

## ERFPACHTVOORWAARDEN KOSTVERLORENSTRAAT 101 TE ZANDVOORT

Met betrekking tot het door Erfpachter te zijnen behoeve voorbehouden en derhalve bij deze akte gevestigde recht van erfpacht en recht van opstal, gelden de volgende bepalingen.

### Artikel 1. Begripsbepalingen

In deze akte wordt verstaan onder:

- a. "**Erfpachter**": de gerechtigde tot het Erfpachtrecht;
- b. "**Erfpachtrecht**": het in deze akte door Erfpachter te zijnen behoeve voorbehouden recht van erfpacht met betrekking tot de Grond;
- c. "**Grond**": de van het Registergoed deeluitmakende grond;
- d. "**Maandelijkse canon**": de geldsom die Erfpachter maandelijks moet betalen aan Erfverpachter op grond van het Erfpachtrecht;
- e. "**Opstal**": de op de Grond gebouwde opstallen bestaande uit woonhuis en verdere aanhorigheden;
- f. "**Opstalrecht**": het in deze akte door Erfpachter te zijnen behoeve voorbehouden afhankelijke recht van opstal met betrekking tot de Opstal;
- g. "**Registergoed**": het woonhuis en verdere aanhorigheden;
- h. "**Terugkoopfactor**": **vijfentwintig (25.00)** in de periode van dertig (30) jaar na het vestigen van het Erfpachtrecht en na die periode zoals berekend op grond van artikel 7 lid 4.

### Artikel 2. Opstalrecht

1. Het Opstalrecht omvat het recht tot het in eigendom hebben en houden van de Opstal op de Grond, alsmede tot het stichten, hebben en houden van al zodanige opstallen met particuliere woonbestemming als Erfpachter zal wensen.
2. Het Opstalrecht is afhankelijk in de zin van artikel 3:7 Burgerlijk Wetboek van het Erfpachtrecht, zodat het Opstalrecht als zodanig niet overdraagbaar is zonder dat tevens het Erfpachtrecht wordt overgedragen en eindigt als het Erfpachtrecht eindigt.
3. De waarde van het Opstalrecht is gelijk aan die van de Opstal.
4. Voor het Opstalrecht is geen periodieke betaling verschuldigd.
5. Indien hierna in deze bepalingen wordt gesproken over "Erfpachtrecht" wordt daaronder mede het Opstalrecht begrepen, met dien verstande dat de bepalingen met betrekking tot de Maandelijkse canon uitsluitend betrekking hebben op het Erfpachtrecht.

### Artikel 3. Duur

Het Erfpachtrecht vangt aan op heden en is gevestigd voor onbepaalde tijd.

### Artikel 4. Maandelijkse canon

1. Erfpachter is verplicht bij vooruitbetaling aan de Erfverpachter ter zake van het Erfpachtrecht de Maandelijkse canon te betalen.  
De bij aanvang van het Erfpachtrecht verschuldigde Maandelijkse canon bedraagt: drieduizend achtenveertig euro en eenenvijftig eurocent (€ 3.048,51).
2. Indien over de Maandelijkse canon omzetbelasting is verschuldigd, wordt de Maandelijkse canon daarmee verhoogd.
3. De verplichting tot het betalen van de Maandelijkse canon vangt aan op heden.
4. Alle betalingen van de Maandelijkse canon en de eventueel daarover verschuldigde omzetbelasting moeten geschieden door middel van een incassovolmacht verstrekt door Erfpachter aan Erfverpachter. Het is Erfpachter niet toegestaan de incassovolmacht in te trekken.
5. Indien het gebruikmaken van een incassovolmacht als betalingsmethode niet langer mogelijk is of op overwegende bezwaren stuit, zulks ter beoordeling van Erfverpachter, zal Erfpachter terstond gebruikmaken van de door Erfverpachter alsdan te kiezen betalingsmethode.

### Artikel 5 Jaarlijkse verhoging canon

1. De Maandelijkse canon wordt telkens op één januari automatisch verhoogd volgens

het hierna bepaalde:

a. het bedrag van de Maandelijkse canon verschuldigd in tweeduizend tien en elk jaar volgend op dat jaar, is met afronding op hele centen naar boven, gelijk aan de Maandelijkse canon verschuldigd over de maand december in het voorafgaande jaar – de **“basismaand”** – vermenigvuldigd met één komma nul (1,0), of, indien dat hoger is, met de hierna onder 1.b te vermelden breuk;

b. van de hiervoor onder 1.a bedoelde breuk wordt de teller gevormd door het consumentenprijsindexcijfer over september van het jaar waarin de basismaand zich bevindt en de noemer door het consumentenprijsindexcijfer over september van het jaar onmiddellijk voorafgaande aan het jaar waarin de basismaand zich bevindt.

Voorname verhoging is eveneens van toepassing indien de Erfverpachter geen mededeling hiervan heeft gedaan aan Erfpachter; Erfpachter zal de verhoging dan toch verschuldigd zijn.

2. Onder het in lid 1.b. van dit artikel bedoelde consumentenprijsindexcijfer wordt verstaan het door het Centraal Bureau voor de Statistiek – verder te noemen het **“Bureau”** – of de instantie die de werkzaamheden van het Bureau heeft overgenomen of voortgezet, te publiceren consumentenprijsindexcijfer, reeks alle huishoudens (jaarop-jaarmethode) gebaseerd op het meest recente basisjaar dat het Bureau hanteert.

