Gezien dat het getaxeerde gedeeltelijk is voorzien van een bouwvlak is het getaxeerde op € art 5.1, lid 2, sub e Woo de m² gehouden. De gemiddelde waardering van de referenties bedraagt € art 5.1, lid 2, sub e Woo de m².

G.8 SWOT-analyse

Onderstaand een analyse van de belangrijkste zaken die de meeste kopers in ogenschouw zullen nemen en die van belang zijn bij de waardering:

Strengths : De ligging, perceel grote en gelegen aan de Vinkeveense Plassen

Weakness : Bereikbaarheid.

Opportunities: Herontwikkeling.

Threats: Bodemdaling.

H. Overige mededelingen

Het tot 31 december 2025 lopende recht van erfpacht is t.b.v. de heer art 5.1, lid 2, sub e Woo adres Groenlandse kade art 5.1, lid 2, sub e Woo 3645 BC Vinkeveen

- De aanwezige opstallen op het getaxeerde perceel zijn niet meegenomen in deze taxatie.

I. Datering en ondertekening

Taxateur verklaart zich, bij uitvoering van onderhavige taxatie, te hebben geconformeerd aan de Taxatierichtlijn Agrarisch Vastgoed, opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars o.g. en Vastgoeddeskundigen (NVM).

Plaats: Montfoort

Datum: 2 mei 2025

De heer art 5.1, lid 2, sub e Woo

art 5.1, lid 2, sub e Woo

art 5.1, lid 2, sub e Woo

J. Bijlagen

1. Kadastraal eigendomsinformatie.
2. Akte van levering 1x
3. Akte van Erfpacht 1x
4. Artikel 21 regels bestemmingsplan
5. Plausibiliteitsverklaring





BETREFT

Vinkeveen A 5011

UW REFERENTIE

GELEVERD OP

10-01-2025 - 14:19

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11195337269

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

10-01-2025 - 12:05

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

10-01-2025 - 12:05

BLAD

1 van 2

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Vinkeveen A 5011](#)

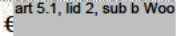
Kadastrale objectidentificatie: 028610501170000

Locatie Groenlandse kade 101

3645 BC Vinkeveen

BAG identificatie: [0736010000001600](#)

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen

Kadastrale grootte 680 m²**Grens en grootte** Vastgesteld**Coördinaten** 126740 - 472124**Omschrijving** Wonen (recreatie)**Koopsom** art 5.1, lid 2, sub b Woo
€ **Koopjaar** 2015

Met meer onroerend goed verkregen

Ontstaan uit [Vinkeveen A 4280](#)

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken Er zijn geen beperkingen bekend

Overige aantekening Kwalitatieve verplichting**Afkomstig uit stuk** [Hyp4 9398/15 Utrecht](#)**Ingeschreven op** 31-12-1996

RECHTEN

1 Eigendom belast met Erfpacht (zie 1.1)

Soort recht Eigendom (recht van)**Afkomstig uit stuk** 84 VKV00/1507 UTT**Naam gerechtigde** [Waterschap Amstel, Gooi en Vecht](#)



BETREFT

Vinkeveen A 5011

LIJN/REFERENTIE

art 5.1, lid 2, sub e Woo

GELEVERD OP

10-01-2025 - 14:19

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11195337269

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

10-01-2025 - 12:05

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

10-01-2025 - 12:05

BLAD

2 van 2

Adres Korte Ouderkerkerdijk 7
1096 AC AMSTERDAM

Postadres Postbus 94370
1090 GJ AMSTERDAM

Statutaire zetel VINKEVEEN

Vermeld in stuk Hyp4 76285/88
Naamswijziging rechtspersoon

Ingeschreven op 29-08-2019 om 13:43

1.1 Erfpacht (recht van)

Afkomstig uit stuk art 5.1, lid 2, sub e Woo

Ingeschreven op 17-11-2015 om 12:21

Naam gerechtigde art 5.1, lid 2, sub e Woo

Adres Groenlandse kade art 5.1, lid 2, sub
3645 BC VINKEVEEN

Geboren art 5.1, lid 2, sub e Woo

te art 5.1, lid 2, sub e Woo

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

Burgerlijke staat art 5.1, lid 2, sub e Woo

Betrokken persoon art 5.1, lid 2, sub e Woo
Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

Aantekening recht Einddatum recht

Einddatum recht 31-12-2025

Afkomstig uit stuk art 5.1, lid 2, sub e Woo

Ingeschreven op 31-12-1996

2015.33699.01/AF/nv

LEVERING

Heden, zeventien november tweeduizend vijftien, verschenen voor mij, mr. Arjen Jacob Fanoy, notaris met plaats van vestiging De Ronde Venen:

1. a. de heer art 5.1, lid 2, sub e Woo
art 5.1, lid 2, sub e Woo
art 5.1, lid 2, sub e Woo
te De Ronde Venen op drieëntwintig februari tweeduizend elf;
- b. mevrouw art 5.1, lid 2, sub e Woo
art 5.1, lid 2, sub e Woo houder van een
nederlands paspoort nummer art 5.1, lid 2, sub e Woo
te De Ronde Venen op vier november tweeduizend elf,
met elkaar zonder het opmaken van huwelijkse voorwaarden gehuwd,
tezamen wonende te 3641 GS Mijdrecht, gemeente De Ronde Venen,
Rietveld 42,
hierna tezamen te noemen: de verkoper;
2. de heer art 5.1, lid 2, sub e Woo
art 5.1, lid 2, sub e Woo
atgegeven te Velsen op twee oktober tweeduizend acht, onder het
opmaken van art 5.1, lid 2, sub e Woo
art 5.1, lid 2, sub e Woo te gaan bewonen,
hierna te noemen: de koper.

De verschenen personen verklaren als volgt.

A. DOEL VAN DEZE AKTE

Deze akte heeft ten doel koper de eigendom te verschaffen van de hierna te omschrijven onroerende zaak door levering van die zaak ter uitvoering van de tussen verkoper en koper op zestien mei tweeduizend vijftien respectievelijk vijftien mei tweeduizend vijftien gesloten schriftelijke koopovereenkomst ("de koopovereenkomst").

B. KOOPOVEREENKOMST

Bij de koopovereenkomst heeft verkoper de hierna te omschrijven onroerende zaak verkocht aan koper.

Er zijn geen roerende zaken meegekocht, anders dan die welke zijn bestemd om het gekochte duurzaam te dienen.

De bepalingen van de koopovereenkomst blijven van kracht voor zover daarvan in deze akte niet wordt afgeweken.

C. LEVERING EN AANVAARDING

Ter uitvoering van de koopovereenkomst:

levert de verkoper sub 1.b genoemd bij deze aan de koper, die bij deze aanvaardt:

het woonhuis met inpandige garage, botenhuis, gedeelte zomerhuis, ondergrond, erf, tuin, water en verder toebehoren, plaatselijk bekend 3645 BC Vinkeveen, Groenlandse kade 101 en 101A, kadastraal bekend **gemeente Vinkeveen**, sectie **A** nummer **2386**, ter grootte van zesentwintig are en vijftig centiare (26 a 50 ca) en **gemeente Vinkeveen**, sectie **A** nummer **4293**, ter grootte van negenenveertig are vijftig centiare, (49 a 50 ca),

hierna ook te noemen: "het gekochte sub 1";

levert de verkoper bij deze aan de koper, die bij deze aanvaardt:

het recht van erfpacht, eindigend op eenendertig december tweeduizend vijftientwintig, van een perceel grond met daarop een gedeelte van voormeld zomerhuis, plaatselijk bekend 3645 BC Vinkeveen, Groenlandse kade 101A, kadastraal bekend **gemeente Vinkeveen** sectie **A** nummer **5011**, groot zes are tachtig centiare,

hierna ook te noemen: "het gekochte sub 2";

het gekochte sub 1 en het gekochte sub 2 verder ook te noemen: "het gekochte".

Het perceel kadastraal bekend gemeente Vinkeveen, sectie A nummer 2386 is belast met een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder b (oud) van de Wet tot Opheffing van Privaatrechtelijk Belemmeringen (Belemmeringenwet Privaatrecht) ten behoeve van gemeente De Ronde Venen, inhoudende het recht tot het aanleggen, gebruiken en instandhouden van afvalwatertransportleidingen met eventuele toebehoren, over een strook ter lengte van ongeveer vijfenzeftig meter, welk recht is gevestigd bij akte houdende vestiging zakelijk recht, op zestien maart negentienhonderdnegentig verleden voor mr. P. Hendriks, destijds notaris te De Ronde Venen, bij afschrift ingeschreven bij de dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Utrecht op twintig maart negentienhonderdnegentig in het register Hypotheken 4 deel 6440 nummer 44.

