

Kantoor:	Tijdstip van aanbidding:	De bewaarder van het kadaster en de openbare registers.	21556 18	67
Rotterdam	05-OKT-2001 13:42		met 10 vervolgblad(en)	

Aantekeningen:

D: 00000469

S: 5612277272

+ 227

met tekening nummer 41973

Kadaster

**UITGIFTE IN ONDERERFPACHT VAN EEN
MVE-EENGEZINSWONING 20012069/lw**

door: Stichting Woningbedrijf Rotterdam
aan :
van : Oudelandstraat 24 te Rotterdam

Heden de vierde oktober

tweeduizend één, verschenen voor mij,

Mr RICHARD VAN HEUKELEM, notaris gevestigd in de gemeente Capelle
aan den IJssel:

1. mevrouw Lydia Wulffraat, te dezen woonplaats kiezend ten kantore van het notariskantoor Van Heukelem en Govers, gevestigd in de gemeente Capelle aan den IJssel aan De Linie 5 (2905 AX), geboren te Rotterdam op acht en twintig augustus negentienhonderd acht en zeventig, Genoemde verschenen persoon handelt hierbij als schriftelijk gevolmachtigde van:

de stichting **STICHTING WONINGBEDRIJF ROTTERDAM**, statutair gevestigd te Rotterdam, adres van de stichting: Rochussenstraat 17, 3015 EA Rotterdam, (ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel voor Rotterdam onder dossiernummer 243795).

Blijkende van voormelde volmacht uit een onderhandse akte van volmacht welke is gehecht aan een akte van depot op dertig oktober negentienhonderd acht en negentig voor mij, notaris, verleden; bedoelde akte van depot met de daaraan gehechte tekeningen is bij afschrift ingeschreven ten Kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Rotterdam op diezelfde dag in Register 4, deel 18322 nummer 14..

Stichting Woningbedrijf Rotterdam wordt in deze akte ook aangeduid als **WBR**.

2. a.

b.

hierna tezamen genoemd: "(de) Ondererfpachter".

Hoedanigheid verschenen persoon.

De verschenen personen handelen in de hoedanigheden als voormeld, tenzij het tegendeel is bepaald of uit het tekstverband blijkt.

Waar in deze akte is vermeld ongehuwd of nimmer gehuwd geweest, is daaronder tevens begrepen niet geregistreerd als partner in de zin van het geregistreerd partnerschap of als zodanig geregistreerd geweest.

De verschenen personen verklaarden het navolgende.

INLEIDING

Het WBR bezit als "Erfpachter" in erfpacht woningen die niet noodzakelijk tot de (ver)huursector moeten blijven behoren; deze woningen komen aldus in aanmerking om aan 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 voorwaarden door het WBR bestemde categorie woningen wordt aangeduid als "**MVE-woningen**".

Daarbij staat de

M, voor: Maatschappelijk

V, voor: Verantwoord

E, voor: Eigendom.

De (juridische) karakteristieken van de MVE-woningen zijn:

- een aanbiedingsplicht door degeen die een eenmaal verworven MVE-woning wil vervreemden annex een terugkoop-garantie verleend door het WBR;
- een prijsrisico-garantie verleend door het WBR;
- een zorg-inspanning/waARBORG van het WBR voor een goed "Planmatig Onderhoud" door het WBR van de MVE-woningen.

Voor de juridische vormgeving van de sub a en b bedoelde MVE-kenmerken en daarmee de waarborg dat de betreffende woningen beschikbaar blijven voor het door het WBR als toegelaten instelling te dienen volkshuisvestingsbelang, worden de MVE-woningen aan de individuele kopers uitgegeven in "ondererfpacht" (5:93-1BW).

Voor de juridische vormgeving van de sub c bedoelde MVE-kenmerken wordt verwezen naar de aan deze akte gehechte door verschenen personen gewaarmerkte bijlage.

HET REGISTERGOED

TITEL, LEVERING, BESTEMMING, AANDUIDINGEN

Titel

Het WBR heeft aan de Ondererfpachter verkocht die heeft gekocht, en daartoe met de Ondererfpachter gesloten een "overeenkomst tot vestiging van een recht van ondererfpacht" op de hierna omschreven onroerende zaak....

Verlening ondererfpacht

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

Koopovereenkomst" - vestigt het WBR hierbij ten behoeve van de Ondererfpachter een eeuwigdurend recht van ondererfpacht - in deze akte aangeduid als (het recht van) "**Ondererfpacht**" - dat de Ondererfpachter hierbij ieder voor de onverdeelde helft - aanvaardt op:

- = de woning met de daarbij behorende grond en verder toebehoren aan de **OUDELANDSTRAAT 24 te 3073 LK Rotterdam**, uitmakende een gedeelte van het perceel kadastraal bekend gemeente **Charlois**, sectie **F**, nummer **3485**, ter grootte van ongeveer tachtig centiare of ter zodanige grootte als na ambtshalve kadastrale uitmeting zal blijken; een en ander zoals globaal is aangeduid op de aan deze akte gehechte situatietekening; bedoelde tekening zal met een afschrift van deze akte worden ingeschreven in register 4 van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Rotterdam; koper is met bedoelde tekening bekend; de Onroerende Zaak behoort in eigendom toe aan de gemeente Rotterdam en is eeuwigdurend in erfpacht uitgegeven aan het WBR.

(5:85;93-1,3BW)

Bestemming van het Registergoed

Kadaster

De Ondererfpachter zal het Registergoed bestemmen en uitsluitend blijven gebruiken als: "woonhuis".

(5:108;7:17;20-BW)

Het is het WBR niet bekend dat dit beoogde gebruik op publiek- of privaatrechtelijke gronden niet is toegestaan.

Aanduidingen

In deze akte wordt verstaan onder:

- "Onroerende Zaak":
de woning met de daarbij behorende grond en verder toebehoren welke bij deze akte in Ondererfpacht worden uitgegeven;
- "Registergoed":
het in deze akte onder het hoofd "Verlening ondererfpacht" omschreven recht van Ondererfpacht.
- "Erfpacht":
het door de gemeente Rotterdam aan het WBR verleende recht van erfpacht op de Onroerende Zaak;
- "Erfpachter":
de gerechtigde tot de Erfpacht;
- "Eigenaar":
de juridische eigenaar van de Onroerende Zaak;
- "Ondererfpacht":
de bij deze akte uitgegeven ondererfpacht;
- "Ondererfpachter":
de gerechtigde tot de bij deze akte uitgegeven Ondererfpacht.

DE VERKRIJGING VAN HET REGISTERGOED DOOR HET WBR

Verlening Erfpacht aan het WBR

- a. De erfpacht is als volgt door het WBR verkregen. De gemeente Rotterdam - de "gemeente" - heeft met het WBR 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 op dertig december negentienhonderd vier en negentig verleden voor Marius de Vos, destijds notaris ter standplaats Rotterdam, ten behoeve van het WBR een erfpacht verleend op de Onroerende Zaak. Een afschrift van deze akte is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Rotterdam in Register 4 op diezelfde dag in deel 14.276 nummer 15.

Tijdvak erfpacht en afkoop canon: eeuwigdurend

- b. De door de gemeente Rotterdam aan het WBR uitgegeven Erfpacht is gevestigd eeuwigdurend onder de verplichting voor de Erfpachter tot betaling van een canon; deze is voor de gehele duur van de Erfpacht afgekocht.

Afkoopsom

- c. De afkoopsom voor de canon van het recht van Erfpacht is voor de gehele duur van de Erfpacht door het WBR aan de gemeente Rotterdam voldaan.