3. Mocht het Bureau of de instantie die de werkzaamheden van het Bureau heeft overgenomen of voortgezet te eniger tijd overgaan tot publicatie van consumentenprijsindexcijfer reeks alle huishoudens (jaar-op-jaarmethode) (**“CPI”**) op een meer recente tijdsbasis, dan zullen de cijfers van de nieuwe reeks in aanmerking worden genomen, zo nodig na koppeling aan de cijfers van voorafgaande reeksen. De wijze van koppeling zal geschieden in overleg met het Bureau of de instantie die de werkzaamheden van het Bureau heeft overgenomen of voortgezet.

4. Indien het Bureau of de instantie die de werkzaamheden van het Bureau heeft overgenomen of voortgezet te eniger tijd wordt opgeheven zonder dat zijn werkzaamheden door een andere instantie zijn overgenomen of voortgezet, of indien te eniger tijd de publicatie van de hiervoor vermelde statistische gegevens mocht worden gestaakt, dan zullen de Erfverpachter en Erfpachter in onderling overleg andere statistische gegevens aanvaarden, die in redelijkheid eenzelfde inzicht verschaffen als de Erfverpachter en Erfpachter bij de uitgifte in Erfpacht voor ogen stond. Wanneer partijen op dit punt geen overeenstemming bereiken, zullen zij dit als een geschil beschouwen dat overeenkomstig artikel 23 aan het gerecht kan worden voorgelegd.

#### **Artikel 6. Aanpassing canon na dertig (30) jaar**

1. Niettegenstaande de leden 1 tot en met 4 van artikel 5 wordt de Maandelijkse canon na verloop van dertig (30) jaar na het vestigen van het Erfpachtrecht aangepast aan de dan geldende reële rente en daarna telkens na verloop van dertig (30) jaar na het aanpassen van de Maandelijkse canon op grond van dit artikel 6.

2. De in artikel 6 lid 1 genoemde aanpassing van de verschuldigde Maandelijkse canon wordt berekend door de Maandelijkse canon voor de aanpassing (**“A”**) te vermenigvuldigen met de Terugkoopfactor die geldt in de periode vóór de aanpassing (**“B”**) en vervolgens het resultaat daarvan te vermenigvuldigen met de som van de dan geldende reële rente (**“C”**) en een opslag van een en tweestiende procent (1,2 %).

**In formule:  $(A \times B) \times (C + 1,2\%) = \text{aangepaste Maandelijkse canon.}$**

3. De ten tijde van een in artikel 6 lid 1 genoemde aanpassing geldende reële rente wordt door de Erfverpachter afgeleid uit een liquide, inflatiegerelateerde obligatie uitgegeven door de Staat der Nederlanden (of indien deze niet beschikbaar zou zijn, van een andere Europese staat met een credit rating die vergelijkbaar is met die van de Staat der Nederlanden) met een looptijd van dertig (30) jaar of een daarmee vergelijkbare looptijd op de dag die is gelegen vijf werkdagen vóór de aanpassing als bedoeld in artikel 6 lid 2.

Indien de dan geldende reële rente lager is dan nul procent, wordt deze voor de berekening in artikel 6 lid 2 en artikel 7 lid 3 gelijkgesteld met nul procent (0%).

#### **Artikel 7. Terugkoop**

1. Erfpachter kan vanaf het tiende jaar na de vestiging van het Erfpachtrecht tot de eerste aanpassing van de canon na dertig (30) jaar op grond van artikel 6 en telkens vanaf het tiende jaar nadat de Maandelijkse canon conform artikel 6 is aangepast tot de eerstvolgende aanpassing van de canon op grond van artikel 6 de blote eigendom van de Grond terugkopen. Hiertoe dient Erfpachter aan Erfverpachter minimaal een maand voor de datum van terugkoop een schriftelijke mededeling te doen.

De terugkoop prijs voor de betreffende Erfpachter wordt berekend door de Maandelijkse canon verschuldigd in de maand van de terugkoop ("A") te vermenigvuldigen met twaalf en vervolgens door het resultaat daarvan te vermenigvuldigen met de som van Terugkoopfactor die geldt in de periode vóór de afkoop ("B") en een opslag van zes (6).

**In formule:  $(A \times 12) \times (B + 6) = \text{terugkoop prijs}$ .**

2. Erfpachter kan voorts telkens na dertig (30) jaar op de dag dat de canon op grond van artikel 6 lid 1 wordt aangepast de blote eigendom van de Grond terugkopen. Hiertoe dient Erfpachter aan Erfverpachter minimaal een maand voor de datum van de terugkoop een schriftelijke mededeling te doen. De terugkoop prijs voor de betreffende Erfpachter wordt in dat geval berekend door de Maandelijkse canon verschuldigd in de maand van de terugkoop ("A") te vermenigvuldigen met twaalf en vervolgens door het resultaat daarvan te vermenigvuldigen met de Terugkoopfactor die geldt in de periode vóór de afkoop ("B").

**In formule:  $(A \times 12) \times (B) = \text{terugkoop prijs}$ .**

Na deze dag zal terugkoop voor een periode van tien (10) jaar niet mogelijk zijn.

