

2012.14746.01/CB

AKTE VASTLEGGING ERFPACHTVOORWAARDEN

Heden, @, verschenen voor mij, mr. Eric Oswald Franciscus Johannes

Verhaegen, notaris gevestigd te IJzendijke, gemeente Sluis:

1. a. de heer **Stephan Lucas Hirdes**, wonende te 4431 CJ 's-Gravenpolder, gemeente Borsele, Wilgestraat 31, geboren te Borsele op achtentwintig juni negentienhonderdtachtig, legitimatie: identiteitskaart nummer IWCD18RC1, afgegeven te Borsele op tien september tweeduizend acht, volgens zijn verklaring ongehuwd en niet geregistreerd in de zin van het geregistreerd partnerschap,
- b. de heer **Leon Geerse**, wonende te 4337 XA Middelburg, Louis Armstrongstraat 16, geboren te Middelburg op eenendertig augustus negentienhonderdtachtig, legitimatie: paspoort nummer NU3DPDJJ3, afgegeven te Middelburg op twee juni tweeduizend tien, volgens zijn verklaring gehuwd met mevrouw Cornelia Adriana Zwemer hierna tezamen te noemen: "eigenaar";
2. de heer **Cornelis Adrianus Kuilman**, wonende te 4513 AP Hoofdplaat, gemeente Sluis, Oesterput 1, geboren te Velsen op zesentwintig september negentienhonderddrieënvijftig, legitimatie: @ nummer @, afgegeven te @ op @, volgens zijn verklaring ongehuwd en niet geregistreerd in de zin van het geregistreerd partnerschap hierna te noemen: "erfpachter".

De comparanten verklaarden:

A. OMSCHRIJVING REGISTERGOED EN VOORAFGAANDE VERKRIJGING

1. De als "eigenaar" aangeduide comparanten zijn ieder voor de onverdeelde helft, eigenaar van de navolgende registergoederen:
 - a. **een perceel grond met verder aan- en toebehoren, gelegen aan de Oesterput 1 te 4513 AP Hoofdplaat, kadastraal bekend gemeente Oostburg, sectie EH, nummer 39, groot tweeëntwintig centiare (22 ca), belast met het recht van erfpacht voor onbepaalde tijd ten behoeve van erfpachter;**
 - b. **een perceel grond met verder aan- en toebehoren, gelegen aan de Oesterput 1 te 4513 AP Hoofdplaat, kadastraal bekend gemeente Oostburg, sectie EH, nummer 40, groot achtentwintig centiare (28 ca), belast met het recht van**

erfpacht voor onbepaalde tijd ten behoeve van erfpachter;

- c. een perceel grond met verder aan- en toebehoren, gelegen aan de Oesterput 1 te 4513 AP Hoofdplaat, kadastraal bekend gemeente Oostburg, sectie EH, nummer 716, groot één are en tweeënzestig (1 a en 62 ca), **belast met het recht van erfpacht voor onbepaalde tijd ten behoeve van erfpachter,**

(waarop opstellen eigendom van de verschenen persoon sub 2.),

hierna tezamen te noemen: "de zaak of het registergoed";

2. Het registergoed werd door eigenaar in eigendom verkregen, ieder voor de onverdeelde helft, door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op een april tweeduizend tien in register hypotheken 4, deel 58080, nummer 129, van een afschrift van een akte van levering, inhoudende kwijting voor de koopprijs, op eenendertig maart tweeduizend tien verleden voor Mr. E.O.F.J. Verhaegen, notaris te IJzendijke.
3. Voormeld recht van erfpacht werd door erfpachter in eigendom verkregen, door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op twaalf augustus tweeduizend acht in register hypotheken 4, deel 55202, nummer 190, van een afschrift van een akte van levering, inhoudende kwijting voor de koopprijs, op twaalf augustus tweeduizend acht verleden voor een waarnemer van Mr. J.W. Gmelich Meijling, notaris te Goes.

B. BIJZONDERE LASTEN EN BEPERKINGEN

1. Met betrekking tot het registergoed zijn aan eigenaar geen bijzondere lasten en beperkingen bekend, behoudens hetgeen staat vermeld in voormelde akte met deel 58080 nummer 129, waarin ondermeer het navolgende is bepaald, woordelijk luidend:

"AANBIEDINGSPLICHT/VOORKEURSRECHT

De comparanten, handelend als gemeld, verklaarden te zijn overeengekomen als volgt:

Ingeval de comparanten sub 2, hierna te noemen: "de eigenaar", het voornemen heeft gemelde registergoederen, hierna tezamen te noemen:

"de zaak", geheel of gedeeltelijk te vervreemden, de vestiging van beperkte

genotsrechten daaronder begrepen, is hij gehouden de betreffende erfpachter(s), hierna tezamen te noemen: "de gerechtigde", bij voorkeur in de gelegenheid te stellen de te vervreemden zaak te kopen, zulks overeenkomstig de navolgende bepalingen:

- 1. De eigenaar geeft van zijn voornemen tot vervreemding, bij deurwaardersexploit, bij aangetekende brief of tegen bewijs van ontvangst, kennis aan de gerechtigde.*
- 2. De gerechtigde deelt binnen twee maanden daarna, eveneens bij exploit, aangetekende brief of tegen bewijs van ontvangst, aan de eigenaar mee of hij gebruik wil maken van het voorkeursrecht.*
- 3. Indien de gerechtigde zich niet binnen de gemelde termijn daartoe bereid verklaart, is zijn voorkeursrecht vervallen. De eigenaar is alsdan gerechtigd de zaak aan een derde te verkopen, doch niet voor een lagere koopprijs dan die is aangeboden aan de gerechtigde.*
- 4. Wanneer de gerechtigde zich binnen de gestelde termijn bereid verklaart de te vervreemden zaak te kopen, doch niet binnen één maand hierna overeenstemming kan worden bereikt over de te betalen koopprijs, zal de te vervreemden zaak worden getaxeerd door drie deskundigen, op verzoek van de meest gerede partij te benoemen door de kantonrechter van de plaats waar de zaak is gelegen, behoudens aanwijzing van één of meer deskundigen in onderling overleg.*
- 5. De deskundigen zullen de door hen te taxeren zaak waarderen naar de waarde in het economisch verkeer.*
- 6. De deskundigen zenden hun rapport aan de eigenaar en de gerechtigde binnen één maand na hun benoeming.*
- 7. Als koopprijs zal worden gehanteerd het gemiddelde van de door de drie deskundigen getaxeerde waarden (het aanbod). Ingeval van aanvaarding van het aanbod door de gerechtigde zal de overdracht dienen te geschieden binnen een maand daarna ten overstaan van een door de eigenaar aan te wijzen notaris.*

De koopprijs dient voor of bij het passeren van de akte van levering te worden voldaan. De kosten vallende op de koop en de levering, alsmede de taxatiekosten komen voor rekening van de koper.

In de akte van levering zullen worden opgenomen de bepalingen en bedingen die in ten overstaan van de aangewezen notaris te verlijden akten van levering plegen te worden opgenomen.

8. *Ingeval een van beide partijen, na ingebreke te zijn gesteld, nalatig blijft mee te werken aan de overdracht, verbeurt hij ten behoeve van de wederpartij een dadelijk en zonder enige formaliteit opeisbare boete ten bedrage van tien duizend euro (€ 10.000,00), onverminderd diens recht vergoeding te vorderen van de door hem geleden of te lijden schade.*

In dat geval is de wederpartij tevens gerechtigd te verklaren de gesloten koopovereenkomst als ontbonden te beschouwen, onverminderd evenwel zijn recht op de boete en de eventuele vergoeding van de door hem geleden of te lijden schade.

9. *De eerste zin van de vorige bepaling is van overeenkomstige toepassing ingeval van vervreemding door de eigenaar van de zaak aan een derde, zonder dat de gerechtigde overeenkomstig de vorenstaande bepalingen in de gelegenheid is gesteld van zijn rechten gebruik te maken.*

10. *Gemeld voorkeursrecht geldt niet ingeval van:*

a. onteigening of eigendomsoverdracht aan de Staat der Nederlanden, de Gemeente, de Provincie, Bureau Beheer Landbouwgronden of het Waterschap ter vermijding van onteigening.

b. overgang van eigendom krachtens boedelmenging of erfrecht, alsmede krachtens verdeling van de huwelijks/partnerschaps-gemeenschap of nalatenschap, waarbij dit beding voorzover mogelijk voor de resterende looptijd overgaat op de verkrijger.

11. *Bij niet nakoming van de voormelde bedingen verbeurt de eigenaar, die voormelde bepalingen overtreedt, ten behoeve van de betreffende erfpachter(s) een door het enkele feit der niet-nakoming of overtreding, zonder dat enige ingebrekestelling zal zijn vereist, dadelijk opeisbare boete van vijftig duizend euro (€ 50.000,00); daarnaast blijft de eigenaar tegenover betreffende erfpachter hoofdelijk voor het geheel aansprakelijk voor deze boete, met dien verstande, dat de een betalend, de ander zal zijn bevrijd."*

2. Met betrekking tot het registergoed zijn aan erfpachter geen bijzondere lasten en beperkingen bekend, behoudens hetgeen staat vermeld in voormelde akte met deel 55202 nummer 190, (waar met "gekochte erfpachtsrecht sub II wordt bedoeld het registergoed hiervoor sub c. omschreven, zijnde het kadastrale perceel gemeente Oostburg, sectie EH nummer 716), waarin ondermeer het navolgende is bepaald, woordelijk luidend:

"BEKENDE ERFDIENSTBAARHEDEN EN BIJZONDERE VERPLICHTINGEN

Ten aanzien van bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen en/of andere bijzondere verplichtingen betreffende het gekochte erfpachtsrecht sub II wordt verwezen naar gemelde titel van aankomst welke op heden is verleden, waarin ondermeer woordelijk staat vermeld:

begin citaat

"VESTIGING ERFDIENSTBAARHEID

OVERWEGINGEN VOORAF

1. *De comparanten, handelend als gemeld, verklaren dat de volmachtgeefster sub 1 en de volmachtgeefster sub 2 een (mondelinge) overeenkomst hebben gesloten strekkende tot het vestigen van een erfdienstbaarheid ten laste van de hierna sub 2.a vermelde onroerende zaak als het dienende erf en ten behoeve van hierna sub 2.b vermelde onroerende zaak als het heersende erf. Bij deze akte wordt deze erfdienstbaarheid gevestigd. Tevens worden de inhoud van deze erfdienstbaarheid en de rechtsverhouding tussen de gerechtigden tot het dienende erf en de gerechtigden tot het heersende erf vastgelegd.*

OMSCHRIJVING DIENENDE EN HEERSENDE ERF

2. a. Het dienende erf is:

**HET RECHT VAN ERFPACHT VAN EEN PERCEEL GROND MET DE
DAAROP STAANDE OPSTALLEN MET AAN- EN TOEBEHOREN,**

plaatselijk bekend te HOOFDPLAAT, gemeente Sluis, aan de OESTERPUT, kadastraal bekend gemeente OOSTBURG, sectie EH van nummer 681, een terrein afgebakend resterend deel, zoals ter plaatse zal blijken.

- b. Het heersende erf is:

1. **HET RECHT VAN ERFPACHT VAN EEN PERCEEL GROND**

MET DE DAAROP STAANDE OPSTALLEN MET AAN- EN TOEBEHOREN, plaatselijk bekend te **4513 AP HOOFDPLAAT**, gemeente **Sluis**, **OESTERPUT 1**, kadastraal bekend gemeente **OOSTBURG**, sectie **EH** van nummer **681**, een kennelijk ter plaatste afgebakend gedeelte ter grootte van ongeveer één are en vier en vijftig centiaren, zijnde het eerder in deze akte omschreven overgedragen zakelijk recht, en

2. **HET RECHT VAN ERFPACHT VAN EEN PERCEEL GROND MET DE DAAROP STAANDE WONING MET AAN- EN TOEBEHOREN**, staande en gelegen te **4513 AP HOOFDPLAAT**, gemeente **Sluis**, **OESTERPUT 1**, kadastraal bekend gemeente **OOSTBURG**, sectie **EH**, nummer **39**, groot twee en twintig centiaren, en nummer **40**, groot acht en twintig centiaren,

WIJZE VAN VOORAFGAANDE EIGENDOMSVERKRIJGING VAN HET DIENENDE EN HEERSENDE ERF

- 3.a. Het dienende erf is - met meer - door de heer Johannes Temmerman, geboren te IJzendijke op zeven augustus negentien honderd achttien, overleden te Terneuzen op negentien april negentien honderd negen en negentig, in eigendom verkregen door de overschrijving ten hypotheekkantore te Middelburg op zestien april negentien honderd acht en zestig in deel 1622, nummer 63, van een afschrift van een akte van transport, houdende kwijting voor de koopsom en afstand door partijen van de rechten om krachtens de artikelen 1302 (oud) en 1303 (oud) van het Burgerlijk Wetboek ontbinding van de overeenkomst te vorderen, op elf april negentien honderd acht en zestig verleden voor de destijds te IJzendijke gevestigde notaris G.L. de Kok. Na het overlijden van genoemde heer J. Temmerman is het erfpachtsrecht - met meer - toebedeeld aan en in eigendom verkregen door de volmachtgeefster sub 1 door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Middelburg van een afschrift van een akte van verdeling, houdende kwijting en décharge der deelgenoten en afstand op de rechten van ontbinding, op twee december negentien honderd negen en negentig, in deel 6154 nummer 23, welke akte op dertig november negentien honderd negen en negentig is verleden voor mr. E.S.A. Verhaegen, notaris in de gemeente

Sluis.

- b. Het heersende erf sub 2.b.1 wordt door de volmachtgeefster sub 2 in eigendom verkregen door de inschrijving in register Hypotheken 4 ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers van een afschrift van de onderhavige akte, houdende kwijting voor de koopsom en afstand van de rechten tot ontbinding. Het heersende erf sub 2.b.2. werd door de volmachtgeefster sub 2 in eigendom verkregen door de inschrijving in register Hypotheken 4 ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Middelburg op zes maart twee duizend zes, in deel 7252, nummer 173, van het afschrift van een akte van levering, houdende kwijting voor de koopsom en afstand van de rechten tot ontbinding, op drie maart twee duizend zes verleden voor een waarnemer van mr. J.P. Loof, notaris gevestigd te Terneuzen.