KOOPPRIJS, CANON, VERREKENING DIVERSE BEDRAGEN

De door de Ondererfpachter verschuldigde koopprijs voor de verkrijging van het Registergoed ("de Aankoopprijs") bedraagt

In dit bedrag is begrepen de door de Ondererfpachter aan het WBR verschuldigde afkoopsom van de ter zake van het recht van Ondererfpacht te betalen canon voor de gehele duur van de Ondererfpacht. Het bedrag van de Aankoop prijs is door de Ondererfpachter voldaan door storting op één van de bankrekeningen ten name van Derdengeldenrekening Van Heukelem en Govers notarissen te Capelle aan den IJssel. De lopende termijnen van de zakelijke belastingen zijn verrekend. Het WBR verleent de Ondererfpachter kwitantie voor de betaling van de Aankoop prijs en de zakelijke belastingen. (7:4BW)

BEPALINGEN

Het WBR verleent - ter uitvoering van de met de Ondererfpachter gesloten Koopovereenkomst - aan de Ondererfpachter: "het recht van ondererfpacht" op de Onroerende Zaak onder de volgende bepalingen:

A. De bepalingen ter zake van de uitgifte in Ondererfpacht;

B. De bepalingen van het recht van Ondererfpacht.

A. DE BEPALINGEN TER ZAKE VAN DE UITGIFTE IN ONDERERFPACHT

Artikel 1

Kosten en belastingen

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

Artikel 2

Leveringsverplichting, juridische en feitelijke staat

1. Het WBR is verplicht aan de Ondererfpachter te verlenen een recht van Ondererfpacht op de Onroerende Zaak dat:
 - a. niet bezwaard is met beslagen en/of hypotheeken 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 de Onroerende Zaak behorende grond zal aan geen van partijen enig recht verlenen.
(7:17-3,5BW)

Aflevering

3. De Onroerende Zaak wordt heden geleverd en aanvaard in de feitelijke staat, waarin de Onroerende Zaak zich ten tijde van het sluiten van de Koopovereenkomst bevond en zoals bij de Ondererfpachter in gebruik.

Toestand bij aflevering

4. Het voortgezet gebruik van het WBR als zorgvuldig schuldenaar na het tot stand komen van de Koopovereenkomst tot aan het tijdstip van aflevering wordt geacht, behoudens normale slijtage, geen wijziging te hebben gebracht in de staat van de Onroerende Zaak.

Artikel 3

Tijdstip feitelijke levering, baten en lasten, risico

De feitelijke levering (aflevering) van de Onroerende Zaak vindt plaats terstond na de ondertekening van deze akte.

Kadaster

Vanaf dat tijdstip komen de baten de Ondererfpachter ten goede, zijn de lasten voor rekening van de Ondererfpachter en draagt de Ondererfpachter het risico van de Onroerende Zaak.

Artikel 4

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

Alle aanspraken die het WBR 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 de Ondererfpachter.

Voor zover deze aanspraken niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 6:251 BW is het WBR verplicht op eerste verzoek van de Ondererfpachter aan een overdracht mee te werken. Het WBR is tevens verplicht kopieën van garantiebewijzen die met betrekking tot het Registergoed mochten bestaan aan de Ondererfpachter te overhandigen en alles te doen wat nodig is om deze mede ten gunste van de Ondererfpachter te doen strekken.

Artikel 5

Garanties van het WBR

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

Beschikkingsbevoegdheid

- Het WBR is bevoegd tot vestiging van een recht van ondererfpacht op de Onroerende Zaak. De gemeente heeft schriftelijk toestemming verleend tot en ingestemd met deze vestiging op zeven en twintig oktober negentienhonderd acht en negentig; een kopie van de betreffende brief is gehecht aan voormelde akte van depot.

De Onroerende Zaak vrij van huur

- De Onroerende Zaak wordt geleverd zoals bij de Ondererfpachter als huurder in gebruik maar overigens vrij van huur en/of van andere aanspraken tot gebruik.

De Onroerende Zaak is niet zonder recht of titel in gebruik bij derden.

Maatregelen overheid

- Aan het WBR zijn van overheidswege of door nutsbedrijven tot op heden ten aanzien van de Onroerende Zaak geen veranderingen of voorzieningen voorgeschreven of aangekondigd, die nog niet zijn uitgevoerd of van overheidswege zijn uitgevoerd en nog niet zijn betaald.
- Aan het WBR is betreffende de Onroerende Zaak dan wel het gebied waarin de Onroerende Zaak is gelegen geen (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, dan wel aanwijzingsbesluit dan wel registerinschrijving bekend:
 - a. als beschermd monument in de zin van artikel 3, 4 of 6 van de Monumentenwet;
 - b. tot beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe als bedoeld in artikel 35 van de Monumentenwet;
 - c. door de gemeente of provincie als beschermd stads- of dorpsgezicht.
- De Onroerende Zaak is niet betrokken in een landinrichtingsplan en is niet ter onteigening aangewezen; er is geen sprake van leegstand noch

- van vordering van de Onroerende Zaak krachtens de Huisvestingswet.
- De Onroerende Zaak is niet opgenomen in een aanwijzing als bedoeld in artikel 2 of artikel 8 dan wel in een voorstel als bedoeld in artikel 6 of 8 a van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten.
 - De gemeente heeft niet vastgesteld een stadsvernieuwingsplan of een leefmilieuverordening in de zin van de Wet op de Stads- en dorpsvernieuwing en de daaruit voortvloeiende regelingen, waarin de Onroerende Zaak is begrepen.

Technische installaties

- De zich in de Onroerende Zaak bevindende technische installaties en leidingen functioneren naar behoren en het gebruik daarvan is door de daartoe bevoegde instantie niet op enigerlei wijze beperkt.
- De Onroerende Zaak is rechtstreeks aangesloten op de openbare leidingen voor water, energie en riool; de Onroerende Zaak 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 het WBR 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.

Artikel 6

Milieutechnische gesteldheid van de grond

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

Bodem

Met betrekking tot de bodem behorende bij de Onroerende Zaak is geen bodemrapport opgesteld. Het is het WBR niet bekend dat de Onroerende Zaak en de daartoe behorende bodem in milieutechnisch 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 de volgende bepalingen.

- a. de Algemene Bepalingen voor vestiging van erfpacht op onroerende zaken van de gemeente Rotterdam in beheer bij het Ontwikkelingsbedrijf Rotterdam - hierna te noemen "Algemene Bepalingen" - van achttien maart negentienhonderd drie en negentig; deze bepalingen zijn gedeponereerd bij de griffie van de rechtbank te Rotterdam op vier en twintig maart negentienhonderd drie en negentig en ingeschreven in het register 4 van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Rotterdam op drie en twintig maart negentienhonderd drie en negentig in deel 12.713, nummer 4.
- b. het bepaalde in voormelde akte van vestiging erfpacht.

Kadaster

Teksten van of uittreksels uit de sub a. en b. bedoelde bepalingen zijn aan de Ondererfpachter overhandigd.

Aanvaarding

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

VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN

Erfdienstbaarheden handhaving bestaande toestand

Ter uitvoering van hetgeen het WBR en de Ondererfpachter te dezer zake zijn overeengekomen worden hierbij gevestigd de navolgende erfdienstbaarheden. Ten behoeve en ten laste van de Onroerende Zaak enerzijds en ten behoeve en ten laste van de overige aan het WBR in erfpacht toebehorende percelen welke eveneens deel uitmaken van voormeld kadastraal nummer anderzijds worden hierbij gevestigd en aanvaard over en weer, als dienende en heersende erven de erfdienstbaarheden, houdende de verplichting om te dulden dat de toestand, waarin die percelen zich thans ten opzichte van elkaar bevinden, blijft gehandhaafd, zoodat in stand wordt gehouden en vernieuwd, speciaal voor wat betreft de aanwezigheid van ondergrondse en bovengrondse leidingen en kabels, afvoer van hemelwater, grondwater (drainage) gootwater door gemeenschappelijke hemelwaterafvoeren, rioleringswerken of anderszins, eventuele inbalkingen en inankeringen, over- en onderbouw, toevoer van licht en lucht, alsmede uitzicht, zijnde hieronder evenwel niet begrepen een verbod om te bouwen of te verbouwen; deze erfdienstbaarheden zullen blijven bestaan, ook al mochten de heersende erven zowel door bebouwing, verbouwing als anderszins van aard en/of bestemming worden veranderd, waardoor verzwarende van die erfdienstbaarheden mocht plaats hebben.