3. Indien Erfpachter gebruik maakt van diens recht de blote eigendom van de Grond terug te kopen op grond van dit artikel 7, dan dient Erfpachter de Grond te aanvaarden in de staat waarin de Grond zich op het moment van de (terug)levering van de blote eigendom aan Erfpachter bevindt met alle lusten en lasten en alle mogelijke zichtbare en onzichtbare gebreken van dien en zal de Erfverpachter geen bijzondere garanties aangaande de Grond aan Erfpachter verstrekken.

Erfpachter zal Erfverpachter niet aansprakelijk stellen, en Erfverpachter is niet gehouden tot vrijwaring of vergoeding van enig nadeel of schade, terzake van gebreken aan het de Grond.

Erfpachter vrijwaart Erfverpachter tegen en zal haar volledig schadeloos stellen terzake van alle aanspraken van derden die betrekking hebben op de Grond, waaronder begrepen doch niet beperkt tot aanspraken van de overheid met betrekking tot (technische) gebreken aan de Grond.

4. Tegelijk met de aanpassing van de Maandelijkse canon als bedoeld in artikel 6 lid 1, wordt de Terugkoopfactor aangepast. De Terugkoopfactor in de maand na de aanpassing is gelijk aan een breuk – afgerond op twee cijfers achter de komma, waarvan de teller gelijk is aan één (1) en waarvan de noemer wordt gevormd door de som van de dan geldende reële rente als bedoeld in artikel 6 lid 3 ("A") en een opslag van één en tweestiende procent (1,2%).

**In formule:  $1 / (A + 1,2\%) = \text{aangepaste Terugkoopfactor}$ .**

#### **Artikel 8. Geen vermindering, kwijtschelding of teruggave van Maandelijkse canon**

Erfpachter kan geen vermindering, kwijtschelding of teruggave van de Maandelijkse canon vorderen wegens schade of onheilen van welke aard ook aan, noch wegens enig gemis van het genot, of het teniet gaan van, het Registergoed.

#### **Artikel 9. Betaling**

1. Indien een termijn van de Maandelijkse canon niet op de verschijndag door de Erfverpachter is ontvangen, wordt die Maandelijkse canon voor elke sinds die verschijndag ingegane maand van latere ontvangst, zonder dat enige ingebrekestelling nodig is, verhoogd met de boete bedoeld in artikel 20.

2. Een gedeeltelijke betaling door Erfpachter van het door hem aan Erfverpachter verschuldigde wordt in de eerste plaats aangemerkt als een betaling van vorenbedoelde boete.

3. Indien Erfpachter twee maanden na de verschijndag van een termijn van de Maandelijkse canon nog in verzuim is in de betaling daarvan, kan, indien het

Erfpachtrecht met hypotheek is bezwaard, de hypotheekhouder hiervan door Erfverpachter in kennis worden gesteld.

4. Alle andere bedragen dan hiervoor in dit artikel bedoeld welke Erfpachter aan Erfverpachter inzake het Erfpachtrecht is verschuldigd, moeten worden betaald op dezelfde wijze als de termijnen van de Maandelijkse canon, binnen veertien dagen nadat Erfpachter tot voldoening daarvan is verzocht. Het bepaalde in lid 1 van dit artikel is van overeenkomstige toepassing.

5. Elke betaling door Erfpachter strekt, ongeacht de bestemming die Erfpachter daaraan geeft, ter voldoening van het aan Erfverpachter verschuldigde in de hierna te vermelden volgorde:

- a. de verschuldigde boetes;
- b. de verschuldigde rente en de verhogingen daarvan;
- c. andere schulden die Erfpachter op grond van het in deze akte bepaalde aan Erfverpachter heeft (waaronder begrepen, doch niet uitsluitend, lasten, herstellingen, belastingen of rechten als bedoeld in artikel 10 lid 3);
- d. de verschuldigde Maandelijkse canon.

6. Korting of verrekening van de door Erfpachter verschuldigde Maandelijkse canon is aan de Erfpachter niet toegestaan.

#### **Artikel 10. Lasten, herstellingen en belastingen**

1. Alle lasten, zowel de gewone als de buitengewone, en alle herstellingen van het Registergoed worden tijdens de duur van het Erfpachtrecht door Erfpachter gedragen en verricht.

2. Alle belastingen en rechten, bestaande en toekomstige, - daaronder begrepen onroerende zaaksbelasting, waterschapsbelasting en milieuheffingen – die tijdens de duur van het Erfpachtrecht geheven worden ter zake van het Registergoed - ook die bij de Erfverpachter worden geheven als blote eigenaar - zijn voor rekening van Erfpachter.

3. Wanneer Erfverpachter lasten, herstellingen, belastingen of rechten als hiervoor in dit artikel bedoeld mocht hebben betaald of verricht, dient hij hiervan kennis te geven aan Erfpachter, die alsdan verplicht is het ter zake door de Erfverpachter betaalde bedrag onverwijld aan de Erfverpachter te betalen.

#### **Artikel 11. Bestemming, gebruik en onderhoud**

1. De bestemming van het Registergoed is **particuliere bewoning**, een en ander in de ruimste zin van het woord.

Erfpachter is verplicht het Registergoed overeenkomstig de hiervoor omschreven bestemming te gebruiken en het is hem niet toegestaan het Registergoed langer dan één jaar ongebruikt te laten.