D. BESCHIKKINGSBEVOEGDHEID VERKOPER

1. Titel

Het kadastrale perceel gemeente Vinkeveen sectie A nummer 2386 is door de verkoper sub 1.b genoemd in eigendom verkregen door de inschrijving bij de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Utrecht op drie augustus negentienhonderdzevenentachtig in het register Hypotheken 4 deel 5631 nummer 12, van het afschrift van een akte van transport, houdende kwijting voor de koopsom, op drie augustus negentienhonderdzevenentachtig verleden voor mr. N.M.J. Damen, notaris te Amsterdam.

Het kadastrale perceel gemeente Vinkeveen sectie A nummer 4293 is door de verkoper sub 1.b genoemd in eigendom verkregen door de inschrijving bij de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Utrecht op één oktober negentienhonderdeenennegentig in het register Hypotheken 4 deel 6884

nummer 59, van het afschrift van een akte van transport, houdende kwijting voor de koopsom en afstanddoening van alle rechten om ontbinding van de koopovereenkomst te vorderen, op dertig september negentienhonderdeenennegentig verleden voor mr. P.G.J. Forsthövel, destijds notaris te De Ronde Venen.

Het recht van erfpacht van het kadastrale perceel gemeente Vinkeveen sectie A nummer 5011 is door de verkoper verkregen, ieder voor de onverdeelde helft, door de inschrijving bij de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Utrecht op eenendertig december negentienhonderdzesennegentig in het register Hypotheken 4 deel 9398 nummer 15, van het afschrift van een akte van uitgifte in erfpacht, op dertig december negentienhonderdzesennegentig verleden voor genoemde notaris Hendriks.

2. Burgerlijke staat verkoper

De door de verkoper sub 1.b. verkregen registergoederen gingen door

art 5.1, lid 2, sub e Woo

Het bestuur berust volgens genoemde verkoper sub 1.b. genoemd bij haar, onverminderd de eventueel **art 5.1, lid 2, sub e Woo**

E. KOOPPRIJS

De koopprijs van het **art 5.1, lid 2, sub e Woo**

art 5.1, lid 2, sub e Woo

kwaliteitsrekening van de notaris. Doorbetaling aan of ten behoeve van verkoper vindt plaats zodra de levering is voltooid door de inschrijving in de openbare registers en de verkrijging vrij van hypotheek en beslag overeenkomstig deze akte zeker is.

F. OVERIGE KOOP- EN LEVERINGSBEPALINGEN

Artikel 1 - Kosten, belastingen en lasten

1. Wegens de levering van het gekochte is geen omzetbelasting verschuldigd.
2. De overdrachtsbelasting, het kadastrale tarief, de notariskosten en de overige aan de levering van het gekochte verbonden kosten, zijn voor rekening van verkoper.
Koper verleent hierbij aan verkoper, die aanvaardt, onherroepelijk volmacht om namens koper bij alle geschillen omtrent de verschuldigde overdrachtsbelasting, in alle instanties op te treden.
3. Alle gebruikelijk te verrekenen eigenaarslasten zijn tussen verkoper en koper verrekend over de lopende termijnen.
Verkoper verklaart dat de lasten over het lopende jaar en over voorgaande jaren, voor zover aanslagen zijn opgelegd, zijn voldaan.

Artikel 2 - Feitelijke staat en gebruik van het gekochte

1. Feitelijke staat

Koper heeft het gekochte vóór de levering mogen bezichtigen. Koper aanvaardt het gekochte in de huidige staat. Deze komt overeen met de staat waarin het gekochte zich bevond ten tijde van het sluiten van de koopovereenkomst, behoudens normale slijtage.

2. **Gebruik**

Het gekochte bezit de feitelijke eigenschappen die nodig zijn voor een normaal gebruik als woonhuis en recreatiewoning.

Verkoper staat niet in voor andere eigenschappen dan die voor een normaal gebruik als in de vorige zin vermeld nodig zijn, noch voor de afwezigheid van gebreken die dat normale gebruik belemmeren en die aan koper kenbaar waren ten tijde van het aangaan van de koopovereenkomst. Koper verklaart het gekochte te gaan gebruiken voor hetzelfde doel als hiervoor vermeld.

Artikel 3 - Milieubepaling

1. **Geen verontreiniging**

Aan verkoper is niet bekend dat het gekochte enige verontreiniging bevat die ten nadele strekt van het voormelde gebruik door koper of die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot schoning van het gekochte, danwel het nemen van andere maatregelen.

2. **Geen ondergrondse tank**

Voor zover aan verkoper bekend is in het gekochte geen ondergrondse tank aanwezig voor het opslaan van (vloei)stoffen.

3. **Asbest**

Aan koper is bekend dat in het gekochte asbest is verwerkt ter plaatse van het dak van het botenhuis in de vorm van golfplaten.

In het gekochte kunnen daarnaast meer asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. In het geval deze worden verwijderd dienen door koper die maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en/of de verwijdering van asbest uit het gekochte kan voortvloeien.

4. **Wet bodembescherming**

Verkoper is niet bekend dat ten aanzien van het gekochte beschikkingen of bevelen in de zin van artikel 55 van de Wet Bodembescherming zijn genomen door het bevoegde gezag.

Artikel 4 - Onbezwaarde levering. Bijzondere lasten en beperkingen

1. **Omschrijving leveringsverplichting verkoper**

Verkoper levert het gekochte:

- vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan;
- vrij van erfdienstbaarheden en andere beperkte rechten;
- vrij van kwalitatieve verplichtingen bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek;
- vrij van andere lasten of beperkingen uit overeenkomst; en
- vrij van publiekrechtelijke beperkingen als bedoeld in de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken,

een en ander voor zover in deze akte niet anders is vermeld of uit de situatie ter plaatse valt af te leiden.

2. **Aanvaarding lasten en beperkingen door koper**

Koper heeft uitdrukkelijk aanvaard alle lijdende erfdienstbaarheden, bijzondere lasten en beperkingen, afzonderlijke zakelijke rechten, kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen, blijkend en/of voortvloeiend uit de laatste en voorgaande akte(n) van levering en eventuele andere akten die betrekking hebben op het gekochte, voor zover deze door verkoper ter hand zijn gesteld of op andere wijze koper bekend zijn.

Koper mag van verkoper afgifte van de titelbewijzen vragen, voor zover deze in verkopers bezit zijn en deze daarbij geen belang meer heeft.

3. **Omschrijving erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen**

Ten aanzien van bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen betreffende het gekochte wordt verwezen naar:

- A. een akte houdende vestiging erfdienstbaarheid, op vijftwintig augustus negentienhonderdvierenzestig verleden voor F. van der Veen, destijds notaris te Amsterdam, ingeschreven bij de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Amsterdam op zesentwintig augustus negentienhonderdvierenzestig in deel 1795 nummer 77, in welke akte onder meer woordelijk is vermeld:

"Ten behoeve van het aan de comparant ██████ in eigendom behorende kadastrale perceel Gemeente Vinkeveen, Sectie A. nummer 2386 en ten laste van het aan de comparant ██████ in eigendom behorende kadastrale perceel Gemeente Vinkeveen, Sectie A. nummer 161, wordt bij deze gevestigd een erfdienstbaarheid van weg en uitweg om te komen van en te gaan naar de Groenlandsekade, via een over het tot het lijdend erf behorend water, te bouwen brug of in dat water te leggen dam, zulks onder de volgende bepalingen en bedingen:

 2. *De brug of dam via welke de onderhavige erfdienstbaarheid zal worden uitgeoefend en welke geen grotere breedte mag hebben dan vijf meter, zal voor rekening van de eigenaar van het heersend erf worden gebouwd op een door hem aan te wijzen plaats met inachtneming van de voorschriften, welke deswege van overheidswege zijn of zullen worden uitgevaardigd.*
 3. *De kosten van onderhoud en herstel van de voor de uitoefening van de onderhavige erfdienstbaarheid benodigde werken zullen worden gedragen door de eigenaar van het heersend erf.*
 4. *De eigenaar van het heersend erf heeft het recht om op het lijdend erf werkzaamheden te verrichten of te doen verrichten voor aanleg, herstel, onderhoud en vernieuwing van de voor uitoefening van de onderhavige erfdienstbaarheden benodigde werken."*
- B. een akte van uitgifte in erfpacht, op dertig december negentienhonderdzesennegentig verleden voor genoemde notaris Hendriks, ingeschreven bij de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Utrecht op eenendertig december

negentienhonderdzesennegentig in deel 9398 nummer 15, in welke akte onder meer woordelijk is vermeld:

"KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN

1. *De erfpachter moet gedogen, dat op, in, aan of boven de zaak bordjes casu quo paaltjes worden geplaatst ter eigendomsafbakening of indien de eigenaar dit vanwege haar publiekrechtelijke taak noodzakelijk acht.*
2. *Tevens moet de erfpachter gedogen dat de eigenaar op, in aan of boven de zaak zodanige werken maakt, of doet maken, behoudt, vernieuwt of wijzigt, welke bij vanwege haar publiekrechtelijke taak noodzakelijk oordeelt. Indien hierdoor het genot van de zaak tijdelijk wordt bemoeilijkt of onmogelijk gemaakt, heeft de erfpachter recht op een door de eigenaar naar billijkheid te bepalen vermindering van de canon.*
3. *De erfpachter moet gedogen dat bagger uit de Ringvaart en doorvaarten op de zaak wordt gestort.*
4. *Vertegenwoordigers van de eigenaar alsmede zij, die in opdracht van de eigenaar werkzaamheden moeten verrichten, hebben te allen tijde vrije toegang tot de zaak.*
5. *De erfpachter zal alle uitwegen en overpaden gedogen, waarop de eigenaren of gebruikers van aangrenzende percelen recht hebben of verkrijgen.*
6. *De eigenaar is terzake van het in dit artikel genoemde gedogen niet tot enige vergoeding gehouden.*
7. *De in dit artikel bedoelde gedoogplichten zullen overgaan op degenen die het goed onder bijzondere titel zullen verkrijgen, terwijl tevens hieraan gebonden zijn degenen die van de rechthebbenden recht tot gebruik van het goed zullen verkrijgen."*

Voor zover in bovengenoemde bepalingen verplichtingen voorkomen die verkoper aan koper dient op te leggen, doet hij dat bij deze en worden deze verplichtingen door koper aanvaard. Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten bij deze tevens door verkoper voor die derden aangenomen.

Erfpachtsbepalingen met betrekking tot het gekochte sub 2

Met betrekking tot de bestaande erfpacht van het gekochte sub 2 geldt het volgende:

1. Op het gekochte sub 2 zijn van toepassing de erfpachtvoorwaarden waaronder het gekochte sub 2 in erfpacht werd uitgegeven blijkens een akte van uitgifte in erfpacht, op dertig december negentienhonderdzesennegentig verleden voor genoemde notaris Hendriks, van welke akte een afschrift is ingeschreven bij de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Utrecht op eenendertig december negentienhonderdzesennegentig in Register Hypotheken 4 deel 9398 nummer 15.

2. Het recht van erfpacht is tijdelijk en loopt tot en met eenendertig december tweeduizend vijftientig, behoudens eventuele verlenging.
3. De in de erfpachtvoorwaarden toegestane bestemming is tuin met recreatiewoning.
4. De canon dient bij vooruitbetaling in twee gelijke halfjaarlijkse termijnen, vervallende op een januari en een juli van ieder jaar te worden voldaan en bedraagt voor het jaar tweeduizend vijftien **art 5.1, lid 2, sub b Woo**
art 5.1, lid 2, sub b Woo per jaar. De canon wordt jaarlijks aangepast aan de hand van de ontwikkelingen van de consumentenprijsindex werknemers laag, vastgesteld door het Centraal Bureau voor Statistiek.

Toestemming grondeigenaar van het registergoed sub 2

De voor de overdracht vereiste toestemming van de bloot eigenaar van de grond van het registergoed sub 2 is verkregen blijktens een aan deze akte gehechte brief.

Artikel 5 - Garanties. Verklaringen door verkoper

1. Verkoper heeft ten tijde van het aangaan van de koopovereenkomst gegarandeerd dat van overheidswege of door nutsbedrijven geen verbeteringen of herstellingen ten aanzien van het gekochte zijn voorgeschreven of aangekondigd die nog niet of niet naar behoren zijn uitgevoerd.
2. Verkoper heeft ten tijde van het aangaan van de koopovereenkomst verder verklaard:
 - a. Met betrekking tot het gekochte bestaan ten opzichte van derden geen verplichtingen uit een voorkeursrecht, een optierecht of een recht van wederinkoop.
 - b. Aan verkoper is geen (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, dan wel aanwijzingsbesluit, dan wel registerinschrijving bekend van het gekochte:
 1. als beschermd monument in de zin van artikel 3, 4 of 6 van de Monumentenwet;
 2. tot beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe als bedoeld in artikel 35 van de Monumentenwet;
 3. als een door de gemeente of de provincie verklaard beschermd monument.
 - c. Voor zover aan verkoper bekend is het gekochte niet opgenomen in een aanwijzing als bedoeld in artikel 2 in samenhang met artikel 3, 4 of 5 of artikel 9a, eerste of tweede lid, in samenhang met artikel 3, 4 of 5 dan wel voorlopige aanwijzing als bedoeld in artikel 6 of in artikel 9a, eerste of tweede lid, in samenhang met artikel 6 van de Wet voorkeursrecht gemeenten.
3. Verkoper verklaart voorts:
 - a. Verkoper zijn geen feiten of omstandigheden bekend zodanig dat hij de in de koopovereenkomst opgenomen garanties en verklaringen thans

niet ongewijzigd zou hebben gegeven of afgelegd.

- b. Het gekochte is niet betrokken in een lopend geding voor de rechter of voor arbiters.

Artikel 6 - Afwijkende oppervlakte

Als de werkelijke oppervlakte van het gekochte afwijkt van die welke uit de omschrijving in deze akte blijkt, geeft dit geen aanleiding tot enige rechtsvordering.

Artikel 7 - Aanvaarding van het gekochte

Het gekochte wordt vandaag geleverd en aanvaard vrij van huur of andere gebruiksrechten, vrij van gebruik, leeg en ontruimd, behoudens de eventueel meegekochte roerende zaken.

Artikel 8 - Aflevering. Overgang van het risico

De aflevering van het gekochte aan koper vindt plaats direct na de ondertekening van deze akte. Vanaf dat tijdstip is het gekochte voor rekening en risico van koper.

Artikel 9 - Overdracht van rechten

Alle aanspraken die verkoper ten aanzien van het gekochte ten opzichte van derden heeft of mocht verkrijgen, waaronder begrepen bouwers, (onder)aannemers, installateurs, architecten en leveranciers, zoals wegens verrichte werkzaamheden of ter zake van aan het gekochte toegebrachte schade, gaan over op koper en worden zoveel nodig bij deze door verkoper geleverd aan koper, die de levering bij deze aanvaardt.

Koper is bevoegd en wordt hierbij door verkoper gemachtigd de overdracht van deze aanspraken aan bedoelde derden mede te delen.

Verkoper is verplicht de hem bekende gegevens aan koper te verstrekken en eventuele garantiebewijzen aan koper te overhandigen.

Artikel 10 - Ontbindende voorwaarden uit onderliggende overeenkomsten

Geen van de ontbindende voorwaarden en/of rechten op ontbinding die zijn opgenomen in de koopovereenkomst of in nadere overeenkomsten die op de koop betrekking hebben, kan nu nog worden ingeroepen.

Artikel 11 - Behoud ontbindingsactie

Verkoper en koper doen geen afstand van hun recht om volgens de wet bij verzuim van de wederpartij ontbinding van de koopovereenkomst te kunnen invoeren.

Artikel 12 - Slotbepalingen

Bedenktijd

Het recht van koper om gedurende drie dagen na de terhandstelling van de koopakte de koopovereenkomst te ontbinden is vervallen door verloop van deze termijn.

Kwitantie

Verkoper verleent koper kwijting voor de betaling van de koopprijs. Voorts verlenen verkoper en koper elkaar voor zover van toepassing kwijting voor de overige als gevolg van de koopovereenkomst en de onderhavige levering verschuldigde bedragen.

Doorhaling

Verkoper en koper verlenen, voor zoveel nodig, bij deze onherroepelijke volmacht aan ieder van de medewerkers van het kantoor van de notaris om medewerking te verlenen aan het doorhalen van de hypothecaire inschrijving(en) en eventuele beslagen op het gekochte ten laste van verkoper en eventueel zijn rechtsvoorganger(s), en om daarvoor de afstanddoening door de hypotheekhouder(s) te aanvaarden en de akte van vervallenverklaring van het hypotheekrecht aan te bieden ter inschrijving bij de Dienst voor het kadaster en de openbare registers.

Toestemming

De verschenen personen onder 1.a en b genoemd verklaren elkaar tot het vorenstaande toestemming als bedoeld in artikel 1:88 van het Burgerlijk Wetboek te hebben gegeven.

Woonplaats- en forumkeuze

Koper en verkoper kiezen ter zake van deze overeenkomst en haar gevolgen, waaronder de fiscale gevolgen, woonplaats op het kantoor van de bewaarder van deze akte.

Voor de kennisneming van geschillen, welke naar aanleiding van deze overeenkomst en/of de koopovereenkomst ontstaan, is de rechter van de plaats, waar het gekochte geheel of grotendeels is gelegen, bij uitsluiting bevoegd.

Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.