Erfdienstbaarheid van voetpad

Met betrekking tot het pad gelegen binnen het woonblok aan de Oudelandstraat 16 tot en met 60 (even), de Develstraat 42 tot en met 50 (even), de Adriaan Pieterstraat 3 tot en met 57 (oneven) en de Oudelandstraat 53 tot en met 57 (oneven).

1. Ten behoeve en ten laste van de Onroerende Zaak enerzijds en ten behoeve en ten laste van alle aan bedoeld pad gelegen percelen welke eveneens deel uitmaken van vermeld kadastraal perceel anderzijds wordt hierbij gevestigd en aanvaard de erfdienstbaarheid van voetpad.
2. Deze erfdienstbaarheid kan niet anders worden uitgeoefend dan in overeenstemming met de ligging van het pad op de dienende erven en de ligging van ieders erf, om te komen van en te gaan naar de openbare straat, langs de kortste weg en op de minst bezwarende wijze, te voet, met aan de hand gevoerde rijwielen, motorrijwielen (met afgezette motor) en dergelijke, met kinderwagens, kruiwagens en dergelijk eenvoudig voertuig.
3. Het onderhoud van voormeld pad komt gezamenlijk en voor gelijke delen per woning voor rekening van de rechthebbenden van elk van de betreffende heersende en dienende erven welke daadwerkelijk vanaf eigen terrein een aansluiting hebben op het pad.
4. Beslissingen omtrent het onderhoud van het voetpad worden door de betreffende onderhoudsplichtige rechthebbenden in onderling overleg genomen; indien geen eensluidende beslissing van de rechthebbenden kan worden verkregen, zal de meerderheid van de rechthebbenden

bevoegd zijn een voor alle rechthebbenden bindende beslissing te nemen; indien een woning aan meer rechthebbenden toebehoort, worden die rechthebbenden, bij het nemen van bedoelde beslissing, te zamen als één rechthebbende aangemerkt.

Koper aanvaardt de vestiging van de voorschreven erfdienstbaarheden ten behoeve en ten laste van zijn gemeld perceel.

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. Het WBR noch de Ondererfpachter kan zich ter zake van de Koopovereenkomst en vestiging/levering van het recht van Ondererfpacht nog op een ontbindende voorwaarde beroepen.

Koopovereenkomst

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

B. BEPALINGEN VAN HET RECHT VAN ONDERERFPACHT

Hoofdstuk I: Basisbepalingen

Artikel 1

Duur van het recht van Ondererfpacht

De duur van de Ondererfpacht is gelijk aan de duur van de Erfpacht die door de gemeente Rotterdam aan het WBR is verleend op de Onroerende Zaak. (5:86;93-2 BW)

Artikel 2

Canon

In alle gevallen waarin voor de Ondererfpacht van de grond de waarde van de Ondererfpacht en/of de daarin begrepen waarde van de afgekochte canon moet worden vastgesteld en deze akte niet in de vaststelling van bedoelde waarden voorziet, zijn die waarden gelijk aan - en worden derhalve op dezelfde wijze vastgesteld als - de overeenkomstige waarden van de Erfpacht.

Artikel 3

Verplichtingen van de Ondererfpachter

De Ondererfpachter moet:

- a. de Onroerende Zaak behoorlijk onderhouden;
- b. de Onroerende Zaak aanwenden overeenkomstig de bestemming en gebruik, zoals vermeld in deze akte; (5:89-2;108BW)
- c. al datgene doen en nalaten waardoor schade, gevaar of hinder - in welke vorm ook - kan worden voorkomen casu quo kan ontstaan.

Artikel 4

Verbodsbepalingen

1. Het is de Ondererfpachter niet toegestaan de Onroerende Zaak te gebruiken voor:
 - a. het maken van reclame.
 - b. het opslaan of verkopen van motorbrandstoffen en andere licht ontvlambare, gevaarlijke of ontplofbare stoffen;
 - c. het verrichten van handelingen als gevolg waarvan bodemverontreiniging of anderszins achteruitgang van de Onroerende Zaak plaats vindt of dreigt plaats te vinden;
 - d. een andere bestemming dan hiervoor vermeld.
2. De Erfpachter kan van de sub a en b gemelde verbodsbepalingen

Kadaster

ontheffing verlenen voor een bepaalde tijd of tot wederopzegging en daaraan financiële en/of andere voorwaarden verbinden.

Artikel 5**Hoofdelijkheid**

Indien de Ondererfpacht aan twee of meer personen toebehoort, hetzij als deelgenoten, hetzij als Ondererfpachter van verschillende gedeelten van de Onroerende Zaak, zijn zij hoofdelijk jegens de Erfpachter verbonden voor de nakoming van de verplichtingen van de Ondererfpachter uit hoofde van het bepaalde in deze akte van verlening van Ondererfpacht.

Artikel 6**Vertegenwoordiging**

1. Indien de Ondererfpacht aan twee of meer personen toebehoort, wijzen zij, zo de Erfpachter dit verzoekt, een van hen als vertegenwoordiger aan en wel in deze akte waarbij het recht van Ondererfpacht met betrekking tot de Onroerende Zaak wordt verkregen of in geval van verkrijging van de Ondererfpacht anders dan door vestiging of levering, bij een daartoe aan de Erfpachter toe te zenden verklaring.
2. Een wijziging van de vertegenwoordiger moet onverwijld bij aangetekende brief aan de Erfpachter worden meegedeeld.
3. De Erfpachter kan alle kennisgevingen, aanzeggingen en vorderingen met betrekking tot de Ondererfpacht rechtsgeldig aan de laatste aan de Erfpachter gemelde vertegenwoordiger doen ofwel tegen deze instellen.

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 van uitgifte in 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 om iets te dulden of niet te doen ten aanzien van het Registergoed, zullen bovendien overgaan op degenen die het Registergoed verkrijgen. Ook degenen die een recht van gebruik verkrijgen van de rechthebbende zullen daaraan gebonden zijn.
3. De Ondererfpachter zal voorts bij:
 - a. de levering van het Registergoed of van een gedeelte daarvan; of
 - b. bezwaring van het Registergoed of van een gedeelte daarvan met een beperkt genotsrecht;
 - c. het in gebruik geven van het Registergoed aan derden,
 de verplichtingen uit hoofde van deze akte waarbij de Onroerende Zaak in Ondererfpacht is uitgegeven ten behoeve van de Erfpachter opleggen aan en laten aannemen door de rechtsopvolger van de Ondererfpachter of een beperkt gerechtigde.

Artikel 8**Verzuim**

De Ondererfpachter zal in verzuim zijn door het enkel toerekenbaar verlopen van een voor een bepaalde nakoming vastgestelde termijn.

Komt de Ondererfpachter een op deze rustende verplichting jegens de Erfpachter toerekenbaar niet na dan wel overtreedt de Ondererfpachter toerekenbaar enige verbodsbepaling, dan is de Ondererfpachter in verzuim, wanneer de Ondererfpachter in gebreke wordt gesteld bij een schriftelijke

aanmaning waarbij een redelijke termijn voor de nakoming wordt gesteld en nakoming binnen deze termijn uitblijft.

Artikel 9

Rente

1. Indien de Ondererfpachter de canon of enig ander door de Ondererfpachter aan de Erfpachter uit hoofde van de Ondererfpacht schuldig bedrag op de vervaldag niet heeft betaald is de Ondererfpachter vanaf die vervaldag de wettelijke rente over het openstaande bedrag verschuldigd.
2. Telkens wanneer de Ondererfpachter gedurende één jaar de wettelijke rente over enig openstaand bedrag niet heeft betaald, is de Erfpachter gerechtigd de wettelijke rente over de vervallen wettelijke rente aan de Ondererfpachter in rekening te brengen.