2. De Opstal voldoet aan de redelijke eisen van onderhoud en gebruik ten behoeve van de bestemming als bedoeld in lid 1 van dit artikel. Het is Erfpachter niet bekend dat er gebreken aan of in de Opstal bestaan of zouden kunnen bestaan die de normale, voortdurende gebruik ten behoeve van de in lid 1 van dit artikel vermelde bestemming van de Opstal belemmeren, ten tijde van het passeren van deze akte dan wel in de toekomst.

3. Erfverpachter kan van het bepaalde in de leden 1 en 2 van dit artikel schriftelijk ontheffing verlenen voor bepaalde tijd of tot wederopzegging en aan die ontheffing voorwaarden verbinden.

4. a. Erfpachter moet het Registergoed voor zijn rekening in behoorlijke staat onderhouden en de Opstal in geval van geheel of gedeeltelijk teniet gaan – waaronder begrepen het geheel of gedeeltelijk slopen – met bekwame spoed voor zijn rekening herbouwen of herstellen.

b. Indien Erfpachter in geval van geheel of gedeeltelijk tenietgaan – waaronder begrepen het geheel of gedeeltelijk slopen – niet met bekwame spoed voor zijn rekening met herbouw of herstel aanvangt, is Erfverpachter gerechtigd de Maandelijkse canon met tien procent (10%) te verhogen.

c. Het niet nakomen van de verplichting tot herbouw en/of herstel vormt een ernstige

mate van tekortschieten van de Erfpachter als bedoeld in artikel 15 lid 3 van deze akte welk artikel is gebaseerd op artikel 87 lid 2 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek hetgeen de Erfverpachter het recht geeft het Erfpachtrecht op te zeggen.

d. Indien Erfpachter na daartoe door de Erfverpachter in gebreke te zijn gesteld niet binnen een (1) maand na ingebrekestelling aanvangt met het herstel en/of de herbouw van de Opstal is de Erfpachter in verzuim is de Erfpachter een direct opeisbare boete verschuldigd die gelijk is aan het bedrag nodig ter dekking van alle te maken kosten voor herbouw en/of herstel van de Opstal (de "**Herbouw en/of Herstelkosten**").

De Herbouw en/of Herstelkosten worden vastgesteld door een door of vanwege de Erfverpachter aan te wijzen deskundige.

5. Erfpachter is verplicht tijdig voor zijn rekening en risico passende maatregelen te nemen ter voorkoming en beperking van schade aan het Registergoed, zoals schade als gevolg van kortsluiting, brand, lekkage, storm, vorst of enig andere weersgesteldheid, in- en uitstroming van gassen of vloeistoffen. Erfpachter is bovendien verplicht Erfverpachter terstond op de hoogte te stellen indien zich dergelijke schade of een gebeurtenis als

bedoeld in lid 8 van dit artikel voordoet of dreigt voor te doen.

6. Erfpachter is jegens Erfverpachter aansprakelijk voor alle schade en verliezen aan het Registergoed tenzij de Erfpachter bewijst dat hem, de personen die hij tot het Registergoed heeft toegelaten, zijn huisgenoten, zijn personeel en de personen waarvoor hij aansprakelijk is, daaromtrent geen schuld treft of dat hem dienaangaande geen nalatigheid is te verwijten.

7. Erfpachter vrijwaart Erfverpachter tegen boetes die Erfverpachter worden opgelegd door gedragingen of nalatigheden van Erfpachter.

8. Erfverpachter is niet aansprakelijk voor schade toegebracht aan de persoon of goederen van Erfpachter of van derden – en Erfpachter vrijwaart Erfverpachter voor aanspraken van derden ter zake - door het optreden en de gevolgen van zichtbare en onzichtbare gebreken aan het Registergoed, of ontstaan door het optreden en de gevolgen van weersomstandigheden, overstromingen, stijging of daling van het grondwaterpeil, natuurrampen, atoomreacties, gewapende conflicten, burgeroorlogen, opstanden, onlusten, molest en andere calamiteiten, alles behoudens in geval van schade als gevolg van grove schuld of ernstige nalatigheid van Erfverpachter.

9. Erfverpachter is niet aansprakelijk voor schade, waaronder gevolgschade en bedrijfsschade, van Erfpachter ten gevolge van belemmeringen in het gebruik van het Registergoed die derden veroorzaken, tenzij in geval van grove schuld of ernstige nalatigheid van Erfverpachter dienaangaande.

10. Erfpachter moet gedogen dat op, in, aan, of boven het Registergoed zoveel en zodanig palen, draden, kabels, leidingen, antennes, isolatoren, rozetten, schakelkasten, reclameborden, lichtreclames en andere voorwerpen worden aangebracht of in stand gehouden dan wel worden hersteld of vernieuwd indien en wanneer Erfverpachter daartoe verplicht wordt door derden, waaronder begrepen overheden, alsmede indien dat door Erfverpachter in redelijkheid wordt verlangd. Voorts moet Erfpachter er voor zorg dragen dat al hetgeen krachtens het hier bepaalde is aangebracht aanwezig blijft. Alle schade welke een onmiddellijk gevolg is van het aanbrengen, herstellen of vernieuwen van de in de vorige zin bedoelde voorwerpen wordt door Erfverpachter naar zijn keuze op zijn kosten hersteld of vergoed.

