

2009.003611.01 lev

**VESTIGING ONDERERFPACHT VAN EEN MVE-APPARTEMENTSRECHT
VERWIJZEND NAAR DE ALGEMENE BEPALINGEN) 2009.003611.01/JVD @**

door: Stichting Woonstad Rotterdam@

aan:

van: Beeningerstra t 42c te Rotterdam@

Baksteen montagebouw V/IX@

Heden **zestien januari tweeduizend tien**, verschenen voor mij, **FRANCISCUS WILHELMUS WOUTER MARY GOVERS**, notaris te Capelle aan den IJssel, als waarnemer van **mr. ROBERTUS HENRICUS NUSTELING**, notaris te Rotterdam:

- 1 mevrouw **Daniëlle Vis-Lekkerkerker**, te dezen woonplaats kiezend ten kantore van Van Heukelem Govers Nusteling notarissen, kantooradres: 3071 AA Rotterdam, Laan op Zuid 380, geboren te Woerden op achttien februari negentienhonderd tweeënzeventig;
genoemde verschenen persoon handelt hierbij als schriftelijk gevolmachtigde van de statutair te Rotterdam gevestigde stichting: **STICHTING WOONSTAD ROTTERDAM** (adres van de stichting: Rochussenstraat 21, 3015 EA Rotterdam), ingeschreven in het handelsregister van de Kamers van Koophandel onder nummer 24041502, onder beheer van de Kamer van Koophandel voor Rotterdam; in deze akte ook aangeduid als "**Woonstad**".

2

hierna genoemd: "**Ondererf pachter**".

Volmacht

Van voormelde volmacht met betrekking tot na te melden registergoederen waaraan de betreffende verschijnende persoon de bevoegdheid ontleent, blijkt uit een volmacht die schriftelijk is verleend en is gehecht aan een akte van depot op vierentwintig februari tweeduizend vier verleden voor mr. F.W.W.M. Govers, notaris te Capelle aan den IJssel.

Hoedanigheid verschenen persoon

Wordt in deze akte gesproken van "de verschenen persoon", dan wordt daarmee aangeduid de betreffende verschenen persoon handelend als hiervoor gemeld, tenzij het tegendeel is bepaald of uit het tekstverband blijkt.

De verschenen personen verklaarden het navolgende.

INLEIDING

- Woonstad is gerechtigd tot erfpachten, waartoe woningen behoren die niet noodzakelijk tot de (ver)huursector moeten blijven behoren; deze woningen komen aldus in aanmerking om aan (huidige en toekomstige) bewoners te worden verkocht.
- Randvoorwaarde voor de verkoop van de woningen is dat ze op langere termijn voor de volkshuisvesting bewaard moeten blijven. De voor de verkoop onder deze voorwaarde door Woonstad bestemde categorie woningen wordt aangeduid als "**MVE-woningen**".
Daarbij staat de
M, voor: Maatschappelijk

V, voor: Verantwoord en de

E, voor: Eigendom.

- De (juridische) karakteristieken van de MVE-woningen zijn:
 - a een aanbiedingsplicht door degeen die een eenmaal verworven MVE-woning wil vervreemden annex een terugkoopgarantie verleend door Woonstad;
 - b een prijsrisico-garantie verleend door Woonstad;
 - c een zorginspanning/waarborg van Woonstad voor een goed "Planmatig Onderhoud" door de vereniging van eigenaars van het gebouw en toebehoren waarvan het na te melden appartementsrecht deel uitmaakt.
- Voor de juridische vormgeving van de MVE-kenmerken en daarmee de waarborg dat de betreffende woningen beschikbaar blijven voor het door Woonstad als toegelaten instelling te dienen volkshuisvestingsbelang, worden de woningen aan de individuele kopers geleverd door middel van de vestiging van een ondererfpacht op het (de) appartementsrecht(en) hetwelk recht geeft (geven) op het uitsluitend gebruik van de betreffende woning.

HET REGISTERGOED

TITEL, LEVERING, BESTEMMING, AANDUIDINGEN

Titel

Woonstad heeft aan Ondererfpachter verkocht die heeft gekocht, en daartoe hebben partijen gesloten een "overeenkomst tot vestiging van een recht van ondererfpacht" op de hierna omschreven appartementsrechten.