Artikel 10

Boetebeding

Indien de Ondererfpachter in verzuim is ter zake van enige verplichting uit hoofde van de Ondererfpacht, kan de Erfpachter hem een zonder rechterlijke tussenkomst terstond opeisbare boete opleggen, onverminderd het recht om naast een opgelegde boete schadevergoeding te vorderen, voorzover de schade het bedrag van de boete overtreft. Het bedrag van deze, voor matiging door de rechter vatbare, terstond zonder enige ingebrekestelling opeisbare boete is gelijk aan dertig procent (30%) van de Aankoopprijs.

Artikel 11

Einde van het recht van Ondererfpacht

1. De Ondererfpacht eindigt:
 - a. doordat de rechter op grond van het bepaalde in artikel 5:97 BW de Ondererfpacht opheft;
 - b. doordat - overeenkomstig artikel 1 van Hoofdstuk I (Duur van het recht van Ondererfpacht) het door de gemeente aan de Erfpachter uitgegeven recht van Erfpacht eindigt, behoudens het bepaalde in artikel 5:93 lid 2 BW, derde volzin;
 - c. door vermenging (zo bij levering van het Registergoed aan de Erfpachter);
 - d. doordat de Erfpachter de Ondererfpacht opzegt, op de voet van artikel 5:87 BW;
 - Opzegging door het WBR als Erfpachter kan plaatsvinden indien dit in het belang is van het door het WBR als toegelaten instelling - in de zin van artikel 70 van de Woningwet - te dienen volkshuisvestingsbelang.
 - Het niet voldoen aan de aanbiedingsplicht als bedoeld in artikel 3 van Hoofdstuk II (MVE-Bepalingen) wordt als een ernstig te kort schieten in de zin van artikel 5:87 lid 2 BW aangemerkt.
(5:87;88 BW)
 - e. op de andere in de wet aangegeven wijzen van tenietgaan
(5:87-2;93-2;98 BW).
2. Zodra de Ondererfpacht is geëindigd, zal de Erfpachter dit (doen) inschrijven in het register 4 van de Openbare Registers.
3. De Ondererfpacht kan niet door de Ondererfpachter worden opgezegd (5:87-1 BW).
4. Wanneer het recht van Ondererfpacht eindigt door het verstrijken van

Kadaster

een duur, vindt verlenging van dat recht plaats zo en wanneer het door de gemeente Rotterdam aan de Erfpachter verleende recht van Erfpacht wordt verlengd.

5. Wanneer door de Ondererfpachter op het Registergoed een hypotheek is gevestigd geldt het volgende. In het geval dat door toedoen of met medeweten van de Erfpachter of de Ondererfpachter de Ondererfpacht eindigt, moet de hypotheekhouder over een (voorgenomen) beëindiging van de Ondererfpacht zo spoedig mogelijk in kennis worden gesteld. Bedoelde in kennisstelling moet plaatsvinden bij aangetekende brief door de betreffende partij.

Artikel 12**Aflevering, ontruiming en rechten van derden bij het einde van de Ondererfpacht**

1. De Ondererfpachter moet bij het einde van de Ondererfpacht de Onroerende Zaak afleveren en wel:
 - a. geheel ontruimd;
 - b. de Onroerende Zaak in de staat waarin deze zich bevond bij de verkrijging van de Ondererfpacht door de Ondererfpachter, behoudens normale slijtage en veroudering, doch in elk geval in een niet slechtere staat dan waarin een en ander verkeerde op het tijdstip van een opzegging als bedoeld in voorgaand artikel 11 lid 1 sub d (Einde van het recht van Ondererfpacht);
2. Voorzover de Ondererfpachter ter zake van het bepaalde in lid 1 in verzuim is, zal de Erfpachter de uitvoering van een en ander zelf ter hand kunnen nemen voor rekening en risico van de Ondererfpachter.
 - a. Voorts staat de Ondererfpachter er voor in, dat bij het einde van de Ondererfpacht geen persoonlijke of beperkte rechten van derden op (de Ondererfpacht van) de Onroerende Zaak rusten of tegen de Erfpachter geldend gemaakt (kunnen) worden. Lijdt de Erfpachter door aanspraken van derden diensgevolge niettemin schade, dan zal de Ondererfpachter die schade voor zijn rekening nemen.
 - b. De Ondererfpachter moet voor zijn rekening zorgdragen voor doorhaling van al die beperkte rechten die bij het einde van de Ondererfpacht nog op het Registergoed gevestigd zijn, voor zover die rechten tijdens de duur van het recht van Ondererfpacht op het Registergoed zijn gevestigd.
3. Zolang de Ondererfpachter zijn verplichtingen uit hoofde van dit artikel niet is nagekomen, is de Erfpachter bevoegd de betaling van de vergoeding als bedoeld in artikel 13 (Vergoeding bij het einde van de Ondererfpacht) op te schorten.

Artikel 13**Vergoeding bij het einde van de Ondererfpacht**Algemene vergoedingsregeling

- 1.a. Indien de Ondererfpacht eindigt, anders dan door eindigen van de Erfpacht, heeft de Ondererfpachter recht op vergoeding van de waarde van de nog aanwezige gebouwen, werken en beplantingen, die in overeenstemming met de bepalingen in deze akte door de Ondererfpachter of een rechtsvoorganger zijn aangebracht of van de Erfpachter tegen vergoeding van de waarde zijn overgenomen.

(5:99-1,2BW)

- b. Voor het geval de Ondererfpachter de canon over de grond heeft afgekocht, heeft de Ondererfpachter tevens recht op een vergoeding van de waarde van de afkoopsom naar evenredigheid van de nog niet verstreken duur van de afkoopperiode.
- c. De hoogte van de vergoeding wordt door partijen in onderling overleg vastgesteld.

Deze vaststelling vindt plaats met inachtneming van artikel 4 van Hoofdstuk II (MVE-bepalingen) omtrent de waardering en het delen van het voordeel van de waardestijging en het dragen van het nadeel van een waardedaling van het Registergoed bij verkoop door de Ondererfpachter.

Indien geen overeenstemming bestaat over de vergoeding, wordt deze vastgesteld overeenkomstig artikel 4.f. van Hoofdstuk II (geschillenregeling).

Bijzondere vergoedingsregeling bij eindigen van de Erfpacht

- 2.a. Eindigt de Ondererfpacht door het (be)ëindigen van de Erfpacht, dan geldt als uitgangspunt dat voor de Ondererfpachter een vergoeding wordt vastgesteld en uitgekeerd die gelijk is aan het bedrag dat de Eigenaar aan de Erfpachter wegens beëindiging van de Erfpacht uitkeert voor de Onroerende Zaak; een vergoeding voor door Erfpachter afgekochte canon wordt daarbij niet meegerekend.
- b. Indien de Eigenaar op zijn uitkering aan de Erfpachter een verlaging toepast wegens een aan Erfpachter toe te rekenen oorzaak, wordt daarmee geen rekening gehouden bij de vaststelling van de vergoeding voor de Ondererfpachter.
- c. De Erfpachter is bevoegd aan de Ondererfpachter in rekening te brengen een gedeelte van de door de Erfpachter gemaakte en gedragen kosten die verbonden zijn geweest aan de afwikkeling van de Erfpacht en de Ondererfpacht.
- d. Voor het geval de Ondererfpachter de canon over de grond heeft afgekocht, heeft de Ondererfpachter tevens recht op vergoeding van de waarde van de afkoopsom naar evenredigheid van de nog niet verstreken duur van de afkoopperiode.
- e. De bepalingen in artikel 4 van hoofdstuk II (MVE-prijs) omtrent de waardering en het delen van het voordeel van de waardestijging en het dragen van het nadeel van de waardedaling van het Registergoed zijn op vermelde vergoeding(en) van overeenkomstige toepassing.
Indien de Onroerende Zaak ten tijde van de beëindiging van de Ondererfpacht door de Ondererfpachter is verhuurd en de Eigenaar daardoor een lagere vergoeding heeft vastgesteld, dan telt die verlaging niet mee voor de berekening van het in de vorige zin bedoelde voor-/nadeel;
evenmin tellen de sub c bedoelde kosten mee voor de berekening van het bedoelde voor-/nadeel.
- f. De Ondererfpachter verleent aan de Erfpachter nu voor alsdan toestemming en onherroepelijke volmacht om, zo nodig mede namens Ondererfpachter, de jegens de Eigenaar nodig of gewenst geoordeelde maatregelen en rechtshandelingen tot stand te brengen en de daarvoor

Kadaster

benodigde akten en andere documenten te tekenen. Met inachtneming van artikel 3:64 BW is de gevolmachtigde bevoegd deze aan de gevolmachtigde verleende volmacht aan een ander te verlenen.