Fiscale verklaring

De ter zake verschuldigde overdrachtsbelasting komt ten laste van de verkoper en bedraagt **art 5.1, lid 2, sub b Woo**

Aan te hechten stukken

Aan deze akte wordt het volgende stuk gehecht:

- toestemming grondeigenaar.

WAARVAN AKTE is verleden te Mijdrecht, gemeente De Ronde Venen, op de datum in het hoofd van deze akte vermeld.

De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend.

De inhoud van de akte is aan hen zakelijk opgegeven en toegelicht. De verschenen personen hebben verklaard op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen, van de inhoud van de akte te hebben kennisgenomen en met de inhoud in te stemmen.

Onmiddellijk daarna is de akte na beperkte voorlezing door de verschenen personen en mij, notaris, ondertekend om elf uur dertig minuten.
(volgt ondertekening)

VOOR AFSCHRIFT afgegeven door mij, mr.
Arjen Jacob Fanoy, notaris te De Ronde
Venen, op 17 november 2015.
w.g.: A.J. Fanoy.

De ondergetekende, mr. Arjen Jacob Fanoy, notaris te De Ronde Venen, verklaart dat op de

onroerende zaak waarop de vervreemding in dit stuk betrekking heeft, geen aanwijzing of voorlopige aanwijzing van toepassing is in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten.
w.g.: A.J. Fanoy.

De ondergetekende, mr. Arjen Jacob Fanoy, notaris te De Ronde Venen, verklaart dat dit afschrift inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is.

Verklaring:

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 17-11-2015 om 12:21 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 67210 nummer 7.

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkens bijbehorend certificaat van KPN Corporate Market CSP Organisatie CA - G2 met nummer

6811B4B828897059C42D5EBD03B47E50 toebehoort aan Arjen Jacob Fanoy.

Naam bewaarder: Mr. W.F.L. van der Bruggen.

Kantoor:

Utrecht

Aantekeningen:

Tijdstip van aanmelding:

31 DEC 1995

De bewaarder van het kadaster
en de openbare registers.

mr. H. Hommes

9398 15 54
met 7
vervolgblad(en)

Kadaster

1.

LVR/SB

AKTE UITGIFTE IN ERFPACHT

Heden, de dertigste december -----

negentienhonderdzesennegentig, -----

verschenen voor mij, Mr Pieter Hendriks, -----

notaris ter standplaats gemeente De Ronde Venen: -----

1. de heer **art 5.1, lid 2, sub e Woo** -----

medewer -----

geboren -----

negentienhonderdvierenveertig, (paspoortnummer -----

art 5.1, lid 2, sub e Woo gehuwd, ten deze handelend als schriftelijk -----

gevolmachtigde van de heer Ir. **art 5.1, lid 2, sub e Woo** --

art 5.1, lid 2, sub e Woo dijkgraaf, wonende te Aalsmeer, **art 5.1, lid 2, sub e Woo**

art 5.1, lid 2, sub e Woo

art 5.1, lid 2, sub e Woo die deze volmacht verstrekte in -

zijn hoedanigheid van dijkgraaf van de -----

publiekrechtelijke rechtspersoon: Hoogheemraadschap -----

Amstel en Vecht, gevestigd te Amstelveen, -----

kantoorhoudende te Amstelveen, Oranjebaan 13, -----

correspondentieadres: Postbus 97, 1190 AB Ouderkerk aan

de Amstel, eerder genaamd: Het Waterschap de -----

Vinkeveensche en Proostdijer Polders, gevestigd te ---

Vinkeveen, en het hoogheemraadschap ingevolge artikel -

95 van de waterschapswet rechtsgeldig -----

vertegenwoordigende, -----

Hoogheemraadschap Amstel en Vecht hierna genoemd: -----

eigenaar; -----

2. de heer Mr. Robert de Groot, kandidaat-notaris, wonende

3621 DE Breukelen, Eendrachtlaan 47, geboren te -----

art 5.1, lid 2, sub e Woo

ongehuwd, ten deze handelende als schriftelijk -----

Hyp. 4

2.

gevolmachtigde van: -----

a. de heer art 5.1, lid 2, sub e Woo -----

vennootschapsdirecteur, geboren te ^{art 5.1, lid 2, sub e Woo} -----

art 5.1, lid 2, sub e Woo

art 5.1, lid 2, sub e Woo

b. mevrouw art 5.1, lid 2, sub e Woo

beroep,

negentie

art 5.1, lid 2, sub e Woo

in algehele gemeenschap van goederen gehuwde -----

echtelieden, beiden wonende 3645 BC Vinkeveen, -----

Groenlandsekade 101 A. -----

genoemde volmachtgevers hierna tezamen genoemd: -----

erfpachter. -----

De comparanten verklaarden het navolgende: -----

VESTIGING ONROERENDE ZAAK -----

Eigenaar geeft blijkens een met erfpachter aangegane -----

overeenkomst in erfpacht uit aan de erfpachter voor en ---

namens wie de comparant sub 2 in erfpacht aanneemt: -----

een perceel grond en water gelegen te Vinkeveen, met --

een daarop door erfpachter of diens rechtsvoorganger --

gestichte opstal, uitmakende een zodanig gedeelte, ter

grootte van ongeveer zes are vierentachtig centiare, --

van het perceel kadastraal bekend gemeente Vinkeveen --

sektie A nummer 4280, als op een aan deze akte gehechte

tekening met een arcering staat aangegeven; -----

hierna ook te noemen de zaak, door erfpachter te gebruiken

als tuin met (recreatie)woning. -----

Ten aanzien van dit gebruik van de zaak heeft de eigenaar

het volgende meegedeeld: -----

- hem is niet bekend dat dit gebruik op publiek- of ---

privaatrechtelijke gronden niet is toegestaan. -----

De uitgifte en aanvaarding in erfpacht geschieden onder de

navolgende voorwaarden: -----

D3

9/3518

Kadaster

3.

DUUR -----

1. De erfpacht wordt voor dertig (30) jaren gevestigd, ---
 ingaande op een januari negentienhonderdzesennegentig -
 en mitsdien eindigend op eenendertig december twee- ---
 duizendvijfentwintig. -----
2. De erfpachter heeft een eerste optierecht indien na ---
 afloop van deze erfpachtovereenkomst de zaak opnieuw in
 erfpacht wordt uitgegeven. -----

CANON EN INDEXERING -----

1. De erfpachter is verplicht om voor het erfpachtsrecht -
 aan de eigenaar een canon te voldoen van ^{art 5.1, lid 2, sub b Woo}
art 5.1, lid 2, sub b Woo per jaar. De
 canon kan elk jaar worden aangepast aan de hand van de
 ontwikkelingen van de consumentenprijsindex als bedoeld
 in lid 2 van dit artikel, voor het eerst per een -----
 januari negentienhonderdzevenennegentig. -----
2. De gehanteerde consumentenprijsindex, is die van -----
 werknemers laag, vastgesteld door het Centraal Bureau -
 voor de Statistiek. Indien het Centraal Bureau voor de
 Statistiek de bekendmaking van genoemd -----
 consumentenprijsindex staakt of de basis van de -----
 berekening daarvan wijzigt, zal een zoveel mogelijk ---
 vergelijkbare index worden gehanteerd. -----
3. De canon dient jaarlijks bij vooruitbetaling in twee --
 gelijke termijnen vóór een januari en vóór juli van het
 jaar waarop de canon betrekking heeft te worden voldaan
 op rekeningnummer 6367.50.302 (Nederlandse -----
 Waterschapsbank) of rekeningnummer 48219 (Postbank), --
 ten name van het Hoogheemraadschap Amstel en Vecht. De
 canon voor het jaar negentienhonderdzesennegentig is --
 door de erfpachter heden voldaan. -----
4. Indien de betaling niet tijdig heeft plaatsgehad, kan -
 het verschuldigde, zonder dat hiertoe ingebrekestelling
 nodig is, worden verhoogd met één procent met een -----

4.

minimum van één gulden (f 1,00) voor elke na de -----
 verschijndag ingegane maand verzuim. -----

5. Ten aanzien van geen der verschuldigde bedragen kan de
 erfpachter zich beroepen op schuldvergelijking. -----
6. De eigenaar kan bij gewijzigd gebruik en de daaruit ---
 voortvloeiende gewijzigde bestemming van de zaak, ----
 herziening van de erfpachtvoorwaarden en van de canon -
 vorderen. -----

OPZEGGING -----

1. De erfpacht kan niet door de erfpachter worden -----
 opgezegd. Van de erfpacht kan ook geen afstand worden -
 gedaan. -----
2. De erfpacht kan door de eigenaar worden opgezegd in de
 in artikel 5:87 lid 2 Burgerlijk Wetboek genoemde ----
 gevallen. -----

JURIDISCHE EN FEITELIJKE STAAT -----

1. De erfpacht is onvoorwaardelijk gevestigd op de zaak, -
 die: -----
 - a. niet bezwaard is met beslagen en/of hypotheken of --
 met inschrijvingen daarvan; -----
 - b. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen ---
 anders dan hierna vermeld; -----
 - c. niet bezwaard is met beperkte rechten behoudens ----
 erfdienstbaarheden van welke de aan eigenaar bekende
 hierna zullen worden vermeld; -----
 - d. niet belast is met andere lasten en beperkingen uit
 overeenkomst anders dan hierna vermeld; -----
2. Indien de grootte van de zaak afwijkt van de in deze --
 akte aangegeven oppervlakte en/of de verdere -----
 omschrijving niet juist of niet volledig is, ontleent -
 noch eigenaar noch erfpachter daaraan rechten. -----
3. De zaak wordt aanvaard in de feitelijke staat, waarin -
 het zich ten tijde van deze overeenkomst bevindt. -----

HET GEBRUIK OVEREENKOMSTIG DE BESTEMMING -----

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

5.