Vestiging ondererfpacht

Ter uitvoering van voormelde overeenkomst - aangeduid als "(de) Koopovereenkomst"

- vestigt Woonstad hierbij ten behoeve van Ondererfpachter een met **éénendertig december tweeduizend drieënnegentig** eindigende Ondererfpacht - in deze akte aangeduid als "Ondererfpacht" - dat Ondererfpachter hierbij aanvaardt op:

- 1 Het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente **Overschie**, sectie **C**, complexaanduiding **6022-A**, appartementsindex **53**;
dit recht omvat:
 - a het twaalf / éénduizend achtentachtigste (12 / 1.088^e) aandeel in de erfpacht van een perceel grond, eigendom van de gemeente Rotterdam, eindigende met éénendertig december tweeduizend drieënnegentig, met het zich op die grond bevindende gebouw bestaande uit tachtig woningen, tachtig bergingen en verder toebehoren, alsmede diverse algemene ruimten aan de Beeningerstraet 18abcd tot en met 56abcd (even) te Rotterdam, staande en gelegen op het perceel, tijdens de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Overschie, sectie C, nummer 5939, groot drieëndertig are en dertig centiare; en
 - b het uitsluitend gebruik van de woning op de tweede verdieping aan de **Beeningerstraet 42c** te 3042 TM Rotterdam. (5:85;93-1,3BW)
- 2 Het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente **Overschie**, sectie **C**, complexaanduiding **6022-A**, appartementsindex **130**;
dit recht omvat:
 - a het één / éénduizend achtentachtigste (1 / 1.088^e) aandeel in voormelde gemeenschap; en
 - b het uitsluitend gebruik van de berging in de kelder plaatselijk niet genummerd te Rotterdam.

"Publiekrechtelijke beperkingen"

Blijkens een kadastraal uittreksel per achttien december tweeduizend negen,

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

Bestemming van het Registergoed

Ondererfpachter zal het (de) tot het Registergoed behorende privé gedeelte(n) bestemmen en uitsluitend blijven gebruiken als: **woonhuis respectievelijk berging**. Wanneer de woning bestaat uit twee of meer samengevoegde privé gedeelten, mogen geen bouwkundige voorzieningen worden getroffen waardoor deze samenvoeging weer geheel of gedeeltelijk ongedaan gemaakt wordt. (5:108;7:17;20-BW)
Het is Woonstad niet bekend dat dit beoogde gebruik op publiek- of privaatrechtelijke gronden niet is toegestaan.

Aanduidingen

In deze akte wordt verstaan onder:

- **"Appartementseigenaar"**:
de gerechtigde tot het Appartementsrecht als bedoeld in artikel 5:106 lid 4 BW dat deel uit maakt van het Gebouw;
- **"Appartementsrecht"**:
het appartementsrecht waarop krachtens deze akte een Ondererfpacht wordt gevestigd.
- **"Erfpacht"**:
het door de gemeente Rotterdam aan Woonstad verleende Erfpacht op de in de splitsing in appartementsrechten betrokken grond met het (de) daarop staande gebouw(en).
- **"Erfpachter"**:
de gerechtigde tot de Erfpacht.
- **"Eigenaar"**:
de juridische eigenaar van het perceel grond en het daarop staande gebouw dat in de splitsing is betrokken.
- **"Gebouw"**:
het gebouw/de gebouwen dat/die in de splitsing van de Erfpacht is/zijn -betrokken.
- **"Gemeente"**:
de gemeente Rotterdam
- **"Ondererfpacht"**:
de bij deze akte gevestigde Ondererfpacht;
- **"Ondererfpachter"**:
de gerechtigde tot het krachtens deze akte te vestigen Ondererfpacht;
- **"Privé gedeelte"**:
het tot het appartementsrecht behorende gedeelte of gedeelten van het Gebouw dat/die blijkens de Akte van Splitsing bestemd is/zijn of wordt/worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt.
- **"Registergoed"**:
het in deze akte onder het hoofd "Vestiging Ondererfpacht" omschreven Ondererfpacht.
- **"Vereniging"**: de vereniging van Appartementseigenaars als bedoeld in artikel 5:112 lid 1 onder e BW van het Gebouw;

Waar in deze akte meervoud van een definitie wordt gebruikt, wordt hieronder verstaan het meervoud van de eenheid zoals in de desbetreffende definities bedoeld, te weten: twee of meer, danwel alle.