11. Het is Erfpachter niet toegestaan het Registergoed (mede) te gebruiken voor het plaatsen of aanbrengen van voorwerpen waarvan naar het oordeel van Erfverpachter schade, gevaar, hinder dan wel bezwaar uit een oogpunt van welstand, hygiëne of het milieu is te duchten.

12. Erfverpachter kan niet wegens toerekenbare tekortkoming en/of onrechtmatige daad worden aangesproken tot sanering of vervanging of het nemen van maatregelen ten aanzien van het Registergoed of naburige percelen, dan wel tot vergoeding van enige schade. Erfpachter kan deze overeenkomst niet ontbinden of wegens dwaling vernietigen of doen wijzigen, indien blijkt van verontreiniging van het Registergoed.

13. Erfpachter vrijwaart Erfverpachter voor elke aantasting door verontreiniging van het Registergoed, het grondwater en het eventueel daartoe behorende oppervlaktewater daaronder begrepen.

Erfpachter vrijwaart Erfverpachter voor alle aanspraken van derden ter zake van schade wegens verontreiniging van het Registergoed, het grondwater en het eventueel daartoe behorende oppervlaktewater daaronder begrepen.

#### **Artikel 12. Verzekering**

1. Erfpachter is verplicht de Opstal op zijn kosten voldoende te verzekeren en verzekerd te houden naar herbouwwaarde tegen gevaren waartegen het gebruikelijk is een verzekering te sluiten. In ieder geval is Erfpachter verplicht de Opstal tegen brand, storm, blikseminslag en ontploffing te verzekeren.

De verzekering moet plaatsvinden bij een solide Nederlandse maatschappij.

2. Het bewijs van de in lid 1 van dit artikel bedoelde verzekering moet op eerste verzoek van de Erfverpachter onverwijld aan hem worden getoond.

3. Wordt aan één of meer van de in de leden 1 en 2 van dit artikel vermelde bepalingen niet door Erfpachter voldaan, dan heeft de Erfverpachter het recht voor rekening van Erfpachter de desbetreffende verzekering aan te gaan.

4. Onverminderd het hiervoor in dit artikel bepaalde heeft de Erfverpachter te allen tijde het recht zijn belang bij de Opstal tot het bedrag en op de wijze als hem geraden voorkomt, bij een instelling te zijner keuze op eigen naam, doch voor rekening van Erfpachter, te verzekeren.

#### **Artikel 13. Verpanding verzekeringspenningen**

1. Tot meerdere zekerheid voor de nakoming van de op grond van artikel 10 lid 4 op de Erfpachter rustende verplichting tot herstel of wederopbouw van de Opstal in geval van geheel of gedeeltelijk teniet gaan daarvan, vestigt de Erfpachter bij dezen ten behoeve van de Erfverpachter, die dit bij dezen aanvaardt, een eerste recht van stil pand op de rechten tot uitkering van verzekeringspenningen die de Erfpachter heeft uit hoofde van de terzake de Opstal afgesloten (schade)verzekeringsovereenkomst.

De Erfpachter is verplicht om de Erfverpachter met bekwame spoed (schriftelijk) te berichten indien zich een schadeveroorzakende gebeurtenis heeft voorgedaan.

De Erfpachter heeft het recht om van de genoemde verpanding mededeling te doen aan de betreffende verzekeringsmaatschappij.

De Erfverpachter is verplicht de gelden die als gevolg van de mogelijke uitoefening van het pandrecht aan hem beschikbaar worden gesteld ten volle te besteden aan herstel of wederopbouw van de Opstal.

De Erfverpachter is nimmer gehouden meer bij te dragen aan het herstel of de wederopbouw van de Opstal dan voor maximaal het bedrag van de uitkering.

De Erfpachter is verplicht om bij te dragen in het tekort indien de uitkering uit hoofde van de verzekeringsovereenkomst het herstel of de wederopbouw van de Opstal niet geheel voldoende is.

De Erfpachter garandeert tot voormelde verpanding bevoegd te zijn.

2. Ingeval van vestiging van een recht van hypotheek op het Erfpachtrecht heeft de hypotheekhouder ex artikel 3:229 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek een pandrecht op de rechten tot uitkering van verzekeringspenningen die de Erfpachter heeft uit hoofde van de terzake de Opstal afgesloten (schade)verzekeringsovereenkomst.

Het pandrecht van de hypotheekhouder heeft ex artikel 3:229 lid 2 Burgerlijk Wetboek een rang hoger dan dat van de Erfverpachter.

#### **Artikel 14. Overgang onder algemene en bijzondere titel; beperkte rechten**

1. Indien Erfpachter natuurlijk persoon overlijdt of de goederengemeenschap ontstaan door huwelijk of partnerregistratie waarvan het Erfpachtrecht deel uitmaakt bij zijn leven wordt ontbonden dan wel Erfpachter rechtspersoon wordt ontbonden of ten gevolge van een juridische fusie of splitsing ophoudt te bestaan, zijn de gezamenlijke verkrijgers van het Erfpachtrecht verplicht daarna binnen twee maanden kennis te geven aan Erfverpachter door middel van een verklaring opgemaakt volgens een geheel

ingevuld formulier A waarvan een model aan de akte is gehecht.