3. De Erfpachter is bevoegd van de door de Erfpachter ingevolge voorgaande verschuldigde vergoeding af te houden hetgeen de Erfpachter uit hoofde van de Ondererfpacht van de Ondererfpachter te vorderen heeft, de kosten daaronder begrepen. (5:99-3BW)

Artikel 14**Woonplaats**

1. De Ondererfpachter zal met betrekking tot het recht van Ondererfpacht woonplaats kiezen en houden op het adres van het Registergoed. Aldus kiest hierbij de Ondererfpachter bedoelde woonplaats.
Ingeval van verkrijging van de Ondererfpachter anders dan door vestiging, moet de keuze van de woonplaats worden gedaan bij de daartoe door Ondererfpachter aan de Erfpachter toe te zenden verklaring.
2. De Erfpachter kan alle kennisgevingen, aanzeggingen en vorderingen rechtsgeldig op de laatst aan de Erfpachter gemelde (gekozen) woonplaats doen casu quo instellen.

Artikel 15**Mededelingen**

1. 1. Ingeval van overgang van de Ondererfpacht of van een gedeelte daarvan zijn de verkrijger onder algemene titel en de verkrijger onder bijzondere titel verplicht binnen respectievelijk drie en één maand aan de Erfpachter van zijn/haar verkrijging mededeling te doen door middel van de daartoe door Ondererfpachter aan de Erfpachter toe te zenden verklaring.
2. De verkrijger legt bij de verklaring over een authentiek exemplaar van de op de verkrijging betrekking hebbende juridische stukken:
 - a. bij verkrijging onder algemene titel, bijvoorbeeld (een afschrift van) een verklaring van erfrecht;
 - b. bij verkrijging onder bijzondere titel, bijvoorbeeld een afschrift van de akte van levering.
2. Tenzij uitdrukkelijk anders is bepaald, zullen alle mededelingen, kennisgevingen, verzoeken, goedkeuringen of vorderingen uit hoofde van de Ondererfpacht schriftelijk worden gedaan casu quo ingesteld.

Artikel 16**Geschillen**

Alle geschillen die niet aan de geschillenregeling van artikel 4.f., Hoofdstuk II worden onderworpen, zullen in eerste aanleg worden beslist door de bevoegde rechter in het arrondissement Rotterdam. (5:95BW)

Artikel 17**Algemene termijnwet**

De algemene termijnwet is op termijnen vermeld in deze akte van overeenkomstige toepassing.

Artikel 18**Lasten**

Uitsluitend voor rekening van de Ondererfpachter komen alle lasten en belastingen die verband houden met het Registergoed. Wanneer de Erfpachter belasting of lasten, die als hiervoor gezegd, ten laste van de Ondererfpachter komen, heeft betaald, zal de Erfpachter hiervan kennisgeven aan de

Ondererfpachter; deze moet binnen dertig dagen het betaalde bedrag aan de Erfpachter vergoeden. (5:96BW)

Artikel 19

Niet-toepasbaarheid van bepalingen

Voor zover in de rechtsverhoudingen tussen de Erfpachter en de Ondererfpachter een bepaling geldt die op grond van een rechterlijke uitspraak of anderszins niet toegepast kan worden, blijven alle overige bepalingen onverminderd van kracht.

Hoofdstuk II; MVE-Bepalingen

Artikel 1

Zelfbewoningsplicht; verbod tot verhuur

De Ondererfpachter moet de tot de Onroerende Zaak behorende woning daadwerkelijk als hoofdbewoner bewonen; de Ondererfpachter mag de Onroerende Zaak niet verhuren of anderszins in gebruik afstaan. (5:94-1 BW)

Artikel 2

Beperking bevoegdheid tot levering

De Ondererfpachter kan en mag het Registergoed niet vervreemden zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Erfpachter; onder vervreemden wordt begrepen het vestigen van beperkte gebruiks- en genotsrechten. Onder vervreemden wordt niet verstaan het, krachtens een verdeling, leveren van het Registergoed aan degene op wiens naam het Registergoed stond bij het ontstaan van de onverdeeldheid. Een verkrijging krachtens erfrecht door anderen dan de wettelijke erfgenamen van de ondererfpachter geldt als vervreemding. Bedoelde toestemming kan slechts worden onthouden indien, naar het oordeel van de Erfpachter de instandhouding en de uitvoering van de MVE-bepalingen niet blijkt te zijn gewaarborgd. (5:91 BW)

Beperking bevoegdheid tot vestiging van hypotheek

- * Het recht van hypotheek mag niet worden gevestigd dan na voorafgaande schriftelijke toestemming van het WBR voor het doen vestigen van een hypotheek op het Registergoed.
 - * Deze toestemming is niet vereist indien
 - I de beoogde hypothecaire schuldeiser verklaart:
 - te erkennen de goederenrechtelijke werking van alle MVE-bepalingen, zoals die zijn vervat in de Artikelen 1 tot en met 8 van dit Hoofdstuk II;
 - bij executie geen beroep te doen op artikel 517 lid 2 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering ter zake van de MVE-bepalingen (Hoofdstuk II, Artikel 1 tot en met Artikel 8), zodat deze integraal ook zullen gelden voor de kopers in executie van het Registergoed; en
 - II de door de Ondererfpachter, ten laste van het Registergoed gevestigde en te vestigen hypothecaire inschrijving(en) geen hogere hoofdsom heeft (hebben) dan een (totaal)bedrag gelijk aan de Aankoopprijs inclusief de voor rekening van de Ondererfpachter gekomen, aan de verwerving verbonden, kosten en belastingen, vermeerderd met tien procent (10%);
- een en ander onverminderd het bepaalde in navolgend Artikel 6 (Bijzondere regeling bij executie door schuldeisers).

Artikel 3

Aanbiedingsplicht

De te koop-aanbieding

De Ondererfpachter moet het Registergoed bij aangetekend schrijven te koop aanbieden aan de Erfpachter in de volgende gevallen.

Kadaster

Een verzoek om toestemming als bedoeld in artikel 2 (Beperking bevoegdheid tot levering) geldt als aanbieding in de zin van dit artikel. De verplichting tot tekoop-aanbieding aan de Erfpachter bestaat voor de Ondererfpachter:

- a. wanneer de Ondererfpachter voornemens is het Registergoed geheel of gedeeltelijk te vervreemden; ofwel
- b. zodra een hypotheekhouder, blijkens zijn schriftelijke mededeling of zijn aanzegging tot de executie aan de Ondererfpachter, wil overgaan tot gebruikmaking van het recht als bedoeld in artikel 3:268 lid 1 of lid 2 BW (parate executie); ofwel
- c. wanneer op het Registergoed executoriaal beslag wordt gelegd; ofwel
- d. wanneer na een gelegd conservatoir beslag op het Registergoed, de eis bij onherroepelijke uitspraak in de hoofdzaak is toegewezen.