DE VERKRIJGING VAN DE ERFPACHT DOOR Woonstad

Verlening Erfpacht aan Woonstad

- a De Erfpacht is als volgt door Woonstad verkregen. De Gemeente heeft met Woonstad op basis van de besluitvorming in het kader van de toenmalige verzelfstandiging van het Gemeentelijk Woning Bedrijf Rotterdam een overeenkomst gesloten tot vestiging van erfpacht op diverse registergoederen. Ter uitvoering van die overeenkomst tot vestiging heeft de gemeente bij "akte vestiging erfpacht" op drieëntwintig december negentienhonderd vierennegentig verleden voor M. de Vos, destijds notaris te Rotterdam, ten behoeve van Woonstad een

erfpacht verleend op het Gebouw en op de daarbij behorende grond. Een afschrift van deze akte is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Rotterdam in Register Hypotheken 4 op zevententwintig december negentienhonderd vierennegentig in deel 14.248 nummer 2.

Stichting Woonstad Rotterdam was ten tijde van voormelde verkrijging genaamd: Stichting Woningbedrijf Rotterdam, gevestigd te Rotterdam.

Op één augustus tweeduizend zeven is een akte van juridische fusie verleden voor notaris mr. R.P. van Drongelen te Oss, kantoorhoudende te Berghem; bedoelde juridische fusie vond plaats tussen onder meer Stichting Woningbedrijf Rotterdam als verdwijnende stichting en Stichting De Nieuwe Unie als verkrijgende stichting; bij die juridische fusie is tevens de naam van de verkrijgende stichting gewijzigd in Stichting Woonstad Rotterdam; een desbetreffende verklaring van fusie is ingeschreven in het register 4 van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers op één augustus tweeduizend zeven in deel 52811 nummer 40.

Terugkoop

Het betreffende Appartementsrecht is, na een plaats gehad hebbende uitgifte door Woonstad in ondererfpacht, door de betreffende ondererfpachter (terug)geleverd aan Woonstad. Deze (terug)levering vond plaats bij akte van levering op één december tweeduizend acht verleden voor een waarnemer van mr. R.H. Nusteling, notaris te Rotterdam, van welke akte een afschrift is ingeschreven in het register 4 van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op twee december tweeduizend acht in deel 55900 nummer 101. Bedoeld recht van ondererfpacht is aldus door vermenging teniet gegaan.

Splitsing in appartementsrechten door Woonstad

- b Woonstad heeft, als Erfpachter, zijn recht op het Gebouw met toebehoren en op de daarbij behorende grond met toebehoren gesplitst in appartementsrechten. Deze splitsing in appartementsrechten vond plaats bij de akte van splitsing op vierentwintig februari tweeduizend vier voor mr. F.W.W.M. Govers, notaris te Capelle aan den IJssel verleden. Een afschrift van deze akte is ingeschreven ten kantore van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers te Rotterdam in Register Hypotheken 4 op vijftentwintig februari tweeduizend vier in deel 40.343 nummer 122. (5:106-1BW)

Tijdvak erfpacht en afkoop canon: negenennegentig (99) jaar

- c De Erfpacht is gevestigd voor een tijdvak van negenennegentig (99) jaar, eindigend met éénendertig december tweeduizend drieënnegentig. De Erfpacht is gevestigd onder de verplichting voor de Erfpachter tot betaling van een jaarlijkse canon. Deze is voor de gehele duur van de Erfpacht afgekocht.

Afkoopsom

- d De afkoopsom voor de canon van de Erfpacht bedroeg nihil.