ERFDIENSTBAARHEID VAN WEG

4. De met de erfdienstbaarheid te belasten onroerende zaak is niet belast met beslagen/hypothecaire inschrijvingen, beperkte rechten of kwalitatieve verbintenissen. De onroerende zaak is niet belast met landinrichtingsrente.

VESTIGING ERFDIENSTBAARHEID VAN WEG

5. De comparanten, handelend als gemeld, verklaren ingevolge de tussen de volmachtgeefster sub 1 en de volmachtgeefster sub 2 gesloten (mondelijke) overeenkomst bij deze om niet de hierna sub 6 vermelde erfdienstbaarheid van weg te vestigen casu quo te aanvaarden ten laste van het hiervoor sub 2.a vermelde erf en ten behoeve van de hiervoor sub 2.b vermelde erven.

OMSCHRIJVING ERFDIENSTBAARHEID

6. De erfdienstbaarheid wordt als volgt omschreven: De erfdienstbaarheid van weg om vanaf het heersende erf te komen en te gaan van en naar de openbare weg, over een tracé grond ter breedte zoals ter plaatse blijkt en schetsmatig met kruisarcering is aangegeven op de aan deze akte gehechte situatietekening, hierna te noemen: de weg, deel uitmakende en gelegen langs de grens van het dienende erf.

TEGENPRESTATIE

7. Deze vestiging geschiedt zonder tegenprestatie doch niet uit vrijgevigheid.

BEPALINGEN

8. Ter zake van deze erfdienstbaarheid gelden de volgende bepalingen.

a. De weg, die niet zonder schriftelijke toestemming van de eigenaren van de heersende erven én van het dienende erf zal mogen worden verlegd, zal door de eigenaren en bevoegde gebruikers van het heersende erf/en het dienende erf/mogen worden gebruikt niet alleen als voetpad voor mens en dier, doch tevens als rijweg voor personenauto's, personenmotoren, (gemotoriseerde en ongemotoriseerde) rijwielen; het is ieder van partijen beken dat de uitweg mede ter ontsluiting van de "Oesterput" dient op de wijze zoals wordt uitgeoefend. Het is uitdrukkelijk verboden om zonder tevoren verkregen schriftelijke toestemming van de eigenaar van het dienend erf de weg te (laten) gebruiken door vrachtwagens, landbouwmachines, graafwerktuigen en andere motorische machines de ruimste zin des woords, waarvan de asdruk de wettelijke toegestane asdruk te boven gaat.

b. Er mag geen afsluiting tussen de weg en het overige gedeelte van het dienende erf worden aangebracht, tenzij dit separaat en schriftelijk door de eigenaar van het dienend erf wordt toegestaan aan welke medewerking bij voorwaarde kan stellen.

d. De kosten van onderhoud en herstel of vernieuwing zijn voor rekening van de eigenaar van het dienend erf, uit te voeren onderhoud of herstel of vernieuwing dient plaats te vinden als gevolg van de uitoefening van de onderhavige erfdienstbaarheid ontstane asdruk.

e. De weg zal door de eigenaren van de beide erven alleen mogen worden gebruikt op de hiervoor sub a aangegeven wijze; daarop zullen geen wagens of andere voertuigen of welke andere zaken ook mogen worden geplaatst anders dan voor het directe gebruik van de weg als zodanig, zodat dit gebruik door de eigenaren en bevoegde gebruikers van beide erven ongehinderd zal kunnen plaatsvinden.

f. Uitdrukkelijk wordt bepaald dat de erfdienstbaarheid ongewijzigd zal blijven voortbestaan, ook al mocht het heersende erf verder bebouwd, verbouwd, gesplitst of van aard of bestemming worden veranderd, ongeacht de eventueel daardoor veroorzaakte verzwarende voor het dienende erf.

g. Bij overtreding of toerekenbare tekortkoming in de nakoming (hierna te noemen niet-nakoming) ten aanzien van een of meer der bepalingen sub d,

e en f vermeld, wordt door de overtreder respectievelijk de nalatige ten behoeve van zijn tegenpartij een terstond vorderbare boete verbeurd van één honderd euro (€ 1.00,00) voor iedere overtreding of niet-nakoming en voor iedere dag of gedeelte van een dag dat de overtreding of niet-nakoming voortduurt. Deze boete zal verschuldigd zijn door het enkele feit der overtreding of niet-nakoming of door het enkel verloop van de bepaalde termijn, zonder dat enige ingebrekestelling zal zijn vereist, onverminderd het recht van de bedoelde tegenpartij op vergoeding van de eventueel meer geleden schade en onverminderd het recht van de bedoelde tegenpartij om tegelijk nakoming van de boete én van de betreffende verbintenis te verlangen. Iedere partij is verplicht van zijn rechtsopvolger te bedingen dat deze ook hieraan (de sub d, e, f en g genoemde verplichtingen) gebonden is en dat deze zijn rechtsopvolger ten behoeve van de andere partij of diens rechtsopvolger gelijke verplichting oplegt op straffe van de hiervoor vermelde boete wegens niet nakoming van deze verplichting en ander gelijke boete-bepalingen als hiervoor vermeld.