2. Erfpachter is bevoegd het Erfpachtrecht zonder toestemming van de Erfverpachter te vervreemden of met vruchtgebruik of hypotheek te belasten en in huur of enig ander gebruiksrecht te geven, zulks met inachtneming van het in lid 7 van dit artikel bepaalde.

3. Erfpachter is verplicht ingeval van overdracht of toebedeling van het Erfpachtrecht, de verkrijger van het Erfpachtrecht zich te doen verplichten tot nakoming van alle niet krachtens het Erfpachtrecht uit de akte voor Erfpachter voortvloeiende verplichtingen.

4. De ten tijde van een overdracht of toebedeling geldende Terugkoopfactor en de hoogte van de als dan verschuldigde Maandelijkse canon dienen conform de opgave van Erfverpachter te worden genoemd in de notariële akte waarmee een overdracht of toebedeling door de Erfpachter plaatsheeft.

5. Ingeval van vervreemding of toebedeling van het Erfpachtrecht moet de verkrijger van het Erfpachtrecht binnen twee maanden na voornoemde vervreemding of toebedeling aan Erfverpachter doen toekomen een geheel ingevuld formulier A, als voormeld, aan de akte is gehecht, samen met een afschrift of uittreksel van de desbetreffende in de openbare registers overgeschreven notariële akte, op welk afschrift of uittreksel de dagtekening van de overschrijving moet voorkomen. Voorts dient de verkrijger van het Erfpachtrecht voorafgaand aan voornoemde verkrijging aan Erfverpachter doen toekomen een geheel ingevuld formulier C waarvan een model aan de akte is gehecht, zodat de automatische incasso betreffende de betaling van de Maandelijkse canon zeker gesteld is.

6. Indien de rechtspersoon Erfverpachter wordt ontbonden of ten gevolge van een juridische fusie of splitsing ophoudt te bestaan, zijn de gezamenlijke verkrijgers van het Erfpachtrecht verplicht daarna binnen twee maanden kennis te geven aan Erfpachter door middel een aangetekende brief met bericht van ontvangst.

7. Erfpachter is zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Erfverpachter niet bevoegd:

- a. de Grond te belasten met een recht van ondererfpacht;
  - b. het Erfpachtrecht te belasten met erfdienstbaarheden;
  - c. het Erfpachtrecht te splitsen in appartementsrechten;
  - d. tot het aangaan van kwalitatieve verplichtingen met betrekking tot het Erfpachtrecht;
  - e. het Erfpachtrecht te belasten met enig ander (toekomstig) goederenrechtelijk genotsrecht;
  - f. het Erfpachtrecht te splitsen door overdracht of toedeling van de erfpacht op een gedeelte van de Grond;
  - g. het Erfpachtrecht te vervreemden zolang de Erfpachter niet heeft voldaan aan zijn plicht tot herstel of herbouw van de Opstal als bedoeld in artikel 11 lid 4 sub a.
- De Erfverpachter is gerechtigd om aan zijn toestemming voorwaarden te verbinden.

#### **Artikel 15. Verhuur**

1. Erfpachter is bevoegd zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Erfpachter het Registergoed te verhuren, onder de voorwaarde dat:

- a. de huurovereenkomst eindigt wanneer het Erfpachtrecht, op welke grond dan ook, eindigt;
- b. de huurovereenkomst niet in strijd is met deze akte, dit in het bijzonder doch niet uitsluitend met betrekking tot de bepalingen omtrent bestemming, het gebruik en het onderhoud van het Registergoed;
- c. Erfpachter de huurder in het bezit stelt van een kopie van deze akte; en
- d. In de huurovereenkomst schriftelijk is vermeld dat de alle huidige en toekomstige vorderingen uit hoofde van de huurovereenkomst zijn verpand aan de Erfverpachter.

2. Erfpachter is gehouden te vestigen en vestigt, voor zover vereist, hierbij (en iedere opvolgende Erfpachter vestigt met het overnemen van het Erfpachtrecht) een eerste pandrecht ten behoeve van Erfverpachter tot een bedrag gelijk aan twaalf maal de geldende Maandcanon op alle huidige en toekomstige vorderingen uit huurovereenkomsten die zijn of zullen worden aangegaan met betrekking tot het Registergoed tot zekerheid van de nakoming van zijn verplichtingen uit deze akte.

3. Erfpachter verleent hierbij aan Erfverpachter een onherroepelijke volmacht om die handelingen te verrichten die nodig zijn om Erfverpachter in staat te stellen om op enig moment haar rechten als houder van een eerste openbaar pandrecht uit te kunnen oefenen ten aanzien van de vorderingen en met in achtneming van de beperkingen vermeld in lid 2.

#### **Artikel 16. Afstand. Opzegging**

1. Erfpachter kan eenzijdig geen afstand doen van het Erfpachtrecht, noch de Erfpacht opzeggen.

2. Het Erfpachtrecht kan door Erfverpachter niet worden opgezegd, behoudens het bepaalde in lid 3 van dit artikel.

3. Het Erfpachtrecht kan door Erfverpachter worden opgezegd, indien:

a. Erfpachter in verzuim is de Maandelijkse canon over twee achtereenvolgende jaren te betalen, of

b. Erfpachter in ernstige mate te kort schiet in de nakoming van zijn andere verplichtingen.

