

Kantoor
ROTTERDAM
14-APR-1994
14.26

Antekeningen D: 00000076 A: 5610131604

De bevoegdheid van het Kadaster
en de
3610
40
198
met 3
vervoerbijeen

105.01/19.01.016-

Duo

51179865/hmk

PASSAGE/IMELDA
Vestiging erfpacht

Heden dertien april negentienhonderdvierennegentig verschenen voor mij, Mr Herman Maarten Izak Theodoor Breedveld, notaris te Rotterdam:

1. Mr Franz Gerard Carl Mählmann, gemeente-ambtenaar, wonende te 3137 VB Vlaardingen, Robert Schumannring 121, geboren te Rotterdam op zeven oktober negentienhonderdtweënvijftig, gehuwd, te dezen de gemeente Schiedam, kantoorhoudende te 3111 GA Schiedam, Emmastraat 1, vertegenwoordigende, daartoe aangewezen door de Burgemeester van die gemeente, krachtens het bepaalde bij artikel 171 lid 2 van Gemeentewet en als zodanig handelende ter uitvoering van een besluit van de Raad van de gemeente Schiedam de dato zeven februari negentienhonderdvierennegentig, de Gemeente Schiedam hierna genoemd: de Gemeente;

2. Mr Mr Johannes Wilhelmus Antonius Hockx, candidaat-notaris, wonende te 3011 XZ Rotterdam, Boompjes 564, geboren te Zoeterwoude op vijf juniari negentienhonderdzesentwintig, ongehuwd, te dezen handelende in zijn hoedanigheid van gevolmachtigde van de besloten vennootschap met be-

Hyp. 4

Hypotheken 4

2.11.1989

Antekeningen:

perkte aansprakelijkheid: MAB B.V., nummer B.V. 250.662, statutair gevestigd te 's-Gravenhage en kantoorhoudende te 2585 JM 's-Gravenhage, Van Stolkweg 23, deze vennootschap hierna te noemen: MAB;

3. Mr Helena Maria Kolster, candidaat-notaris, wonende te 2585 CC 's-Gravenhage, Burgemeester Patijnlaan 650, geboren te 's-Gravenhage op vijftien maart negentienhonderdzesentwintig, ongehuwd, te dezen handelende in haar hoedanigheid van gevolmachtigde van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: OCM Peloritant B.V., nummer B.V. 421.743, statutair gevestigd te Zeist en kantoorhoudende te 3704 DV Zeist, Kroostweg-Noord 149, deze vennootschap hierna te noemen: OCM.

A. Inleiding.

De comparanten verklaarden als volgt:

- De Gemeente en MAB hebben op zestien maart negentienhonderdvierennegentig een schriftelijke overeenkomst gesloten tot vestiging van een erfpacht op:

a. een perceel grond, zulks voor wat betreft de

- kadastrale nummers 3399 en 2348 van de hierna te vermelden kadastrale gemeente en sectie,
- met opstallen, bestaande uit de oude Passage,
- welk perceel grond is gelegen te Schiedam aan het Broersveld en Broersvest, en op de aan deze akte als BIJLAGE 1 gehechte tekening is aangegeven met enkele arcering en het cijfer 1,
- en welk perceel grond bestaat uit de percelen kadastraal bekend gemeente Schiedam, sectie B, de nummers:
- - 2348, groot vierenvijftig centiaren;

136,10
40
199
19/10
vervolgblad

- 3399, groot tien aren, acht centiaren;
- 3400, groot veertien aren, drieënviertig centiaren;
- 3279, groot tweeëndertig centiaren;
- 3278, groot één are, vijfenviertig centiaren;
- 3322, groot viereenzestig centiaren;
- 2897, groot negenendertig centiaren;
- 2896, groot zevenendertig centiaren;
- 2895, groot achtendertig centiaren;
- 2894, groot negenendertig centiaren;
- 3351, groot dertien centiaren;
- 3350, groot vijfenveertig centiaren;
- 3360, groot zesenzestig centiaren;
- 3361, groot zestig centiaren;
- 3362, groot zevenenveertig centiaren; en
- 3222, groot één are vijftien centiaren;
- alsmede uit een gedeelte van de percelen kadastraal bekend gemeente Schiedam, sectie B, de nummers:
 - 3501;
 - 2240; en
 - 3453;
- en wel ter zodanige grootte als bij kadastrale uitmeting zal blijken;
- zijnde de hiervoor sub a. vermelde gehele en gedeeltelijke kadastrale percelen tezamen ongeveer groot vierendertig aren en tien centiaren; alsmede
- b. een perceel grond, gelegen te Schiedam aan het Broersveld en Broersvest, welk perceel op de aan deze akte als BIJLAGE I gehechte tekening is aangegeven met enkele arcering en het cijfer 2, en welk perceel bestaat uit de percelen kadastraal bekend gemeente Schiedam, sec-