KOOPPRIJS, CANON, VERREKENING DIVERSE BEDRAGEN

De door Ondererfpachter verschuldigde koopprijs voor het Registergoed ("de Aankoopprijs") bedraagt In dit bedrag is begrepen de (waarde van de) door Ondererfpachter aan Woonstad verschuldigde afkoopsom van de terzake van de Ondererfpacht te betalen canon, voor een periode die eindigt met éénendertig december tweeduizend drieënnegentig. Het bedrag van de Aankoopprijs is door Ondererfpachter voldaan door storting op Derdengeldenrekening van Heukelem Govers Nusteling notarissen. De lopende termijnen van de zakelijke belastingen zijn verrekend. Woonstad verleent Ondererfpachter kwitantie voor de betaling van de Aankoopprijs en de zakelijke belastingen. (7:4BW)

BEPALINGEN

Woonstad verleent - ter uitvoering van de met Ondererfpachter gesloten koopovereenkomst - aan Ondererfpachter: "de Ondererfpacht" op het Appartementsrecht onder de volgende bepalingen:

- A De bepalingen ter zake van de vestiging van de Ondererfpacht;
- B De bepalingen van de Ondererfpacht.

A DE BEPALINGEN TER ZAKE VAN DE VESTIGING VAN DE ONDERERFPACHT

Artikel 1

Kosten en belastingen

Alle kosten van de vestiging van de Ondererfpacht, waaronder begrepen de overdrachtsbelasting en het kadastrale recht, zijn voor rekening van **Ondererfpachter**. Omzetbelasting is niet verschuldigd.

Artikel 2

Leveringsverplichting, juridische en feitelijke staat

- 1 Woonstad is verplicht aan Ondererfpachter te verlenen een recht van Ondererfpacht op het Appartementsrecht dat:
 - a niet bezwaard is met beslagen en/of hypotheken of met inschrijvingen daarvan;
 - b niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen, tenzij hierna anders is vermeld;
 - c niet bezwaard is met beperkte rechten, tenzij hierna anders is vermeld;
 - d niet belast is met andere lasten en beperkingen uit overeenkomst, tenzij hierna anders is vermeld.

Overmaat; ondermaat

- 2 Over- en ondermaat van de tot het Gebouw behorende grond of van de, op de splitsingstekening aangegeven, maat van het Privé gedeelte zal aan geen van partijen enig recht verlenen. (7:17-3,5 BW)

Levering

- 3 Het Privé gedeelte wordt heden geleverd en aanvaard in de feitelijke staat, waarin het zich ten tijde van het sluiten van de Koopovereenkomst bevond.
Voorzover Woonstad de herstelwerkzaamheden met betrekking tot het registergoed waartoe Woonstad zich schriftelijk in de koopovereenkomst of enig ander document jegens Ondererfpachter heeft verbonden, thans nog niet mocht hebben verricht, blijft Woonstad tot de uitvoering daarvan op zo kort mogelijke termijn gehouden.

Toestand bij levering

- 4 Het voortgezet gebruik van Woonstad als zorgvuldig schuldenaar na het tot stand komen van de Koopovereenkomst tot aan het tijdstip van levering wordt geacht, behoudens normale slijtage, geen wijziging te hebben gebracht in de staat van het Privé gedeelte.

Artikel 3

Tijdstip aflevering, baten en lasten, risico

De aflevering van het Privé gedeelte vindt plaats terstond na de ondertekening van deze akte.

Vanaf dat tijdstip komen de baten Ondererfpachter ten goede, zijn de lasten voor rekening van Ondererfpachter en draagt Ondererfpachter het risico van het Registergoed. (7: 9-2 BW)

Artikel 4

De op het Registergoed betrekking hebbende titelbewijzen of kopieën daarvan, (zoals bewijzen van eigendom) en bescheiden als bedoeld in artikel 7:9 BW zijn, voor zover Woonstad deze in bezit had, aan Ondererfpachter (in kopie) afgegeven.

Alle aanspraken die Woonstad ten aanzien van het Registergoed kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen bouwer(s), (onder)aannemer(s),

installateur(s) en leverancier(s) gaan hierbij over op Ondererfpachter, voor zover zij op het Appartementsrecht/het Privé gedeelte betrekking hebben. Voor zover deze aanspraken niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 6:251 BW is Woonstad verplicht op eerste verzoek van Ondererfpachter aan een overdracht mee te werken. Woonstad is tevens verplicht kopieën van garantiebewijzen die met betrekking tot het Registergoed mochten bestaan aan Ondererfpachter te overhandigen en alles te doen wat nodig is om deze mede ten gunste van Ondererfpachter te doen strekken.