VOLMACHT INSCHRIJVING REGISTERS

9. Elk van partijen geeft volmacht aan mij, notaris, om een afschrift of uittreksel van deze akte in te schrijven in de openbare registers."

einde citaat"

C. OVEREENKOMST

Partijen verklaren:

- dat er geen andere erfpachtsvoorwaarden bekend zijn dan die welke (eventueel) voortvloeiend uit de wet;
- dat het erfpachtsrecht voor onbepaalde tijd loopt;
- dat er geen erfpachtscanon wordt betaald.

Eigenaar en erfpachter hebben derhalve op @ een overeenkomst gesloten waarin zij zijn overeengekomen om erfpachtvoorwaarden vast te leggen. Ter uitvoering hiervan zullen ter zake het recht van erfpacht de navolgende bepalingen gelden:

Artikel 1

Duur van het recht van erfpacht

Het recht van erfpacht is reeds ingegaan en heeft een onbepaalde tijdsduur,

behoudens eventuele beëindiging op de hierna in artikel 9 dan wel de overige in de wet genoemde gronden.

Artikel 2

Bestemming

1. De zaak is bestemd voor ondergrond voor de bestaande opstallen casu quo gebruik als (tuin)grond.
2. De erfpachter dient voor zijn rekening zorg te dragen voor het volledig onderhoud van de zaak met toebehoren, mede teneinde dit tegen het einde van de erfpacht aan de eigenaar te kunnen opleveren in een goede staat van onderhoud.

Artikel 3

De inrichting en ingebruikneming van de grond

1. De erfpachter is verplicht onder de hierna te noemen voorwaarden en binnen de termijnen:
 - a. de grond op behoorlijke wijze van de belendende percelen en van de openbare weg af te scheiden en afgescheiden te houden;
 - b. de onbebouwde grond op behoorlijke wijze overeenkomstig in deze akte aangegeven bestemming in te richten en ingericht te houden;
 - c. de grond en opstallen overeenkomstig de in deze akte van vestiging aangegeven bestemming in gebruik te nemen.
2. De eigenaar kan op een daartoe strekkend schriftelijk verzoek van de erfpachter ontheffing verlenen van een of meer der in lid 1 genoemde verplichtingen en/of van de ter zake in deze akte van vestiging gestelde voorwaarden en termijnen.

Artikel 4

Het gebruik overeenkomstig de bestemming

1. De erfpachter is verplicht het registergoed overeenkomstig de in deze akte aangegeven bestemming te gebruiken. Mitsdien is het de erfpachter niet geoorloofd het registergoed geheel of gedeeltelijk niet of nagenoeg niet te gebruiken.
2. Het is de erfpachter niet geoorloofd het registergoed zodanig te gebruiken dat zulks uit oogpunt van welstand bezwaar oplevert.
3. Evenmin is het de erfpachter geoorloofd door het gebruik van de grond en opstallen aan derden hinder of overlast te bezorgen.

4. De eigenaar kan ontheffing verlenen van de in de leden 1 tot en met 3 genoemde verplichtingen en verboden op een daartoe strekkend schriftelijk verzoek van de erfpachter. Indien de eigenaar ontheffing van een verbod of verplichting verleent, kan zij hieraan voorwaarden verbinden, waaronder de herziening van de canon.

Artikel 5

Instandhouding van de opstallen

1. De erfpachter is verplicht de grond met opstallen in zodanige technische staat te houden dat deze de in deze akte aangegeven bestemming op behoorlijke wijze kan dienen. Daartoe dient de erfpachter de grond met opstallen in alle opzichten goed te onderhouden en waar nodig tijdig geheel of gedeeltelijk te vernieuwen.
2. Het is de erfpachter niet geoorloofd de opstallen geheel of gedeeltelijk te slopen of het bouwvolume van de opstallen te wijzigen.
3. De erfpachter is verplicht tot gehele of gedeeltelijke herbouw van de opstallen over te gaan, indien deze door welke oorzaak ook zijn te niet gegaan. De erfpachter is verplicht de opstallen tegen brand- en stormschade te verzekeren.
4. Het is de erfpachter niet geoorloofd in, op of aan de grond met 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 het milieu -waaronder die van 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.
5. De eigenaar kan ontheffing verlenen van de in de leden 1 tot en met 4 genoemde verplichtingen en verboden op een daartoe strekkend schriftelijk verzoek van de erfpachter. Indien de eigenaar ontheffing van een verbod of verplichting verleent, kan zij hieraan voorwaarden verbinden, waaronder de herziening van de canon.

Artikel 6

Canon/Herziening canon/Betalingen

1. De grondwaarde bedraagt thans eenhonderd euro (€ 100,00) per centiare

en de canon bedraagt thans vijf en vijf/tiende procent (5,5%) van de grondwaarde.