1. De erfpachter is verplicht de grond en opstal(len) ----
 overeenkomstig de bestemming tuin met (recreatie)woning
 te gebruiken. Mitsdien is het de erfpachter ook niet --
 geoorloofd de grond en opstallen langer dan één jaar --
 geheel of gedeeltelijk niet of nagenoeg niet te -----
 gebruiken. -----
2. Het houden van grootvee op de zaak is niet toegestaan.
 Het houden van kleinvee en/of huisdier(en) is -----
 toegestaan, met dien verstande dat hierdoor geen schade
 ontstaat aan de zaak en/of last of ongerief voor derden
 wordt veroorzaakt. -----
3. Het is de erfpachter niet geoorloofd de zaak zodanig te
 gebruiken dat zulks uit oogpunt van welstand bezwaar --
 oplevert. -----
4. Evenmin is het de erfpachter geoorloofd door het -----
 gebruik van de zaak aan derden hinder of overlast te --
 bezorgen. -----
5. Het is de erfpachter niet toegestaan langs of op de ---
 zaak een boot of boten te leggen met een dergelijke ---
 omvang of op een zodanige wijze dat de doorvaart ten --
 behoeve van onderhoudswerken op enige wijze wordt ----
 belemmerd. -----

INSTANDHOUDING -----

1. De erfpachter is verplicht de in erfpacht uitgegeven --
 zaak in stand te houden. -----
2. Voorzover de zaak direct grenst aan de Vinkeveense ----
 Plassen, is het de erfpachter niet toegestaan in een --
 strook van twaalf meter, die evenwijdig gelegen is en -
 grenst aan de oeverlijn tussen de zaak en de plassen, -
 obstakels aan te brengen in, boven of op de grond. ----
 Op een strook grond van zes meter, die evenwijdig -----
 gelegen is en grenst aan de Ringvaart casu quo -----
 doorvaarten, is het niet toegestaan obstakels in, boven
 of op de grond aan te brengen. -----

6.

3. Op het overblijvende gedeelte van de zaak en voorzover de zaak niet direct grenst aan de Vinkeveense Plassen mogen obstakels slechts met voorafgaande schriftelijke toestemming van de eigenaar worden aangebracht. -----
4. Het aanbrengen van diepwortelende beplanting en/of het roeren van de grond is alleen toegestaan na ----- schriftelijke toestemming van de eigenaar. -----
5. De erfpachter is verplicht de grond met opstal(len) in zodanige technische staat te houden dat daarmee de in deze akte aangegeven bestemming op behoorlijke wijze -- gediend kan worden. Daartoe dient de erfpachter de ---- opstal(len) in alle opzichten en waar nodig tijdig ---- geheel of gedeeltelijk te vernieuwen. -----
6. Het is de erfpachter niet geoorloofd in, op af aan de - grond en/of opstallen werkzaamheden of handelingen te - verrichten of na te laten dan wel een bedrijf uit te -- oefenen, waardoor gevaar, schade of hinder, dan wel --- aantasting van de volksgezondheid en/of milieu - ----- waaronder de bodem - wordt veroorzaakt. Alle schade die niettemin door handelen of nalaten door of vanwege de - erfpachter ontstaat - waaronder de kosten van eventueel noodzakelijke bodemsanering - is voor rekening van de - erfpachter. -----
7. Bij het einde van de erfpacht moet de erfpachter voor - eigen rekening en tot genoegen van de eigenaar de zaak volledig ontruimen, waarbij hij het recht heeft de door hem opgerichte opstallen weg te nemen, en in goede ---- staat opleveren. -----
8. De erfpachter mag zonder toestemming vanwege de ----- eigenaar uit het gepachte geen zand of andere ----- bodemspecie afvoeren op straffe van een boete van een- duizend gulden (f. 1.000,00), onverminderd de ----- aanspraken van de eigenaar uit hoofde van de ----- onrechtmatige afvoering. -----

Kadaster

7.

LASTEN EN HERSTELLINGEN

1. De erfpachter zal verplicht zijn het erfpachtsrecht op een zodanige wijze uit te oefenen dat de eigenaar bij de taakstelling en de uitvoering van haar werkzaamheden op generlei wijze zal worden belemmerd of benadeeld. --
2. De erfpachter dient voor zijn rekening zorg te dragen voor het volledig en behoorlijk onderhoud van de zaak, en daaraan alle door hem of met zijn toestemming ----- aanwezige derden veroorzaakte schade te herstellen, ook de buitengewone, of te doen herstellen met uitzondering van de beschoeiing, mede teneinde dit tegen het einde van de erfpacht aan de eigenaar te kunnen opleveren in een goede staat van onderhoud. De eigenaar onderhoudt de beschoeiing van de zaak. -----
3. De erfpachter zal al datgene doen en/of laten ter ----- voorkoming van het ontstaan van eventuele aan de zaak toe te brengen schade en te waken voor misbruik van de in erfpacht uitgegeven zaak. -----
4. Indien en zodra de eigenaar ten gevolge van de uitgifte in erfpacht, of het stichten van opstallen of aanleggen van werken op de zaak in de onroerende zaak of enige -- andere belasting of wegens lasten hoger wordt ----- aangeslagen dan voorheen, wordt de canon met een gelijk bedrag als het terzake (meer) verschuldigde verhoogd. -
5. De erfpachter is verplicht de zaak in schouwbare ----- toestand te houden. -----

KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN

1. De erfpachter moet gedogen, dat op, in, aan of boven de zaak bordjes casu quo paaltjes worden geplaatst ter --- eigendomsafbakening of indien de eigenaar dit vanwege haar publiekrechtelijke taak noodzakelijk acht. -----
2. Tevens moet de erfpachter gedogen dat de eigenaar op, - in aan of boven de zaak zodanige werken maakt, of doet maken, behoudt, vernieuwt of wijzigt, welke hij vanwege

8.

haar publiekrechtelijke taak noodzakelijk oordeelt. ---
 Indien hierdoor het genot van de zaak tijdelijk wordt -
 bemoeilijkt of onmogelijk gemaakt, heeft de erfpachter
 recht op een door de eigenaar naar billijkheid te ----
 bepalen vermindering van de canon. -----

3. De erfpachter moet gedogen dat bagger uit de Ringvaart
 en doorvaarten op de zaak wordt gestort. -----
4. Vertegenwoordigers van de eigenaar alsmede zij, die in
 opdracht van de eigenaar werkzaamheden moeten -----
 verrichten, hebben te allen tijde vrije toegang tot de
 zaak. -----
5. De erfpachter zal alle uitwegen en overpaden gedogen, -
 waarop de eigenaren of gebruikers van aangrenzende ----
 percelen recht hebben of verkrijgen. -----
6. De eigenaar is terzake van het in dit artikel genoemde
 gedogen niet tot enige vergoeding gehouden. -----
7. De in dit artikel bedoelde gedoogplichten zullen -----
 overgaan op degenen die het goed onder bijzonder titel
 zullen verkrijgen, terwijl tevens hieraan gebonden zijn
 degenen die van de rechthebbenden recht tot gebruik van
 het goed zullen verkrijgen. -----

KABELS EN LEIDINGEN -----

Het is, na overleg met de erfpachter, ter beoordeling van
 de eigenaar of toestemming aan derden wordt gegeven voor -
 de aanleg van kabels en/of leidingen alsmede waar - en de
 wijze waarop - deze kabels en leidingen worden gelegd. ---

SCHADE EN VERONTREINIGING -----

1. De erfpachter is jegens de eigenaar aansprakelijk voor
 de schade, die na uitgifte in erfpacht is ontstaan door
 het gebruik of door verontreiniging van de zaak door de
 erfpachter of door iemand die door de erfpachter aldaar
 is toegelaten, alsmede voor de schade die ontstaat door
 gehele of gedeeltelijke instorting van opstallen op of
 werken/leidingen in de zaak en die door hem of in zijn

Aadaster

9.