Artikel 5

Garanties van Woonstad

Woonstad garandeert ten behoeve van Ondererfpachter omtrent de huidige toestand van het Registergoed het volgende.

Beschikkingsbevoegdheid

- Woonstad is bevoegd tot vestiging van een recht van ondererfpacht op het Appartementsrecht. De gemeente heeft schriftelijk toestemming verleend tot en ingestemd met deze vestiging op **tweeëntwintig maart tweeduizend twee**. (5:93BW; art. 13.1. Algemene Bepalingen voor erfpacht van de gemeente Rotterdam)

Het Privé gedeelte is vrij van huur aan derden

- Het Registergoed wordt geleverd leeg en ontruimd, vrij van huur en/of van andere aanspraken tot gebruik en ongevorderd.
Het Registergoed is niet zonder recht of titel in gebruik bij derden.

Maatregelen overheid

- Aan Woonstad of de Vereniging zijn van overheidswege of door nutsbedrijven tot op heden ten aanzien van het Gebouw en/of het Privé-gedeelte geen veranderingen of voorzieningen voorgeschreven of aangekondigd, die nog niet zijn uitgevoerd of van overheidswege zijn uitgevoerd en nog niet zijn betaald.
- Ten aanzien van het Gebouw zijn tot op heden geen handhavingsbesluiten in de zin van artikel 100e van de Woningwet aangekondigd of meegedeeld.
- Aan Woonstad is betreffende het Gebouw casu quo het Privé gedeelte danwel het gebied waarin het Gebouw is gelegen geen (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, danwel aanwijzingsbesluit danwel registerinschrijving bekend:
 - a als beschermd monument in de zin van artikel 3, 4 of 6 van de Monumentenwet 1988;
 - b tot beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe als bedoeld in artikel 35 van de Monumentenwet 1988;
 - c door de gemeente of provincie als beschermd stads- of dorpsgezicht.
- Het Gebouw is niet betrokken in een landinrichtingsplan en is niet ter onteigening aangewezen; er is geen sprake van leegstand noch van vordering van het Privé gedeelte krachtens de Huisvestingswet.
- het Gebouw is niet opgenomen in een aanwijzing ex 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 noch een 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.
- De gemeente heeft niet vastgesteld een stadsvernieuwingsplan of een leefmilieuvordering in de zin van de Wet op de Stads- en dorpsvernieuwing en de daaruit voortvloeiende regelingen, waarin het Registergoed is begrepen.

Technische installaties

- De zich in het Privé gedeelte bevindende technische installaties en leidingen functioneren naar behoren en het gebruik daarvan is door de daartoe bevoegde instantie niet op enigerlei wijze beperkt, met inachtneming van het daaromtrent bepaalde in de koopovereenkomst.

- Het Privé gedeelte is rechtstreeks aangesloten op de openbare leidingen voor water, energie en riool; het Privé gedeelte heeft aansluiting op het kabeltelevisienet en heeft rechtmatige en onbeperkte uitgang op de openbare weg op de wijze als ter plaatse blijkt.

Overige garanties

- Met betrekking tot het Registergoed is geen rechtsgeding, bindend advies of arbitrage aanhangig.
- Voor Woonstad bestaan ten opzichte van derden geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht of optierecht op het Registergoed.
- Op het Registergoed rusten de gebruikelijke zakelijke lasten, waarvan de verschenen termijnen zijn voldaan.
- De Vereniging heeft geen andere schulden dan die uit hoofde van de normale lasten en belastingen ter zake van het Gebouw en de exploitatie, waaronder begrepen verzekering en administratie daarvan. De Vereniging heeft geen besluiten genomen waaruit voor de Appartementseigenaars een aanmerkelijke verzwaring van bestaande financiële verplichtingen en/of nieuwe financiële verplichtingen van aanmerkelijke omvang voortvloeien.