De canon bedraagt derhalve eenduizend eenhonderdzesenzestig euro (€ 1.166,00) per jaar, bij vooruitbetaling te voldoen, in twaalf termijnen van elk groot zevenennegentig euro en zestien cent (€ 97,17), op de eerste van iedere maand, voor de eerste maal op een april tweeduizend twaalf, zijnde alsdan twee termijnen verschuldigd (de maanden maart en april).

Alle betalingen door erfpachter aan eigenaar te doen, zullen moeten geschieden zonder enige korting, inhouding of schuldvergelijking op nader door partij(en) aan te geven wijze.

2. De grondprijs en canon worden telkens na verloop van een periode van vijf (5) jaren op verzoek van de eigenaar of de erfpachter – hierna ook te noemen: partij(en) – herzien, indien het bedrag van de canon niet langer een gelijkwaardige tegenprestatie is te achten voor het genot van de erfpachtszaak.

Voor de vaststelling van de canon zal aansluiting gezocht worden bij de tienjarige hypotheekrente met als grondslag eenhonderd procent (100%) van de waarde.

Voor de vaststelling van de grondprijs zal aansluiting gezocht worden bij de vrije waarde van de grond, waarbij deze vrije waarde door taxateurs bepaald zal worden.

3. De partij die herziening van de grondprijs en canon wenst, is verplicht hiervan ten minste drie maanden voor het einde van de in het eerste lid bedoelde periode aan de andere partij mededeling te doen. De nieuwe canon wordt door partijen vastgesteld in onderling overleg, rekening houdende met hetgeen sub 2. vermeld.

Indien zij daarover in onderling overleg geen overeenstemming kunnen bereiken, vindt deze vaststelling plaats door een deskundige. Deze deskundige wordt in gemeenschappelijk overleg door eigenaar en erfpachter aangewezen. Indien zij ook hieromtrent geen overeenstemming kunnen bereiken, wijst ieder één deskundige aan. Beide aldus aangewezen deskundigen wijzen vervolgens samen een derde deskundige aan.

4. De hoogte van voormeld percentage (zijnde thans vijf en vijf/tiende procent (5,5%)) zal jaarlijks per één januari worden aangepast (verhoogd of

verlaagd) aan de procentuele wijzigingen van de Consumentenprijsindex (CPI) (basis tweeduizend en twaalf is gelijk aan honderd) zoals dit wordt verstrekt door het Centraal Bureau voor de Statistiek

Herziening van de canon zal jaarlijks op één januari voor het dan aangevangen kalenderjaar plaatshebben, waarbij de gewijzigde canon zal worden bepaald door de laatst verschuldigde canon, te vermenigvuldigen met een breuk, waarvan de noemer wordt gevormd door gemeld indexcijfer per één januari van het direct voorafgaande jaar en de teller door het indexcijfer per één januari van het desbetreffende herzieningsjaar.

Artikel 7

Zakelijke lasten en belastingen

1. Alle zakelijke lasten, die over het registergoed en het gebruik ervan worden geheven of zullen worden geheven, komen vanaf de ingangsdatum voor rekening van erfpachter.
2. Wanneer de eigenaar belastingen of lasten als in het vorige lid bedoeld, mocht hebben betaald, zal daarvan kennis worden gegeven aan erfpachter, onder overlegging van betalingsbewijzen, die verplicht is binnen een maand nadien het betaalde bedrag aan eigenaar te vergoeden.

@Artikel 8

Overdracht, toedeling, splitsing, ondererfpacht en verhuur

1. Het recht van erfpacht kan niet zonder de schriftelijke toestemming van eigenaar:
 - a. worden overgedragen;
 - b. worden toebedeeld;
 - c. worden gesplitst door overdracht of toedeling van het recht van erfpacht op een gedeelte van de zaak;
 - d. worden gesplitst, worden samengevoegd met een ander recht van erfpacht of worden gesplitst in appartementsrechten, waaronder tevens te begrijpen het door erfpachter verlenen van deelnemings- en lidmaatschapsrechten die betrekking hebben op het gebruik van de grond en/of de opstallen.
2. Indien het recht van erfpacht door erfpachter in appartementsrechten wordt gesplitst geldt dat overdracht en toedeling van de appartementsrechten niet zonder toestemming van eigenaar kunnen geschieden; Erfpachter verplicht

zich een daartoe strekkend beding in de akte van splitsing op te nemen.

3. Erfpachter zal bij zijn verzoek om toestemming voor splitsing van het recht van erfpacht in appartementsrechten de eigenaar afschriften toezenden van de conceptakte van splitsing en het daarbij behorende splitsingsreglement.
4. Erfpachter is niet zonder de schriftelijke toestemming van eigenaar bevoegd op de grond geheel of ten dele het recht van ondererfpacht te vestigen.
5. Erfpachter is niet zonder de schriftelijke toestemming van eigenaar bevoegd de grond geheel of ten dele te verhuren, te verpachten of anderszins aan derden in gebruik te geven.
6. Eigenaar kan de in de vorige leden van dit artikel bedoelde toestemming niet zonder redelijke gronden weigeren.
7. Aan de in dit artikel bedoelde toestemming kunnen door eigenaar voorwaarden worden verbonden.
8. Van overgang of overdracht van het recht van erfpacht moet erfpachter binnen een maand na de dag van de overgang of overdracht daarvan aan eigenaar schriftelijk kennis geven met overlegging van de bewijsstukken, waaruit de overgang of overdracht blijkt.