Bedenktijd

In het sub a bedoelde geval is de Ondererfpachter tot uiterlijk de datum van de betreffende levering gerechtigd, om bij aangetekende brief aan de Erfpachter mee te delen dat Ondererfpachter van de betreffende verkoop wenst af te zien; daarmee verklaart tevens de Ondererfpachter alle in overeenstemming met deze akte door Erfpachter gemaakte kosten voor zijn rekening te nemen. Van bedoeld recht kan de Ondererfpachter geen gebruik meer maken zodra de Erfpachter met betrekking tot dat Registergoed verplichtingen tot verkoop aan derden is aangegaan.

Terugkoopgarantie

De Erfpachter moet zo spoedig mogelijk, maar uiterlijk binnen drie maanden na de dagtekening van de aanbieding door de Ondererfpachter tot aankoop en - binnen de daarvoor in artikel 4.f, hoofdstuk II (geschillenregeling) opgegeven termijn - tot verkrijging van het Registergoed overgaan, mits de Ondererfpachter in staat blijkt om het Registergoed te leveren vrij van hypothecaire inschrijvingen, beslagen en gebruiksrechten van derden in een staat die niet minder is dan de toestand van het Registergoed ten tijde van de in artikel 4 van dit hoofdstuk gemelde taxatie.

Artikel 4**De MVE-prijs**Prijsrisico-garantie

Erfpachter en de Ondererfpachter delen - behoudens de hierna te melden bijzondere regeling bij executie in artikel 6 - in gelijke mate het voordeel van de waardestijging en dragen in gelijke mate het aandeel van een waardedaling in het Registergoed. Het betreft de waardeverandering sedert de verkrijging door de Ondererfpachter tot aan de teruglevering aan de Erfpachter of een met goedkeuring/medewerking van de Erfpachter plaatsvinden van een levering aan derden. Een en ander vindt plaats met inachtneming van het navolgende.

Aankoopprijs

- a. De in deze akte voormelde, door de Ondererfpachter betaalde "Aankoopprijs" is vastgesteld op basis van de vrije verkoopwaarde/marktprijs van het Registergoed; daarbij is inbegrepen de (waarde van de) afkoopsom van de canon van de Ondererfpacht voor (naar evenredigheid van) de nog niet verstreken duur.

Werd het Registergoed verworven door een toenmalige zittende huurder van de daartoe behorende woning, dan is op het bedrag van de getaxeerde marktwaarde in mindering gebracht:

1. het bedrag dat per de taxatiedatum door de taxateur is toegekend aan de door de huurder aan de woning van het Registergoed aangebrachte voorzieningen, indien en voor zover deze een prijsverhogend effect hadden op de toenmalige marktwaarde van

- het Registergoed; en
2. een bedrag ad tien procent (10%) van bedoelde marktwaarde minus het sub 1. bedoelde bedrag.

Taxatie

- b. Zo spoedig mogelijk na ontvangst van de te koop aanbidding als bedoeld onder artikel 3 (Aanbiedingsplicht) door de Ondererfpachter wordt het Registergoed getaxeerd door een beëdigd taxateur. Deze wordt aangewezen door de Erfpachter. De taxateur stelt de vrije verkoopwaarde/de marktwaarde van het Registergoed vast per de datum van de te koop aanbidding door de Ondererfpachter. De aldus getaxeerde marktwaarde "de Taxatieprijs" is de basis voor de vaststelling door de Erfpachter van de verkoopprijs voor de (terug)levering van het Registergoed aan de Erfpachter of doorlevering van het Registergoed aan een derde koper.

Vaststelling MVE-prijs

- c. Is de Taxatieprijs bij levering (aan de Erfpachter of een derde) door de Ondererfpachter:
- hoger dan de Aankoopprijs van de Ondererfpachter, dan komt aan de Ondererfpachter toe het bedrag van de Aankoopprijs, vermeerderd met de helft van het verschil tussen de Aankoopprijs en de Taxatieprijs;
 - lager dan de Aankoopprijs van de Ondererfpachter, dan komt aan de Ondererfpachter toe het bedrag van de Aankoopprijs, verminderd met de helft van het verschil tussen de Aankoopprijs en de Taxatieprijs;
 - gelijk aan de Aankoopprijs van de Ondererfpachter, dan komt aan de Ondererfpachter toe een bedrag gelijk aan de "Aankoopprijs".

Overige bepalingen

- d. - De door partijen met de MVE-prijsvorming en risicoparticipatie beoogde marktwaardevergelijking impliceert dat louter de marktwaarde/vrije verkoopwaarde uitgangspunt voor de vorming van de aankoopprijs en de Taxatieprijs was en zijn zal; aldus worden niet in de berekening opgenomen rekeneenheden als geldontwaarding en afschrijving en evenmin de kostende prijs van de na de verkrijging door de Ondererfpachter aangebrachte voorzieningen en verbeteringen. De voormelde tien procent (10%) huurderskorting wordt niet toegepast op de door de betreffende Ondererfpachter te ontvangen verkoopprijs.
- Verkeert de Onroerende Zaak op het tijdstip van de taxatie door, aan de Ondererfpachter toe te rekenen, doen of nalaten van de Ondererfpachter of zijn huisgenoten, niet in de staat omschreven in Artikel 12 lid 1 sub b van Hoofdstuk I (Aflevering bij het einde van de Ondererfpacht) dan zal het bedrag dat nodig is om de Onroerende Zaak in bedoelde staat terug te brengen aan de Ondererfpachter in rekening worden gebracht bij gelegenheid van de levering door de Ondererfpachter casu quo hiervoor onder alinea c bedoelde MVE-prijs. De vaststelling van voormeld benodigde bedrag vindt plaats door de voormelde taxateur.
- Onverminderd het in de vorige alinea bepaalde komen alle kosten

Kadaster

van achterstallig onderhoud aan de Onroerende Zaak ten laste van de Ondererfpachter en worden in mindering gebracht op hetgeen hem uiteindelijk toekomt.

- De (waarde van de) afkoopsom van de erfpachtcanon voor de op de taxatiedatum nog niet verstreken, overeengekomen afkoopperiode wordt, door de taxateur, begrepen in de vast te stellen Aankoop- of Taxatieprijs.
- De door de Ondererfpachter gedragen kosten van de (ver)koop en de verkrijging, de ter zake van die verkrijging verschuldigde belastingen of heffingen alsook andere kosten van de verwerving tellen niet mee bij de door de Ondererfpachter betaalde "aankoopprijs".
- De invloed van de onderhavige MVE-bepalingen op de marktwaarde van het Registergoed zal voor de vaststelling van de prijs buiten beschouwing worden gelaten.

De taxatiekosten

- e. De in het kader van de vaststelling van de Taxatieprijs te maken taxatiekosten zijn voor rekening van de Erfpachter. Indien met medewerking van de Erfpachter een rechtstreekse doorlevering plaatsvindt aan een derde koper worden deze taxatiekosten aan die koper in rekening gebracht.

Geschillenregeling in verband met bepaling meer- of minderprijs

- f. Indien overeenstemming bestaat over de Taxatieprijs en over het bedrag van de te verrekenen waardestijging of waardedaling, moet binnen negentig dagen na de aanbieding de levering plaatsvinden aan de Erfpachter. De Erfpachter moet aan de Ondererfpachter schriftelijk kennis geven van het bedrag van de door de taxateur voorgestelde Taxatieprijs en van de te verrekenen meer- of minderwaarde. Kan de Ondererfpachter zich met die bedragen niet verenigen, dan moet de Ondererfpachter binnen veertien dagen na de opgave van de Erfpachter daarvan mededeling doen aan de Erfpachter.