Artikel 6

Milieutechnische gesteldheid van de grond

Bodem

Met betrekking tot de milieutechnische gesteldheid van de grond behorende bij het Gebouw wordt verwezen naar het onder de aanduiding "Milieutechnische gesteldheid van de grond" bepaalde op dit punt in voormelde akte van vestiging erfpacht.

Met betrekking tot de grond behorende bij het Gebouw is geen bodemrapport opgesteld. Het is Woonstad niet bekend dat het Gebouw en de daarbij behorende grond in milieu-technisch opzicht niet geschikt is voor de in deze akte vermelde bestemming of aanleiding geeft tot sanering of andere maatregelen.

OMSCHRIJVING ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE BEDINGEN EN/OF BIJZONDERE VERPLICHTINGEN.

Aanduiding

Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar:

- a. het bepaalde in voormelde akte van vestiging erfpacht.
- b. de Algemene Bepalingen voor de vestiging van erfpacht van onroerende zaken van de gemeente Rotterdam in beheer bij het Ontwikkelingsbedrijf Rotterdam - hierna te noemen "Algemene Bepalingen" - zoals deze door de Raad van de gemeente opnieuw zijn vastgesteld bij besluit van de Raad van de Gemeente genomen in zijn openbare vergadering van achttien maart negentienhonderd drieënnegentig, neergelegd in een akte op tweeëntwintig maart negentienhonderd drieënnegentig verleden voor mr. H.M.I.Th. Breedveld, notaris te Rotterdam, gedeponeerd bij de griffie van de Rechtbank te Rotterdam op vierentwintig maart negentienhonderd drieënnegentig en ingeschreven in het register Hypotheken 4 van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Rotterdam op drieëntwintig maart negentienhonderd drieënnegentig in register Hypotheken 4, deel 12.713 nummer 4.

Aanvaarding

Voor zover in bedoelde bepalingen verplichtingen voorkomen die Woonstad aan Ondererfpachter moet opleggen, doet Woonstad dat hierbij en wordt een en ander hierbij door Ondererfpachter aanvaard. Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten hierbij tevens door Woonstad voor die derden aangenomen.

VERENIGING VAN EIGENAARS

1. Verkoper verklaart dat de Vereniging functioneert.

2. De bestuurder van de Vereniging is: Stichting Woonstad Rotterdam, kantoorhoudende te 3015 EA Rotterdam, Rochussenstraat 21.
3. De Vereniging heeft wel een reservefonds.
In de onderhavige levering is mede begrepen het aandeel van verkoper in de eventueel aanwezige reserve- en/of onderhoudsfondsen van de Vereniging.
4. Een verklaring als bedoeld in artikel 5:122 van het Burgerlijk Wetboek is aan deze akte gehecht, uit deze verklaring blijken de bijdragen waarvoor de verkrijger aansprakelijk is alsmede de omvang van het reservefonds.

SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN

Op het Registergoed is van toepassing het bepaalde in voormelde akte van splitsing. Ondererfpachter oefent alle rechten en bevoegdheden uit die aan de appartementseigenaar toekomen. Ondererfpachter verbindt zich tot prompte voldoening aan- en naleving van de verplichtingen, die voor Ondererfpachter, als (ware Ondererfpachter) lid van de Vereniging uit de wet, de statuten en eventuele huishoudelijke reglementen van de Vereniging, alsmede uit het reglement van splitsing voortvloeien. Van de inhoud van deze statuten en reglementen heeft Ondererfpachter kennisgenomen.

ONTBINDENDE VOORWAARDEN UIT ONDERLIGGENDE OVEREENKOMSTEN

Alle ontbindende voorwaarden die zijn overeengekomen in de koopovereenkomst of in nadere overeenkomsten die op eerstbedoelde overeenkomst betrekking hebben, zijn thans uitgewerkt. Woonstad noch Ondererfpachter kan zich ter zake van de koopovereenkomst en vestiging/levering van de Ondererfpacht nog op een ontbindende voorwaarde beroepen.