- opdracht geplaatst/aangebracht zijn of door hem in de -
uitoefening van een bedrijf gebruikt zijn of worden. --
2. De erfpachter vrijwaart de eigenaar voor alle -----
aanspraken van derden op vergoeding van schade die na -
de uitgifte in erfpacht is ontstaan door het gebruik of
door verontreiniging door de erfpachter van de zaak of
door gehele of gedeeltelijk instorting van de opstallen
of werken, respectievelijk leidingen die tot de zaak --
behoren. -----
3. De erfpachter is verplicht tot gehele of gedeeltelijke
herbouw van de opstallen over te gaan indien deze door
welke oorzaak ook geheel of gedeeltelijk zijn teniet --
gegaan. -----

VERGOEDING NA EINDE ERFPACHT -----

Na het einde van de erfpacht heeft de voormalige -----
erfpachter geen recht op vergoeding van de waarde van de -
nog aanwezige gebouwen, werken en beplantingen, die door -
hem zelf of een rechtsvoorganger onverplicht zijn -----
aangebracht of in de toekomst onverplicht zullen worden --
aangebracht of van de eigenaar tegen vergoeding der waarde
zijn overgenomen. -----

OVERGANG, OVERDRACHT, TOEDELING -----

1. Van overgang of overdracht van het recht van erfpacht,
moet de vertrekkende erfpachter binnen een maand na de
dag van de overgang of overdracht daarvan aan de -----
eigenaar kennis geven door middel van een afschrift van
de notariële akte van overgang of overdracht dan wel --
van een schriftelijk stuk waaruit van de overgang -----
blijkt. De erfpachter mag zonder schriftelijke -----
toestemming van de eigenaar het recht van erfpacht niet
splitsen door overdracht of toedeling van een gedeelte
van de in erfpacht uitgegeven zaak. -----
2. De erfpachter en zijn rechtverkrijgenden onder -----
bijzondere en algemene titel zijn verplicht in geval --

van gehele of gedeeltelijke overdracht van de erfpacht of de vestiging van ondererfpacht, van een beperkt ---- recht of verlening van een ander gebruiksrecht, de ---- bepalingen waaronder de erfpacht is verleend aan zijn - rechtverkrijgenden casu quo wederpartijen op te leggen en voor zover deze verplichtingen niet reeds van ----- rechtswege dan wel op grond van artikel 6:252 van het - Burgerlijk Wetboek op de rechtverkrijgenden casu quo -- wederpartijen overgaan, door deze in de akte van ----- overdracht of overgang casu quo overeenkomst op te ---- nemen of daarnaar te verwijzen en deze ten behoeve van de eigenaar aan te nemen. -----

3. Na overdracht of toedeling van de erfpacht op de zaak - of een gedeelte daarvan of van een aandeel in de ----- erfpacht zijn de verkrijger en zijn rechtsvoorganger -- hoofdelijk verbonden voor de laatstgenoemde ----- verschuldigde canon die in de voorafgaande vijf jaren - opeisbaar is geworden. -----

SPLITSING EN SAMENVOEGING -----

1. De erfpachter is tot splitsing van de erfpacht, tot --- splitsing in appartementsrechten of tot samenvoeging -- van erfpachtsrechten slechts bevoegd na voorafgaande -- schriftelijke toestemming van de eigenaar. Voor de ---- toepassing van dit artikel wordt met de in de eerste -- zin bedoelde handelingen gelijkgesteld het door de ---- erfpachter verlenen van deelnemings- en ----- lidmaatschapsrechten die betrekking hebben op het ---- gebruik van het perceel grond en/of opstallen. -----
2. De eigenaar kan aan de toestemming voorwaarden ----- verbinden waaronder herziening van de canon, alsmede -- ten aanzien van het onderhoud van de opstallen na de -- splitsing. -----

INGEBRUIKGEVING -----

1. De erfpachter is niet bevoegd de zaak geheel of ten ---

Kadaster

11.

dele in ondererfpacht of gebruik te geven, te verhuren,
of te verpachten zonder voorafgaande schriftelijke ----
toestemming van de eigenaar. -----

2. De eigenaar kan aan de toestemming voorwaarden ----
verbinden. -----

VERPLICHTINGEN TEN OPZICHTE VAN HYPOTHEEKHOUDERS -----

1. In geval de erfpacht met één of meerdere ----
hypotheekrechten wordt bezwaard, is de erfpachter ----
verplicht om binnen een maand na vestiging hiervan aan
de eigenaar een authentiek afschrift van de akte(n) van
hypotheekverlening over te leggen. De kosten die ----
hieraan zijn verbonden komen voor rekening van de ----
erfpachter. -----
2. De eigenaar zal de hypotheekhouder, gelijktijdig met de
erfpachter of zo spoedig mogelijk nadien, in kennis ---
stellen van een voornemen tot opzegging van de ----
erfpacht. -----

NALATIGHEID DOOR DE ERFPACHTER -----

1. Indien de erfpachter enige op hem rustende verplichting
niet, niet tijdig of niet behoorlijk nakomt, kan de ---
eigenaar deze verplichting op kosten van de erfpachter
doen uitvoeren. De eigenaar is na kennisgeving en ----
ingebrekestelling, alsmede na verloop van de in lid 2 -
van dit artikel genoemde termijn, tot zodanige ----
uitvoering jegens de erfpachter uitdrukkelijk bevoegd.
Tevens is de eigenaar onder dezelfde voorwaarden ----
bevoegd op kosten van de erfpachter al datgene ongedaan
te maken, dat in strijd met enige bepaling door de ----
erfpachter is verricht. -----
2. De eigenaar geeft bij aangetekende brief kennis aan de
erfpachter en de hypotheekhouder van zijn voornemen ---
gebruik te maken van de bevoegdheid als bedoeld in lid
1. Hij doet kennisgeving vergezeld gaan van: -----
- een opgave van het vermoedelijke bedrag van de kosten

12.

die met de uitvoering gemoeid zullen zijn; -----
 - een ingebrekestelling ten aanzien van de verzuimde --
 verplichting of de strijdige verrichtingen; en -----
 - een aanmaning om aan een en ander alsnog binnen een -
 redelijke termijn te voldoen. -----

3. Onverminderd de verplichting tot vergoeding van andere
 door de eigenaar geleden schade als gevolg van de -----
 nalatigheid van de erfpachter, is de erfpachter -----
 verplicht op eerste aanzegging van de eigenaar de -----
 kosten die gemoeid zijn geweest met het herstel te ----
 voldoen. -----

BOETEBEPALING -----

Indien de erfpachter in verzuim is terzake van enige -----
 verplichting uit hoofde van de erfpacht, kan de eigenaar -
 hem zonder rechterlijke tussenkomst, een naar de aard van
 de overtreding redelijke en billijke, terstond opeisbare -
 boete van twee maal de voor dat jaar geldende canon -----
 opleggen, onverminderd het recht om naast een opgelegde --
 boete schadevergoeding te vorderen, voor zover de schade -
 het bedrag van de boete overtreft. -----

KOSTEN EN BELASTINGEN -----

1. Alle kosten en belastingen met betrekking tot de -----
 vestiging van het erfpachtsrecht, waaronder begrepen de
 overdrachtsbelasting, het kadastrale recht en de kosten
 van kadastrale opmeting, zijn voor rekening van -----
 erfpachter. -----
2. De kosten van wijziging in de erfpachtsvoorwaarden ----
 worden gedragen door de partij die de wijziging -----
 verzoekt. -----
3. Wegens de vestiging van de erfpacht is geen omzetbelas-
 ting verschuldigd. -----

OVERDRACHTSBELASTING -----

Ter berekening van de overdrachtsbelasting wordt hierbij -
 vermeld dat verschuldigd is zes procent (6%) over de -----

Kadaster

13.

art 5.1, lid 2, sub e Woo

VOLMACHI

Van voormelde volmachten blijkt uit twee onderhandse -----
akten, die aan deze akte zullen worden gehecht. -----

WOONPLAATSKEUZE

Terzake van de uitvoering van de erfpacht, ook voor -----
fiscale gevolgen, wordt woonplaats gekozen ten kantore van
de bewaarder van deze akte. -----

De comparanten zijn mij, notaris, bekend. -----

De identiteit van de bij deze akte betrokken comparanten -
is door mij, notaris, aan de hand van de hiervoor gemelde
en daartoe bestemde documenten vastgesteld. -----

Van het bestaan van de volmachten is mij, notaris, -----
genoegzaam gebleken. -----

WAARVAN AKTE in minuut is verleden te Mijdrecht -----
op de datum als in het hoofd van deze akte vermeld. -----

Na zakelijke opgave van de inhoud van deze akte aan de ---
comparanten hebben dezen eenparig verklaard van de inhoud
van deze akte te hebben kennis genomen en op volledige ---
voorlezing daarvan geen prijs te stellen. -----

Vervolgens is deze akte na beperkte voorlezing door de ---
comparanten en mij, notaris, ondertekend om dertien uur. -
W.g.: L.W. van Rooijen-, R. de Groot-, P. Hendriks. -----

VOOR AFSCHRIFT

w.g.: P. Hendriks.