4. Indien het Erfpachtrecht met hypotheek is bezwaard, is Erfverpachter, alvorens het Erfpachtrecht overeenkomstig het in lid 3 van dit artikel bepaalde te kunnen opzeggen, verplicht de hypotheekhouder van zijn voornemen tot opzegging in kennis te stellen en de hypotheekhouder gedurende drie maanden de gelegenheid te geven voor zover mogelijk aan de verplichtingen van Erfpachter in diens plaats te voldoen, dan wel het Erfpachtrecht te executeren op een van de wijzen als bepaald in artikel 3:268 Burgerlijk Wetboek op door hem vast te stellen voorwaarden.

5. Iedere opzegging geschiedt bij exploit.

6. De opzegging door Erfverpachter als bedoeld in lid 3 van dit artikel geschiedt ten minste een maand voor het tijdstip waartegen wordt opgezegd.

#### **Artikel 17. Gevolgen van opzegging van het Erfpachtrecht**

1. Indien het Erfpachtrecht is geëindigd overeenkomstig het hiervoor in artikel 16 lid 3 bepaalde, verkrijgt Erfverpachter de eigendom van de Opstal, zonder dat Erfpachter gerechtigd is de Opstal weg te nemen.

2. Erfverpachter is echter gehouden binnen zes maanden na het eindigen van het Erfpachtrecht bij openbare veiling een – eveneens voor onbepaalde tijd – in alle opzichten gelijk Erfpachtrecht te vestigen als is geëindigd.

Erfverpachter is ontheven van de verplichting tot het vestigen van een Erfpachtrecht als in de vorige zin van dit lid bedoeld, indien tijdens vorenbedoelde veiling blijkt dat er geen gegadigden zijn. In dat geval is Erfverpachter verplicht met in achtneming van het bepaalde in artikel 5:87 lid 2 Burgerlijk Wetboek de waarde van het Erfpachtrecht aan Erfpachter te vergoeden.

3. Op de door Erfverpachter ontvangen tegenprestatie voor vorenbedoelde vestiging, wordt door Erfverpachter in mindering gebracht al hetgeen Erfverpachter van Erfpachter te vorderen heeft uit hoofde van het geëindigde Erfpachtrecht, daaronder begrepen alle door Erfverpachter gemaakte kosten, zoals verbeurde boetes, de kosten van invordering van boetes, notariskosten, verschuldigde belastingen, andere schulden die Erfpachter op grond van het in deze akte bepaalde aan de Erfverpachter heeft en kosten voor de afkoop van eventuele huurders, terwijl een eventueel restant – behoudens het in het vierde lid van dit artikel bepaalde – wordt uitgekeerd aan degene wiens Erfpachtrecht is geëindigd.

4. Indien het Erfpachtrecht met recht van hypotheek was bezwaard, heeft de hypotheekhouder een zelfstandig recht jegens Erfverpachter op het in het vorige lid van dit artikel bedoelde restant tot het door hem te vorderen bedrag aan hoofdsom en rente en zo het Erfpachtrecht met meerdere hypotheek was bezwaard, hebben de hypotheekhouders een zelfstandig recht jegens Erfverpachter op het in het vorige lid bedoelde restant – met als maximum hetgeen zij samen aan hoofdsom en rente te vorderen hebben – zodanig als gold het een verdeling van de koopprijs ingeval van executie van het Erfpachtrecht.

5. Geen enkele betaling als in het derde en vierde lid van dit artikel bedoeld zal



plaatsvinden alvorens het Registergoed geheel – en overeenkomstig het in de onderhavige akte bepaalde – leeg en ontruimd ter beschikking van Erfverpachter is gesteld, een en ander ongeacht de door Erfpachter met eventuele huurders gemaakte afspraken.

#### **Artikel 18. Ontruiming**

Indien na het einde van het Erfpachtrecht het Registergoed niet vrijwillig wordt ontruimd is Erfpachter een direct opeisbare boete verschuldigd aan Erfverpachter van een bedrag gelijk aan vierentwintig (24) maal de dan geldende Maandelijkse canon en kan Erfverpachter op kosten van Erfpachter de ontruiming van het Registergoed uit kracht van de grosse van de onderhavige akte doen bewerkstelligen.

#### **Artikel 19. Bescherming rechten hypotheekhouder**

1. De ter zake van het Erfpachtrecht gemaakte bedingen ten behoeve van degene aan wie een recht van hypotheek op het Erfpachtrecht toebehoort, kunnen slechts worden aangenomen door de mededeling van diegene van dat recht van hypotheek aan Erfverpachter door middel van een verklaring opgemaakt volgens formulier B waarvan een model aan de akte is gehecht, met gelijktijdige overlegging van een afschrift of uittreksel van de desbetreffende notariële akte, op welk afschrift of uittreksel de dagtekening van de inschrijving moet voorkomen.

2. Zowel Erfpachter als de houder van een recht van hypotheek op het Erfpachtrecht is verplicht Erfverpachter kennis te geven van het teniet gegaan zijn van de hypotheek.