KOOPOVEREENKOMST

Voorzover daarvan in deze akte niet is afgeweken, blijft tussen partijen gelden hetgeen ter zake van de koopovereenkomst en aldus ter zake van de vestiging/levering van de Ondererfpacht tussen hen is overeengekomen.

B BEPALINGEN VAN DE ONDERERFPACHT

De Ondererfpacht wordt verleend onder de hierna bedoelde Algemene Bepalingen van de Ondererfpacht van MVE-Woningen, voorzover daarvan in deze akte niet is afgeweken, en onder de hierna sub 2 opgenomen "Bijzondere Bepalingen".

1 Algemene Bepalingen van de Ondererfpacht van MVE-Woningen

De Algemene Bepalingen van de Ondererfpacht van MVE-Woningen zijn opgenomen in een akte op drie september tweeduizend één verleden voor mr. J.G. Millenaar, notaris te Rotterdam. Een afschrift van deze akte is ingeschreven in het register Hypotheken 4 van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Rotterdam op zes september daaraanvolgend in deel 21.477 nummer 20. Ondererfpachter heeft de tekst van voormelde Algemene Bepalingen ontvangen.

De Ondererfpachter bevestigt en aanvaardt deze bepalingen en verbindt zich hierbij tot medewerking aan, nakoming en uitvoering van deze bepalingen, in het bijzonder het bepaalde in voormelde Algemene Bepalingen:

Hoofdstuk I, artikel 7, luidend als volgt:

"Artikel 7

Derdenwerking

- 1 *Partijen beogen en bevestigen uitdrukkelijk de goederenrechtelijke derdenwerking ten aanzien van al hun rechten en verplichtingen uit hoofde van deze akte en de akte van vestiging van de Ondererfpacht. De in de volgende leden van dit Artikel vermelde kwalitatieve- en kettingbedingen zijn gemaakt ter versterking van die derdenwerking.*
- 2 *Alle verplichtingen van een partij uit hoofde van deze akte en de akte van vestiging van de Ondererfpacht om iets te dulden of niet te doen ten aanzien van het Registergoed, zullen bovendien overgaan op degenen die het*

Registrergoed verkrijgen. Ook degenen die een recht van gebruik verkrijgen van de rechthebbende zullen daaraan gebonden zijn.

3 *Ondererfpachter zal voorts bij:*

- a de levering van het Registrergoed of van een gedeelte daarvan;*
- b bezwaring van het Registrergoed of van een gedeelte daarvan met een beperkt genotsrecht;*
- c het in gebruik geven van het Registrergoed aan derden,*

de verplichtingen uit hoofde van de akte waarbij de Ondererfpacht wordt gevestigd ten behoeve van Erfpachter opleggen aan de rechtsopvolger van Ondererfpachter of een beperkt gerechtigde en zulks aannemen ten behoeve van Erfpachter."

Hoofdstuk II, artikelen 1, 2 en 3

onder meer betrekking hebbende op:

- de plicht het privé-gedeelte zelf te bewonen;
- de beperking in de bevoegdheid het Registrergoed te vervreemden en (met hypotheek) te bezwaren;
- de plicht het Registrergoed onder omstandigheden aan Woonstad te koop aan te bieden.

Hoofdstuk I, artikel 13 lid 2 sub f, Hoofdstuk II, artikel 4 sub h en artikel 8

onder meer betrekking hebbende op:

- de afwikkeling einde Ondererfpacht;
- de overdracht via ABC-akte;
- de overdracht rechtspositie door Woonstad;

tot de uitvoering van welke rechtshandelingen Ondererfpachter de in voormelde Algemene Bepalingen omschreven toestemming, volmacht casu quo medewerking hierbij verleent aan de Erfpachter (Woonstad).

In de Algemene bepalingen voor de ondererfpacht van MVE-woningen wordt het bepaalde in Hoofdstuk II Artikel 2 alinea II voorafgegaan door de woorden:

"de hypothecaire inschrijving op het Registrergoed voor".

2 **Bijzondere bepalingen**

*** Vaststelling MVE-prijs**

In aanvulling op de Algemene Bepalingen van de Ondererfpacht van MVE-Woningen omtrent de vaststelling van de MVE-prijs in alinea c (Vaststelling MVE-prijs) van artikel 4 van Hoofdstuk II (MVE-Bepalingen) wordt het aldaar bedoelde percentage (van het verschil tussen de Aankoopprijs en de Taxatieprijs) gesteld op het volgende percentage.