De ondergetekende, Mr. Pieter Hendriks, notaris ter
standplaats gemeente De Ronde Venen, verklaart, dat het
onroerend goed, bij vorenstaande akte vervreemd in de zin
van de Wet voorkeursrecht gemeenten, niet is opgenomen in

14.

een aanwijzing ex artikelen 2 of 8 noch in een voorstel ex artikelen 6 of 8a van die wet.

w.g.: P. Hendriks.

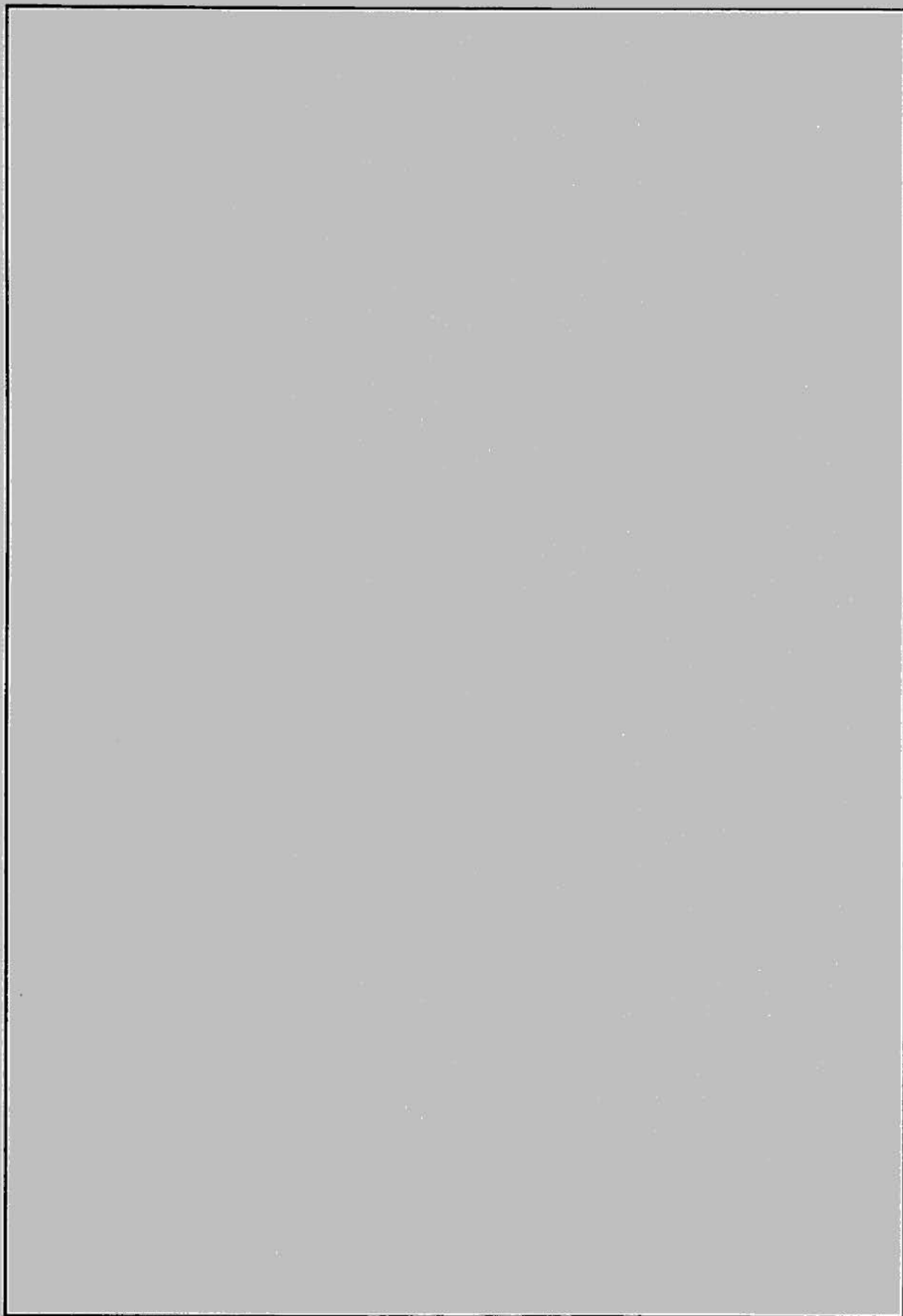
Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4



De ondergetekende, *[illegible]*, *[illegible]* gemeente
De Ronde Venen, v. *[illegible]* dat tegelij-
kertijd ter inschrijving aangewezen *[illegible]* getechte tekening.

art 5.1, lid 2, sub e Woo



Artikel 21. Verblifsrecreatie

Doeleindenomschrijving

1. *De op de plankaart voor verblifsrecreatie aangewezen gronden zijn bestemd voor verblifsrecreatie, alsmede en uitsluitend voor permanent wonen ter plaatse van de aanduiding "w" op de plankaart.*

Ten dienste van en in verband met deze bestemming zijn toegelaten:

- a. recreatiewoningen en recreatieappartementen;*
- b. stacaravans;*
- c. toeristische kampeermiddelen;*
- d. centrale voorzieningen;*
- e. dienstwoningen;*
- f. groenvoorzieningen;*
- g. ontsluitingsverhardingen;*
- h. parkeerplaatsen;*
- i. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.*

Bebouwing

2. *Op of in de in lid 1 bedoelde gronden mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken worden gebouwd onder de volgende voorwaarden:*

- a. per bestemmingsvlak mogen niet meer recreatiewoningen worden gebouwd dan op de plankaart is aangegeven;*
- b. de inhoud van een recreatiewoning, inclusief overdekt terras en kelderlaag, mag niet meer bedragen dan 200 m³ de goothoogte niet meer dan 5,50 meter en de hoogte niet meer dan 7 meter. Bestaande recreatiewoningen, die niet voldoen aan het in dit lid bepaalde mogen worden gehandhaafd, maar niet worden vergroot of herbouwd;*
- c. bij een recreatiewoning mag één berging worden gebouwd met een oppervlakte van niet meer dan 6 m² en een hoogte van niet meer dan 2,50 meter;*
- d. per bestemmingsvlak mag niet meer dan 1 dienstwoning, mits bestaand, aanwezig zijn, waarvan de inhoud niet meer mag bedragen dan 600 m³ en de goothoogte niet meer mag bedragen dan 6 meter;*
- e. op bijgebouwen bij een dienstwoning is de regeling van artikel 7 tot en met 9 van deze voorschriften van toepassing;*
- f. centrale voorzieningen en recreatieappartementen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen de op de plankaart aangegeven bouwgrenzen;*
- g. de goothoogte van centrale voorzieningen en recreatieappartementen mag niet meer bedragen dan op de plankaart is aangegeven;*
- h. de inhoud van een recreatieappartement mag niet meer bedragen dan 200 m³;*
- i. voor het overige mogen uitsluitend niet-overdekte bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, met dien verstande dat:*
 - 1. op het voorerf tot 1 meter achter de voorgevelrooilijn slechts erf- of perceelsafscheidingen zijn toegestaan, met een maximale hoogte van 1 meter;*
 - 2. de bouwhoogte van overige erf- of perceelsafscheidingen niet meer mag bedragen dan 2 meter;*
 - 3. de bouwhoogte van palen en masten niet meer mag bedragen dan 6 meter;*
 - 4. de bouwhoogte van overige niet-overdekte bouwwerken, geen gebouwen*

- zijnde, niet meer mag bedragen dan 3 meter;*
- j. *ter plaatse van de aanduiding "w" permanent wonen is bebouwing toegestaan onder de volgende voorwaarden:*
1. *het bouwperceel mag voor 20% worden bebouwd, met dien verstande dat de bebouwing per bouwperceel aaneengesloten dient te worden uitgevoerd. Hieronder worden niet begrepen de gebouwen, zoals bedoeld in het Besluit bouwvergunningstvrije en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken (Bblb);*
 2. *de afstand tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt 3 meter;*
 3. *de goothoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 4 meter, tenzij de goothoogte van bestaande gebouwen meer bedraagt dan 4 m, in welk geval de bestaande goothoogte de maximaal toegestane goothoogte is;*
 4. *de hoogte van een gebouw mag ten hoogste 5 meter meer bedragen dan de maximaal toegestane goothoogte;*
 5. *in afwijking van het bepaalde onder a voor wat betreft het aaneengesloten bouwen, is per bouwperceel een vrijstaand bijgebouw toegestaan waarvan de oppervlakte maximaal 6 m² mag bedragen en de hoogte maximaal 2,5 meter mag bedragen.*