#### **Artikel 20. Mededelingen. Kennisgevingen**

1. Alle mededelingen, kennisgevingen, verzoeken en aanzeggingen worden door Erfpachter gedaan bij aangetekende brief met bericht van ontvangst.

Alle mededelingen, kennisgevingen, verzoeken en aanzeggingen worden door Erfverpachter gedaan per gewone brief, behoudens de opzegging bedoeld in lid 5 van artikel 16 die bij exploit moet geschieden.

Erfverpachter zendt op gelijke wijze van alle mededelingen aan Erfpachter in verband met artikel 16 van deze akte een afschrift aan de hypotheekhouder. Ingeval van verzending per aangetekende brief met bericht van ontvangst, geldt dat bericht als bewijs van verzending.

De hypotheekhouder kan zich er niet op beroepen dat hij tijdig verzonden stukken als hiervoor bedoeld niet of niet tijdig heeft ontvangen.

2. De kosten van alle exploten op verzoek van Erfverpachter uitgebracht zijn voor rekening van Erfpachter.

#### **Artikel 21. Verzuim. Boete**

1. Indien Erfpachter niet, niet tijdig, niet volledig of niet juist aan enige voor hem uit deze akte voortvloeiende verplichting voldoet, is Erfpachter zonder dat enige in gebreke stelling vereist is in verzuim door het enkele verloop van de termijn of het enkele niet, niet tijdig, niet volledig of niet juist nakomen van de desbetreffende verplichting.

2. Indien Erfpachter in verzuim is, is Erfpachter een onmiddellijk, zonder enige nadere ingebrekestelling opeisbare boete verschuldigd ter grootte van één procent (1%) van twaalf maal de dan geldende Maandelijkse canon voor elke dag, of een gedeelte van een dag, dat Erfpachter in verzuim is.

Erfverpachter kan de boete matigen.

3. De verschuldigde boete moet worden betaald binnen één maand nadat deze is opgeëist. De kosten van de invordering van de verschuldigde boete zijn voor rekening van Erfpachter.

#### **Artikel 22. Hoofdelijkheid. Ondeelbaarheid**

1. Indien het Erfpachtrecht aan meerdere (rechts)personen toebehoort, zijn deze jegens Erfverpachter hoofdelijk aansprakelijk voor de uit het Erfpachtrecht voor Erfpachter voortvloeiende verplichtingen.

2. De in lid 1 van dit artikel bedoelde verplichtingen zijn ondeelbaar.

#### **Artikel 23. Geschillen**

Alle geschillen welke mochten ontstaan naar aanleiding van of in verband met de bepalingen die het Erfpachtrecht beheersen, ook al worden zij door slechts één partij of

hun rechtverkrijgenden als zodanig aangemerkt, zullen bij uitsluiting worden beslecht door het gerecht van de plaats waar het Registergoed is gelegen.

#### **Artikel 24. Aantekening in openbare registers**

Indien het Erfpachtrecht is geëindigd, zal Erfverpachter aantekening daarvan laten doen in de openbare registers.

#### **Artikel 25. Wijzigingen**

Elke aanvulling of wijziging van de bepalingen waaraan het Erfpachtrecht is onderworpen moet plaatsvinden bij notariële akte te verlijden ten overstaan van een door Erfverpachter aan te wijzen notaris.

#### **Artikel 26. Derdenwerking**

1. Voor het geval dat enige bepalingen van de akte door welke oorzaak dan ook een rechtsopvolger van Erfpachter als Erfpachter niet binden, zijn Erfpachter en Erfverpachter overeengekomen dat de in de Koopovereenkomst en/of deze erfpachtvoorwaarden vervatte (persoonlijke) verplichtingen als kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek worden aangemerkt en als zodanig zullen overgaan op de rechtsopvolgers van Erfpachter.

2. Voor het geval de in lid 1 genoemde kwalitatieve verplichting(en) door welke oorzaak dan ook een rechtsopvolger van Erfpachter als Erfpachter niet binden, komen Erfpachter en Erfverpachter overeen dat de Erfpachter, evenals zijn rechtsopvolgers verplicht zijn – op straffe van een direct opeisbare boete van een bedrag gelijk aan vierentwintig (24) maal het bedrag van de dan geldende Maandelijkse canon - de betreffende verplichtingen bij overdracht van het Erfpachtrecht of vestiging van een beperkt recht als kettingbeding op te leggen aan de rechttopvolgers door deze te doen aanvaarden en voorts de daaruit voor Erfverpachter voortvloeiende rechten namens Erfverpachter aan te nemen. In verband met dit kettingbeding zijn Erfpachter en zijn rechtsopvolgers of toekomstige beperkt gerechtigden ter zake verplicht om in iedere akte van overdracht of vestiging van een beperkt recht naar de in de akte omschreven (persoonlijke) verplichtingen te verwijzen en deze letterlijk aan te halen.

#### **Artikel 27. Slotbepalingen**

- 1.. *Alle kosten, rechten en belastingen op deze akte vallende, zijn voor rekening van de Erfverpachter.*
2. *Ter zake van het Erfpachtrecht en het Opstalrecht kiezen Erfverpachter en Erfpachter voor de eerste keer woonplaats op het adres van het Registergoed.*
3. *De kopjes dienen ter vergroting van de leesbaarheid van deze akte en Verkoper noch Koper kan daaraan enig recht ontlelen."*