Bedoeld percentage bedraagt bij een levering aan Woonstad binnen na te melden tijdvak, dat aanvangt bij de vestiging van de Ondererfpacht en eindigt met de levering, te weten, een tijdvak van:

- één (1) jaar: vijftig procent (50%);
- twee (2) jaar: zestig procent (60%);
- drie (3) jaar: zeventig procent (70%);
- vier (4) jaar: tachtig procent (80%);
- vijf (5) jaar: negentig procent (90%);
- zes (6) jaar en meer: éénhonderd procent (100%).

- * De P.O.-bijdrage als bedoeld in artikel 7 lid 4 sub a van de Algemene Bepalingen van de Ondererfpacht van MVE-Woningen over het ten tijde van deze akte lopende kalenderjaar bedraagt voor het Registrergoed **zeshonderd negentig euro en achtennegentig eurocent (€ 690,98).**

ENERGIEPRESTATIECERTIFICAAT

Woonstad heeft een energieprestatiecertificaat dan wel een gelijkwaardig document als bedoeld in het besluit energieprestatie gebouwen aan (Onder)erfpachter overhandigd.

OVERIGE BEPALINGEN

Aanduidingen

In deze akte wordt gebezigd de aanduiding BW, voorafgegaan door een cijfer ter vermelding (van het betreffende boek) van het Burgerlijk Wetboek. De in de tekst van deze akte tussen haakjes geplaatste aanduiding van artikelnummers van het BW of andere wet- of regelgeving maken geen deel uit van deze akte.

VOLMACHT TOT AANVAARDING AFSTANDDOENING HYPOTHEKEN

Woonstad en de Ondererfpachter geven volmacht aan de ten kantore van mij, notaris, danwel mijn plaatsvervanger(s) of ambtsopvolger, werkzame personen om zonodig namens hen de afstand van hypotheekrechten aan te nemen, voor zover deze nog ten laste van anderen dan de Ondererfpachter mochten zijn ingeschreven op het Registergoed.

WOONPLAATSKEUZE

Voor de toepassing van de Wet belastingen van rechtsverkeer als gevolg van deze overeenkomst wordt woonplaats gekozen ten kantore van de bewaarder van deze akte.

SLOT

De verschenen personen zijn, mij notaris, bekend.

De identiteit van de bij deze akte betrokken verschenen personen/partijen is door mij, notaris, aan de hand van de hiervoor gemelde en daartoe bestemde documenten vastgesteld.

Deze akte is verleden te Rotterdam op de datum in het hoofd van deze akte vermeld.

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

Vervolgens is deze akte onmiddellijk na beperkte voorlezing door de verschenen personen en mij, notaris, ondertekend, om dertien uur en vijf minuten.

(Volgt ondertekening)

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT

(Getekend:) mr. R.H. Nusteling

Ondergetekende, mr. Robertus Henricus Nusteling, notaris te Rotterdam, verklaart dat het registergoed, bij vorenstaande akte vervreemd in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten, hetzij niet is opgenomen in een aanwijzing als bedoeld in artikel 2 in samenhang met artikel 3, 4 of 5 of artikel 9 a, eerste of tweede lid, in samenhang met artikel 3, 4 of 5 dan wel voorlopige aanwijzing als bedoeld in artikel 6 of artikel 9 a, eerste of tweede lid, in samenhang met artikel 6, hetzij vervreemding niet in strijd is met het bepaalde in de artikelen 10 tot en met 23 van deze wet.

(Getekend:) mr. R.H. Nusteling

Ondergetekende, mr. Robertus Henricus Nusteling notaris te Rotterdam, 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 18-01-2010 om 13:39 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 57792 nummer 76.

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkens bijbehorend certificaat van DigiNotar Qualified CA met nummer EB2EE421819AF02F1CD91827FCCB5089 toebehoort aan Nusteling Robertus Henricus.

Naam bewaarder: Mr. W. Louwman.