Vrijstelling

3. *Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 2 sub b voor het vergroten van de inhoud van een recreatiewoning en/of recreatieappartement tot maximaal 250 m³, inclusief overdekt terras en kelderlaag, onder de voorwaarden dat:*
- a. *de oppervlakte van de recreatiewoning en/of het recreatieappartement niet meer mag bedragen dan 60 m²;*
 - b. *de goothoogte respectievelijk hoogte van de recreatiewoning niet meer mogen bedragen dan het bepaalde in lid 2 sub b;*
 - c. *de goothoogte van bebouwing ten behoeve van recreatieappartementen niet meer mag bedragen dan 7 meter;*
 - d. *moet worden aangetoond, dat de recreatiewoning/het recreatieappartement niet permanent wordt/zal worden bewoond.*

Afstemming

4. *Op deze bestemming is tevens het bepaalde in artikel 5 (Beschrijving in hoofdlijnen) van deze voorschriften van toepassing.*

Artikel 22. Watersportdoeleinden

Doeleindenomschrijving

1. De op de plankaart voor Watersportdoeleinden aangewezen gronden zijn bestemd voor de watersport.
- Ten dienste van en in verband met deze bestemming zijn toegelaten:
- a. water;
 - b. waterrecreatie;
 - c. verkeer te water;
 - d. groenvoorzieningen;
 - e. speelvoorzieningen;
 - f. sanitaire voorzieningen;
 - g. gebouwen;

Plausibiliteitsverklaring

Ondergetekende,

Bedrijfsnaam: **Streng B.V. Agrarisch Onroerend Goed**

Naam: art 5.1, lid 2, sub e Woo

Adres:

Woonplaats: **3449 HJ Woerden**

Lid van/ingeschreven in, onder vermelding van (registratie)nummer:

Register Taxateur Landelijk Vastgoed

Ingeschreven bij Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Onder nummer: art 5.1, lid 2, sub e Woo

art 5.1, lid 2, sub e Woo te Rotterdam

Onder nummer: art 5.1, lid 2, sub e Woo

Aangesloten bij NVM A&LV

verder te noemen "taxateur",

verklaart:

- Taxateur heeft het taxatierapport van het object **Perceel grond / ondergrond, gelegen Groenlanse kade 101, 3645 BC Vinkeveen**, kadastraal bekend : (zie taxatierapport), **getaxeerd** art 5.1, lid 2, sub e Woo **Kooijman Makelaardij, IJsselveld 29, 3417 XH Montfoort**, beoordeeld op plausibiliteit van de waarde en de onderbouwing van de waarde.
- Taxateur heeft het taxatierapport d.d. **13 februari 2025** beoordeeld.
- Taxateur heeft geen interne en/of externe inspectie van het object gedaan.
- Taxateur heeft alle bijlages in relatie tot de inhoud van het taxatierapport bekeken.
- Taxateur geeft geen garantie op de compleetheid van het taxatierapport en de bijlagen.
- Op basis van de beoordeelde stukken is taxateur van mening dat de waarde in het taxatierapport plausibel is.
- Op basis van de beoordeelde stukken heeft taxateur volgende opmerkingen: **geen**.

Aldus door taxateur,

Woerden, d.d. **1 mei 2025**
art 5.1, lid 2, sub e Woo
, lid 2, sub e Woo

(handtekening taxateur)

Checklist plausibiliteitsverklaring

Checklist ten behoeve van de dossiers van de taxateur en de controlerend taxateur

Betreft

Het concept taxatierapport d.d. **13 februari 2025** van het object **Perceel grond / ondergrond, gelegen Groenlanse kade 101, 3645 BC Vinkeveen**, kadastraal bekend (zie taxatierapport), getaxeerd door **art 5.1, lid 2, sub e Woo Kooijman Makelaardij, IJsselveld 29, 3417 XH Montfoort**,

De controle is uitgevoerd door ondergetekende:
art 5.1, lid 2, sub e Woo

verbonden aan: Streng B.V. Agrarisch Onroerend Goed

gevestigd te: Barwoutswaarder 55, 3449 HJ Woerden

ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs met het registratienummer RT 345596194

Mijn rol als controlerend taxateur is (vooraf) niet vastgelegd in de opdrachtbevestiging tussen de taxateur en de opdrachtgever

Het object is door mij niet ter plaatse geïnspecteerd.

Uitgevoerde controles

Opdracht	Beoordeling
Heeft de taxateur verklaard of hij/zij eerder betrokken is geweest bij het object of de opdrachtgever op zodanige wijze dat dit aan de objectiviteit en onafhankelijkheid in de weg kan staan? Is een eventuele bedreiging naar het oordeel van de controlerend taxateur in voldoende mate weggenomen?	Voldoende
Zijn de taxatiewerkzaamheden verricht conform de opdrachtvoorwaarden?	Voldoende
Is de opdracht voldoende duidelijk verwoord in het taxatierapport?	Voldoende
Beschikt de taxateur over de voor de taxatieopdracht benodigde professionele kwalificaties?	Voldoende
Indien de taxateur taxeert buiten het toepassingsbereik van de kamer waarin hij is ingeschreven, heeft hij zijn vakbekwaamheid voldoende aannemelijk gemaakt of heeft hij aangegeven ondersteuning van een deskundige te hebben ingeroepen?	nvt

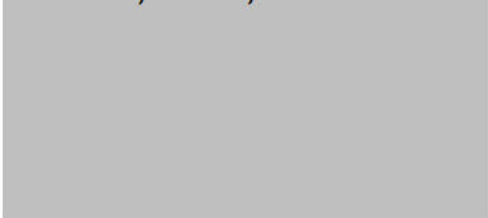
Taxatierapport	Beoordeling
Zijn uitgangspunten en eventuele bijzondere uitgangspunten op juiste en transparante wijze omschreven en toegepast?	Voldoende
Is voldoende aannemelijk dat de taxateur zelf een inspectie ter plaatse heeft uitgevoerd?	Voldoende
Is het waardebegrip juist weergegeven en is dit passend bij het doel van de opdracht?	Voldoende
Is het getaxeerde object voldoende duidelijk weergegeven in het taxatierapport (Fysieke eigenschappen; Juridische kenmerken; Milieuaspecten; Planologische situatie; Locatie; Pacht; Huur; Duurzaamheid)	Voldoende
Zijn er voldoende passende referentiegegevens (zowel koop als huur, al naar gelang dit van toepassing is) opgenomen en is er in voldoende mate een verband gelegd tussen de referenties en het getaxeerde object.	Voldoende
Is de berekening/onderbouwing duidelijk en navolgbaar en in lijn met de bevindingen in het taxatierapport	Voldoende

Geeft de SWOT analyse in redelijkheid een goed inzicht in de interne en externe kwaliteiten van het object (N.B.: de SWOT analyse is niet verplicht bij WOZ taxaties. Bij wonen heet deze 'Sterke en zwakke punten van de woning')	Voldoende
Is er een voldoende duidelijke algemene beschrijving van de relevante markt (voor LAV: gebied-specifiek) opgenomen in het taxatierapport.	Voldoende
Is er op voldoende nauwkeurige wijze inzicht gegeven in de diverse onzekerheden die gepaard gaan met het object c.q. de taxatie?	Voldoende

Datum plausibiliteitstoets: **1 mei 2025**

Naam controlerend taxateur: **art 5.1, lid 2, sub e Woo**

art 5.1, lid 2, sub e Woo



Een controlerend taxateur inspecteert het getaxeerde object normaliter niet. Dit wordt medegedeeld onder 5. in de plausibiliteitsverklaring. Wanneer er wel een inspectie door de controlerend taxateur heeft plaatsgevonden, kan de tekst bij 5. dienovereenkomstig worden aangepast.

N.B.: Indien er bij de controle zaken zijn waargenomen die als onvoldoende kwalificeren, dan mag er door de controlerend taxateur - zonder enige aanpassing van het taxatierapport - **geen** plausibiliteitsverklaring worden verstrekt. Na aanpassing van zaken die als onvoldoende kwalificeren moet de taxateur het aangepaste taxatierapport nogmaals voorleggen aan de (zelfde) controlerend taxateur.

Indien de plausibiliteitsverklaring is verstrekt betekent dit dat de als onvoldoende aangemerkte onderdelen zodanig zijn aangepast dat deze de goedkeuring hebben van de controlerend taxateur. Deze checklist is onlosmakelijk verbonden aan de plausibiliteitsverklaring en wordt door zowel de 1e taxateur als de controlerend taxateur in hun dossier bewaard. De checklist wordt niet bij of in het taxatierapport gevoegd.