Artikel 9

Einde recht van erfpacht

1. Verstrijken van de duur van het recht van erfpacht

Wanneer de tijd waarvoor het recht van erfpacht is gevestigd, al dan niet na verlenging van het recht van erfpacht, is verstreken en erfpachter de grond niet op dat tijdstip heeft ontruimd, blijft het recht van erfpacht doorlopen, tenzij eigenaar uiterlijk zes maanden na dat tijdstip doet blijken dat hij het recht van erfpacht als geëindigd beschouwt. Eigenaar en erfpachter kunnen het aldus verlengde recht van erfpacht opzeggen bij exploit, ten minste één jaar voor het tijdstip waartegen wordt opgezegd.

2. Opzegging

@

- a. Erfpachter is niet bevoegd het recht van erfpacht op te zeggen.

@

- a. Erfpachter is bevoegd het recht van erfpacht op te zeggen tegen het

einde van een periode van @ na de vestiging.

@

- b. Eigenaar kan het recht van erfpacht opzeggen indien erfpachter @(in verzuim is de canon over twee achtereenvolgende jaren te betalen of) in ernstige mate te kort schiet in de nakoming van zijn verplichtingen. De opzegging moet op straffe van nietigheid binnen acht dagen worden betekend aan degenen die als beperkt gerechtigde of beslaglegger op het recht van erfpacht in de openbare registers staan ingeschreven.

Eigenaar stelt daarbij tevens de dag vast, waarop het recht geëindigd zal zijn en de grond en de opstallen te zijner vrije beschikking moet worden gesteld, welke dag ten minste één maand na de dagtekening van het exploitatiedocument zal dienen te liggen.

(KEUZE BLOK*)

@2./3. Uitsluiting / afstand

Van het recht van erfpacht kan geen afstand worden gedaan.

@

@(KEUZE BLOK *)

@4./5. Bodemonderzoek

- a. Na het beëindigen van het recht van erfpacht, op welke wijze dan ook, heeft eigenaar het recht binnen twaalf maanden in zijn opdracht, doch voor gezamenlijke rekening van eigenaar en erfpachter door een - na gemeenschappelijk overleg te bepalen - ter zake deskundig onderzoeksbureau een onderzoek naar eventuele verontreiniging van de grond en/of het grondwater te laten uitvoeren.
- b. De eigenaar kan, wanneer erfpachter weigert zijn medewerking als bedoeld onder a. te verlenen, mits dit geschiedt binnen drie maanden na de onder a. genoemde termijn, een deskundig onderzoeksbureau inschakelen om het onder a. bedoelde onderzoek te laten verrichten. Dit laat onverlet dat de kosten van het onderzoek voor de helft voor rekening van erfpachter komen.

Artikel 10

Wegnemingsrecht/ retentierecht

@

1. De erfpachter heeft, zowel tijdens de duur van de erfpacht als bij het einde daarvan, de bevoegdheid gebouwen, werken en beplantingen, die door hemzelf of een rechtsvoorganger onverplicht zijn aangebracht of van de eigenaar tegen vergoeding der waarde zijn overgenomen, weg te nemen, mits hij de in erfpacht gegeven zaak in de oude toestand terugbrengt.
2. Eigenaar heeft een retentierecht op hetgeen erfpachter mocht hebben afgebroken, totdat hem hetgeen hij uit hoofde van het recht van erfpacht heeft te vorderen is voldaan.

@

De erfpachter is, zowel tijdens de duur van de erfpacht als bij het einde daarvan, niet bevoegd gebouwen, werken of beplantingen, die door hem zelf of een rechtsvoorganger onverplicht zijn aangebracht of van de eigenaar tegen vergoeding der waarde zijn overgenomen, weg te nemen.

Artikel 11

Vergoedingsrecht bij einde recht van erfpacht

@(KEUZE BLOK *)

Erfpachter heeft geen recht op vergoeding van de waarde van de ten tijde van de beëindiging nog aanwezige opstallen, voor zover door hemzelf of een rechtsvoorganger aangebracht of van eigenaar tegen vergoeding van de waarde overgenomen.