- tie B, de nummers:
 - 1948, groot vijfenzeestig centiaren;
 - 1949, groot zesenvijftig centiaren;
 - 1950, groot zesenvijftig centiaren;
 - 3411, groot één are negen centiaren;
 - 919, groot achtentwintig centiaren;
 - 3388, groot één are vierenvijftig centiaren;
 - 3431, groot achtentachtig centiaren;
 - 3438, groot drieënzeventig centiaren;
 - 3437, groot één are, dertien centiaren;
 - 3401, groot twee aren negentien centiaren;
 - 3357, groot één are, negenenzestig centiaren;
 - 895, groot één are, vijftig centiaren;
 - 3602, groot zesenzestig centiaren;
 - 3603, groot tweeënnegentig centiaren;
 - 3617, groot tweeënveertig centiaren;
 - 3618, groot drieënnegentig centiaren;
 - 889, groot één are, tweeëndertig centiaren;
 - 3614, groot één are, achtenzeventig centiaren;
- aren;
- 3276, groot één are, zesenzestig centiaren;
- 3381, groot twee aren, zeven centiaren; en
- 3273, groot één are, drieënzeventig centiaren;
- alsmede uit een gedeelte van de percelen kadastraal bekend gemeente Schiedam, sectie B, de nummers:
 - 3640; en
 - 3409;
- en wel ter zodanige grootte als bij kadastrale uitmeting zal blijken;
- alsmede uit een gedeelte van het perceel kadastraal bekend gemeente Schiedam, sectie B, nummer 3373, welk gedeelte één are zevenenzeven-

13610	40	200
2e	vervolgblad	

- tig centiaren groot is;
 - zijnde de hiervoor sub b. vermelde gehele en
 - gedeeltelijke kadastrale percelen tezamen on-
 - veer groot achtenzeventig aren en negentig cen-
 - tiaren;
 welke onder a. en b. vermelde percelen en opstal-
 len hierna tezamen worden aangeduid als: de On-
 roerende Zaak,
 zulks onder zodanige voorwaarden als hierna ver-
 meld.

- Bij vermelde overeenkomst - hierna te noemen:
 de Overeenkomst - zijn de Gemeente en MAB
 voorts overeengekomen dat MAB het recht heeft
 haar rechten en verplichtingen uit hoofde van
 haar overeenkomst met de Gemeente over te dragen
 aan OGM.

- MAB en OGM hebben op elf maart negentienhon-
 dervierennegentig een schriftelijke overeen-
 komst gesloten, waarbij MAB - onder de opschor-
 tende voorwaarde van het totstandkomen van de
 Overeenkomst - haar rechten en verplichtingen je-
 gens de Gemeente welke zij op dat moment ver-
 wachte te zullen verkrijgen uit hoofde van de
 op dat moment nog te sluiten Overeenkomst, heeft
 overgedragen aan OGM, die deze rechten en ver-
 plichtingen daarbij - onder vermelde opschorten-
 de voorwaarde - heeft aanvaard.

B. Vestiging erfpacht.

Ter uitvoering van de vermelde overeenkomsten,
 vestigt de Gemeente hierbij ten behoeve van OGM
 - hierna te noemen: de Erfpachter - een erf-
 pacht op de Onroerende Zaak, welke erfpacht hier-
 bij door de Erfpachter wordt aanvaard, zulks al-
 les onder zodanige voorwaarden en bepalingen als

hierna vermeld.

C. Bedingen.

Artikel 1.

Duur.

1. De erfpacht heeft een duur van negenennege-
 tig jaar.
2. De erfpacht gaat heden in en eindigt mitsdien
 op twaalf april tweeduizenddriënegentig om
 vierentwintig uur, zulks onverminderd het
 hierna in de artikelen 21 en 23 bepaalde.
3. Het is de Erfpachter niet toegestaan de erf-
 pacht op te zeggen.

Artikel 2.

Eigendomsgarantie.

De Gemeente garandeert dat zij eigenaar is van
 de Onroerende Zaak en dat zij daarover de volle
 en onvoorwaardelijke beschikking heeft, zulks on-
 verminderd het hierna in artikel 5 bepaalde.

Artikel 3.

Afkoop Canon/Geen verrekening bij afwijkende grootte.

1. De canonverplichting is door de Erfpachter
 voor de gehele duur van de erfpacht als hier-
 voor in artikel 2, lid 1 bedoeld, afgekocht
 voor een bedrag ad negenmiljoen honderdseven-
 entwintigduizend zesenzestig gulden
 (NLG 9.127.066,-). Vermelde afkoopson ver-
 meerderd met de daarover verschuldigde en aan
 het slot van deze akte vermelde omzetbelas-
 ting, is door de Erfpachter voldaan middels
 storting op één van de bankrekeningen van de
 maatschap van advocaten en notarissen De
 Brauw Blackstone Westbroek, kantoorhoudende
 te Rotterdam, hierna te noemen: DBBW.

13610 201

3e 11 vervolgblad

De Gemeente verleent kwijting voor de ontvangst van de afkoopsum en de daarover verschuldigde omzetbelasting.

- Gehele of gedeeltelijke terugbetaling van de afkoopsum is uitgesloten, zulke onverminderd het hierna in de artikelen 22 en 24 bepaalde.
2. Verschil tussen de werkelijke en de opgegeven grootte van de Onroerende Zaak of enig deel daarvan, geeft geen grond tot enige rechtsverandering en geeft geen aanleiding tot verrekening of herziening van de afkoopsum van de canonverplichting, zoals in lid 1 van dit artikel vermeld.