De Ondererfpachter moet daarbij een opgave doen van de door hem verkozen beëdigde taxateur. Voormelde door de Erfpachter aangestelde taxateur en de door de Ondererfpachter aangewezen taxateur moeten tezamen een derde beëdigde taxateur aanwijzen. Deze drie deskundigen zullen omtrent het gerezen geschil een voor beide partijen bindende uitspraak doen. De kosten van de deskundigen worden door de Erfpachter en de Ondererfpachter gedragen volgens de verdeling die de deskundigen zullen maken naar gelang zij bij hun uitspraak niet zijn tegemoetgekomen aan de verlangens van elke partij. Nadat bedoelde bindende uitspraak is gedaan zal de Erfpachter zo spoedig mogelijk tot verkrijging van het Registergoed overgaan.

De akte van levering aan de Erfpachter

- g. De akte van levering moet worden verleden voor een door de Erfpachter aan te wijzen notaris.

Overdracht via ABC-akte

- h. De Erfpachter is gerechtigd het Registergoed na de aanbieding door de Ondererfpachter en vóór de daaruit voortvloeiende overdracht, (door) te verkopen en te doen leveren aan een derde; tot laatstbedoelde

rechtstreekse levering verleent de Ondererfpachter nu voor alsdan zijn medewerking.

Kosten koper

- i. Alle kosten en belastingen die het gevolg zijn van de levering door de Ondererfpachter aan de Erfpachter of, met medewerking van de Erfpachter, aan een derde komen voor rekening van de Erfpachter of die derde.

Verrekening van lasten moet bij de akte van levering plaatsvinden en eventuele achterstallige lasten die verschuldigd zijn aan de Erfpachter, moeten door de zorg van de bij de levering betrokken notaris aan de Erfpachter, worden afgedragen uit de opbrengst bij de levering.

Artikel 5

Kettingbeding

De Ondererfpachter kan, ingeval de Ondererfpachter na door de Erfpachter verleende ontheffing van de verplichting tot tekoopaanbieding krachtens voorgaand artikel 3, overgaat tot vervreemding van het Registergoed en/of tot vestiging van een beperkt gebruiksrecht daarop, aan anderen dan de Erfpachter, van die ontheffing gebruik maken, indien de Ondererfpachter aan zijn/haar verkrijger(s) oplegt en voor zoveel nodig gelet op de eerder bedoelde derdenwerking - voor de Erfpachter bedingt de bepalingen van hoofdstuk I (artikel 1 tot en met 19) die van hoofdstuk II (artikel 1 tot en met 4 en 6 en dit artikel); bij gebreke daarvan is de vervreemder een boete verschuldigd gelijk aan de bij zijn aankoop betaalde koopprijs van het Registergoed.

Artikel 6

Bijzondere regeling bij executie door schuldeisers

- a. De onder Hoofdstuk II in de artikelen 3 (Aanbiedingsplicht) en 4 (De MVE-prijs) geregelde plicht tot het vragen van toestemming en tot aanbieding tijdens voorgenomen vervreemding alsmede de "prijsrisicogarantie" is - daargelaten het overigens in artikel 3 eerste alinea bepaalde ter zake van de aanbiedingsplicht van de Ondererfpachter - niet van toepassing ingeval een hypotheekhouder gebruik maakt van het recht als bedoeld in artikel 3:268 lid 1 of lid 2 BW (parate executie) of wanneer executoriale verkoop van het Registergoed plaatsvindt.
- b. Na verkoop als bedoeld in lid a. ("executieverkoop") blijven de bepalingen als omschreven in de artikelen 1 tot en met 6a van toepassing, gezien het goederenrechtelijk karakter van deze ondererfpachtbepalingen. Onder vervreemden wordt mede begrepen het vestigen van een beperkt gebruiks- of genotsrecht.
- c. Wanneer het aan een Ondererfpachter ("de geëxecuteerde") toebehorende Registergoed is verkregen door een koper bij een executieverkoop ("koper in executie") geldt het volgende. Indien de koper in executie het Registergoed na de executieverkoop wil vervreemden en daarom te koop moet aanbieden conform artikel 3 van dit Hoofdstuk II geldt de bij de executieverkoop betaalde koopprijs (exclusief kosten) als "Aankoopprijs" in de zin van artikel 4 sub a. Echter zal bedoelde koper in executie daardoor nimmer een hogere opbrengst (als resultaat van "verkoopprijs" en deling conform artikel 4 sub b en c) kunnen verkrijgen dan de geëxecuteerde zou hebben verkregen indien deze laatste, als Ondererfpachter, op hetzelfde tijdstip als de koper in executie het Registergoed te koop zou hebben aangeboden conform artikel 3 (Aanbiedingsplicht) zonder een

Aadaster

plaatsgehad hebbende executieverkoop.

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.

VERKLARING VAN GEEN BEZWAAR GEMEENTE ROTTERDAM

De gemeente Rotterdam heeft op acht en twintig oktober negentienhonderd zeven en negentig schriftelijk verklaard geen bezwaar te hebben tegen de onderhavige vervreemding van het Registergoed; een tekst van bedoeld schrijven is gehecht aan voormelde depotakte.

VOLMACHT TOT AANVAARDING AFSTANDDOENING HYPOTHEKEN

Het WBR en de Ondererfpachter geven volmacht aan de op het kantoor van Van Heukelem en Govers Notarissen te Capelle aan den IJssel, danwel hun plaatsvervanger 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.

VRIJSTELLING OVERDRACHTSBELASTING IN VERBAND MET DOOR KOPER AANGEBRACHT VERBETERINGEN

Partijen doen in verband met eventuele door of in opdracht en voor rekening van koper aan de onderhavige onroerende zaak aangebrachte verbeteringen voor zoveel nodig een beroep op de vrijstelling van overdrachtsbelasting als bedoeld in artikel 15, lid 1 sub i van de Wet op Belastingen van Rechtsverkeer.

WOONPLAATSKEUZE

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

VOORKEURSRECHT/RECHT VAN KOOP

De koper, hierna ook te noemen: "de deelgenoten", treffen met betrekking tot het voormelde geleverde registergoed, de volgende regeling:

1. a. Tussen deelgenoten geldt dat ieder van hen niet afzonderlijk overhet aan de betreffende deelgenoot toebehorende (aandeel in het) registergoed kan beschikken.
- b. wanneer:
 - een deelgenoot het registergoed metterwoon wil verlaten; en
 - een deelgenoot (het aandeel in) het registergoed aan een derde wil overdragen;
 moet die deelgenoot, de andere deelgenoot van bedoeld voornemen bij aangetekende brief in kennisstellen. Onder bedoelde overdracht wordt begrepen: levering ingevolge (boedel)verdeling aan een ander dan de deelgenoten en/of vestiging van beperkte rechten op het registergoed ten behoeve van derden.
- c. De deelgenoot die, als gemeld, het registergoed verlaat of wil overdragen wordt hierna ook aangeduid als "de vervreemder".

2. Recht van koop; prijsbepaling

De andere deelgenoot - "de gegadigde" - heeft na bedoelde kennisgeving die inhoudt of zal gelden als een te-koop-aanbieding, het recht om (het aandeel van de vervreemder in) het registergoed te verkrijgen voor een op de voet van artikel 4, hoofdstuk II te bepalen tegenprestatie, hierna ook te noemen: "verkoopwaarde" mits de gegadigde binnen dertig dagen na ontvangst van de

kennisgeving verklaart van het recht gebruik te willen maken; bedoelde verklaring moet per aangetekende brief aan de vervreemder worden gericht. De verschuldigde tegenprestatie is gelijk aan een (naar de mate van de gerechtigheid in het registergoed toe te rekenen) gedeelte van de verkoopwaarde van het gehele registergoed.

Deze verkoopwaarde is vast te stellen alsof het (gehele) registergoed vrij van bewoning ten verkoop wordt aangeboden.

Indien deelgenoten niet uiterlijk binnen zestig dagen na dagtekening van voormelde aangetekende, door gegadigde verzonden, brief overeenstemming over de waarde bereiken, moet de verkoopwaarde en aldus de verschuldigde tegenprestatie worden vastgesteld door een deskundige. Bij gebrek aan overeenstemming over de keuze van de deskundige, vindt de waardering plaats door een door de kantonrechter op de voet van artikel 679 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering te benoemen taxateur. De taxatiekosten komen ten laste van deelgenoten gezamenlijk en voor elk van hen voor een deel dat verhoudingsgewijs gelijk is aan de mate van de deelgerechtigheid in registergoed.