@

@(KEUZE BLOK *)

1. Erfpachter heeft recht op vergoeding van de waarde van de ten tijde van de beëindiging nog aanwezige opstallen, voor zover deze door hemzelf of een rechtsvoorganger zijn aangebracht of van eigenaar tegen vergoeding van de waarde zijn overgenomen. Op de vergoeding komt in mindering hetgeen erfpachter aan eigenaar uit hoofde van het recht van erfpacht eventueel nog dient te voldoen, de kosten daaronder begrepen.
2. De waarde van de opstallen wordt in onderling overleg vastgesteld door eigenaar en erfpachter. Indien zij daarover in onderling overleg geen overeenstemming kunnen bereiken, vindt deze vaststelling plaats door een deskundige. Deze deskundige wordt in gemeenschappelijk overleg door eigenaar en erfpachter aangewezen. Indien zij ook hieromtrent geen overeenstemming kunnen bereiken, wijst ieder één deskundige aan. Beide

aldus aangewezen deskundigen wijzen vervolgens samen een derde deskundige aan.

3. Indien in het hiervoor bedoelde geval, dat eigenaar een vergoeding ter zake van de opstallen aan erfpachter verschuldigd is, blijkt dat de oplevering door erfpachter aan eigenaar niet tijdig, niet vrij van huur of andere niet direct opzegbare gebruiksrechten of niet leeg en ontruimd is geschied, is eigenaar bevoegd het betalen van de vergoeding – renteloos – op te schorten totdat de oplevering vrij van huur of vrij van bedoelde gebruiksrechten, leeg en ontruimd is geschied. Eigenaar is daarenboven bevoegd een deel van of het gehele bedrag als hier bedoeld aan te wenden, in mindering op de aanspraken van erfpachter, tot het zelf huurvrij maken casu quo doen ontruimen van de bedoelde opstallen.
4. De door eigenaar voor de opstallen te betalen vergoeding zal door deze moeten worden voldaan binnen @ nadat daarover overeenstemming bestaat dan wel het taxatierapport door de deskundige(n) is uitgebracht, doch niet voordat het recht van erfpacht daadwerkelijk is geëindigd.
5. Erfpachter heeft een retentierecht op de zaak, totdat hem de verschuldigde vergoeding is betaald.
6. Eigenaar is bevoegd om aan eventuele hypotheekhouders tot ten hoogste het bedrag van de aldus vastgestelde waarde hun hypothecaire vordering geheel of gedeeltelijk te voldoen tot aan het bedrag dat zij in geval van een openbare of onderhandse executoriale verkoop krachtens artikel 3:268 Burgerlijk Wetboek zouden ontvangen. Dit bedrag wordt afgetrokken van de vergoeding aan de erfpachter.

Artikel 12

Niet-nakoming

1. Bij niet-nakoming van enige verplichting, voortvloeiende uit het recht van erfpacht, verbeurt erfpachter dan wel eigenaar, na ingebrekestelling en na verloop van de daarin gestelde termijn, ten behoeve van eigenaar respectievelijk erfpachter een onmiddellijk opeisbare boete van @.
2. Naast het gestelde in lid 1 van dit artikel behouden eigenaar en erfpachter de bevoegdheid om bij niet-nakoming van enige uit het recht van erfpacht voortvloeiende verplichting in rechte nakoming te vorderen of het recht van erfpacht met inachtneming van het in deze akte en wet bepaalde op te

zeggen en/of schadevergoeding te vorderen.

E. SLOTBEPALINGEN

Artikel 13

Kosten

1. Alle kosten en belastingen met betrekking tot onderhavige vestiging, zijn voor rekening van eigenaar en erfpachter, ieder voor de onverdeelde helft. De verschuldigde overdrachtsbelasting is voor rekening van erfpachter.
@
2. Wegens de vestiging van de erfpacht is geen omzetbelasting verschuldigd.
3. Alle ontbindende voorwaarden die eventueel zijn overeengekomen in de overeenkomst of in nadere overeenkomsten die op het recht van erfpacht betrekking hebben, zijn thans uitgewerkt. Noch eigenaar noch erfpachter kan zich terzake de onderhavige vestiging van het recht van erfpacht nog op een ontbindende voorwaarde beroepen.
4. Eigenaar garandeert dat zijn hiervoor vermelde verkrijging van het registergoed en erfpachter garandeert dat zijn verkrijging van het recht van erfpacht niet is een rechtshandeling, die ingevolge het bepaalde in artikel 2:94 c/2:204 c Burgerlijk Wetboek kan worden vernietigd.
5. Voor de uitvoering van deze akte, ook voor fiscale gevolgen, kiezen partijen woonplaats ten kantore van de bewaarder van deze akte.

SLOT AKTE

Voorzover in deze akte een of meer volmachten staan vermeld is mij, notaris, daarvan genoegzaam gebleken.

De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend.

WAARVAN AKTE

Verleden te IJzendijke, gemeente Sluis, op de datum in het hoofd van deze akte vermeld. De inhoud is aan de verschenen personen opgegeven en toegelicht.

De verschenen personen hebben verklaard op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen, tijdig voor het verlijden van de inhoud van deze akte te hebben kennis genomen en met de inhoud in te stemmen.

Deze akte is beperkt voorgelezen en onmiddellijk daarna ondertekend, eerst door de verschenen personen en vervolgens door mij, notaris, om