3. De akte bij gebruikmaking van het voorkeursrecht

Indien de gegadigde aan de vervreemder verklaart van het voorkeursrecht gebruik te maken, moet de akte van levering binnen vier maanden na deze verklaring worden verleden voor een door de gegadigde aan te wijzen notaris. De tegenprestatie en al hetgeen de gegadigde voorts verschuldigd zal zijn, moet door deze tegelijk met het passeren van de notarile akte worden voldaan. Blijft de gegadigde in gebreke, dan vervalt het recht van voorkeur, onverminderd de verplichting van de gegadigde tot vergoeding van de kosten en schade van de vervreemder. De kosten van de gemelde notariële akte, de eventueel verschuldigde overdrachtsbelasting en de kadasterkosten komen voor rekening van de gegadigde.

4. Het voorkeursrecht vervalt

- a. Indien de gegadigde verklaart van het deze toekomstige voorkeursrecht geen gebruik te maken of binnen dertig dagen na ontvangst van de sub 1. gemelde kennisgeving geen bericht daartoe heeft verzonden, vervalt het voorkeursrecht van de gegadigde en kan tegen de nieuwe gerechtigde niet worden ingeroepen.
- b. Behoort het registergoed aan beide deelgenoten in gemeenschap toe, dan moeten zij bij het vervallen van het voorkeursrecht het registergoed terstond, gezamenlijk, vrij van bewoning te koop aanbieden aan het WBR.

De te-koop-aanbieding moet plaatsvinden op een wijze die hiervoor vermeld is. Deelgenoten moeten dan gezamenlijk meewerken aan een levering in onbewoonde staat, alles op zo kort mogelijke termijn.

SLOT

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 Capelle aan den IJssel 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 de inhoud van de akte te hebben kennis genomen en met de inhoud in te stemmen.

Aadaster

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

(Volgt ondertekening door de verschenen personen en notaris)

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT:

(Getekend:) Mr R van Heukelem

Ondergetekende, Mr Richard van Heukelem, notaris, gevestigd in de gemeente Capelle aan den IJssel, verklaart dat het registergoed, bij vorenstaande akte vervreemd in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten, niet is opgenomen in een aanwijzing ex artikel 2 of 8 noch in een voorstel ex artikel 6 of 8a van die wet.

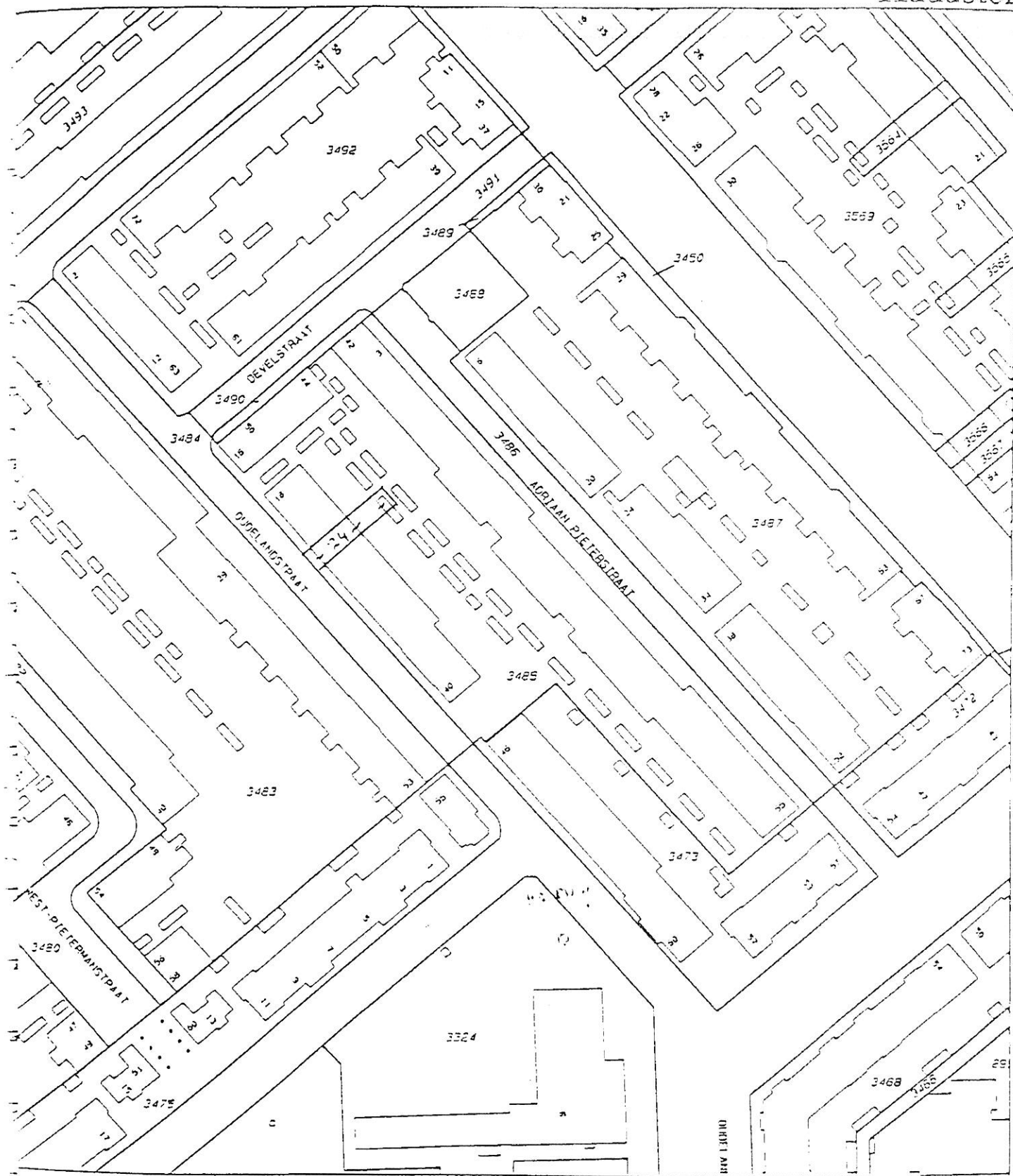
(Getekend:) Mr R van Heukelem

Ondergetekende, Mr Richard van Heukelem notaris gevestigd in de gemeente Capelle aan den IJssel, verklaart dat vorenstaand afschrift eensluidend is met het hierbij ter inschrijving aangeboden stuk.



Aantekeningen





Deet kaart is voochtoont

Klaarverrekening

1:1000

Legenda

- 12345 Perceelnummer
- 23 Huisnummer
- Kadastrele grens
- Bebouwing/topografie

Uittreksel uit de kadastrale kaart

Kadastrale gemeente CHARLOIS
 Sectie F
 Perceel 3485
 Schaal 1:1000



De kaart is voochtoont, getekend op 18 juli 2001
 De afmetingen van het kadastrale en de landbouw registers

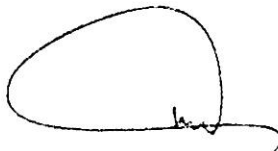
Van dit uittreksel, mogen geen afleveringen worden gemaakt
 De afmetingen zijn voochtoont van de Dienst van het kadastrale en de landbouw registers

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT

(Getekend:) Mr. h. van Heukelem,

De ondergetekende, Mr Richard van Heukelem, notaris,
gevestigd in de gemeente Capelle aan den IJssel, verklaart
dat bovenstaand afschrift eensluidend is met het daarbij ter
inschrijving aangeboden stuk.

Portefeuille nummer: 41973
Tekening behorend bij inschrijving
in deel 21.556 nummer 18
De bewaarder



Mr. H. Hommes