Artikel 4.

Bouw- en aanlegplicht.

1. De Erfpachter moet de Onroerende Zaak doen bouwen en verbouwen met een winkelcentrum ter grootte van ongeveer veertienduizend vierkante meter bruto vloeroppervlakte (gemeten volgens de Nederlandse Norm NEN 2580) inclusief een parkeergarage cum annexis ten behoeve van ongeveer driehonderdzeven personenauto's. De van de Onroerende Zaak deel uitmakende bovenwoningen gelegen aan het Broersvest zullen daarbij in stand blijven.
2. De bebouwing dient te zijn voltooid binnen twee jaar na heden, of binnen twee jaar na de feitelijke ingebruikneming indien dit eerder is.
3. De bouw dient plaats te vinden overeenkomstig het door de Gemeente goedgekeurde bouwplan.
4. De Gemeente garandeert dat de grootte van de Onroerende Zaak voldoende toereikend is ten einde de bouw conform vermeld bouwplan te realiseren.

liseren.

5. Van de aanvang is en van de voltooiing van de bouw dient de Gemeente bij aangetekende brief of deurwaardersexploit in kennis te worden gesteld. De aanvang van de bouw is gemeld. De voltooiing dient acht weken voor de vermoedelijke eerste oplevering te worden gemeld.
6. De na splitsing in appartementsrechten aan de Gemeente over te dragen appartementsrechten omvattende het uitsluitend gebruik van de vermelde bovenwoningen zullen door en voor rekening van de Gemeente worden gerenoveerd, welke voor oplevering van het complex (winkels cum annexis) voltooid zal zijn.

Artikel 5.

Staat waarin Onroerende Zaak wordt afgeleverd/Bijzondere lasten en beperkingen met betrekking tot Onroerende Zaak.

1. De Onroerende Zaak wordt afgeleverd in de staat waarin het zich op de datum van ingang van de erfpacht dan wel eerdere ingebruikneming bevindt.
2. De Onroerende Zaak wordt geleverd vrij van huur, pacht en andere gebruiksrechten, hypotheken en beslagen, maar overigens met alle erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en verplichtingen en verdere lasten daaraan verbonden, zulks echter met uitzondering van de heden nog lopende huurovereenkomsten met:
 - Belfi, met betrekking tot Passage 1;
 - Bakkerij Klootwijk, met betrekking tot Passage 2;
 - D. van Golden, met betrekking tot Passage 2^a;

13610	40	202
4e	vervolgblad	

- Mevrouw Stulfzand, met betrekking tot Broersvest 31^c;
- Bastiaans Optiek, Passage 18;
- Radio Schiedam, Passage 12;
- Keijzer, Passage 10;
- Try Out, keider Passage 5 en 7.

Voor wat betreft deze huurovereenkomsten garrandeert de Gemeente de Erfpachter dat zij voor beëindiging en zodanig ontruiming van de betreffende ruimte zorg zal dragen, en wel uiterlijk per zodanige datum als waarop zulks in verband met de voorgenomen bebouwing noodzakelijk is.

Erfpachter verleent hierbij volmacht aan de Gemeente, die deze volmacht aanneemt, teneinde de mede namens de Erfpachter al het nodige ter zake van de beëindiging van deze huurovereenkomsten en ontruimingen te kunnen verrichten.

Voor zover heden met betrekking tot de Onroerende Zaak overeenkomsten van huurbeëindiging gelden welke nog niet zijn uitgevoerd, staat de Gemeente er jegens Erfpachter voor in en wordt hierbij mitsdien door de Gemeente jegens Erfpachter gegarandeerd, dat deze overeenkomsten conform het daarin overeengekomene uitgevoerd zullen worden.

De rechten uit deze overeenkomsten van huurbeëindiging worden hierbij door de Gemeente overgedragen aan de Erfpachter, die deze rechten hierbij aanneemt.

De Erfpachter is ten aanzien van de overdracht van deze rechten gerechtigd mededeling te doen aan de desbetreffende schuldenaar.

De Gemeente staat er voor in dat er geen erfdienstbaarheden of kwalitatieve verplichtingen op de Onroerende Zaak rusten, welke de bouw en/of exploitatie van het winkelcentrum cum annexa belemmeren.

3. De Onroerende Zaak zal met inachtneming van het bepaalde in de leden 4 en 5 en rekening houdend met het op basis van het hierna in artikel 11 bepaalde in te vullen daaraan verbonden gebruik, bij de aflevering de eigenschappen bezitten die voor het beoogde gebruik nodig zijn.

4. a. De Onroerende Zaak wordt afgeleverd in bouwrijpe staat, zulks onverminderd het bepaalde in de brief waarvan een copie als BIJLAGE 2 aan deze akte is gehecht, en met uitzondering van de aanwezige oude Passage.

- b. Onder bouwrijpe staat moet worden verstaan: aangesloten op de openbare voorzieningen, en vrij van feitelijke belemmeringen die de bouw, de inrichting en/of de ingebruikneming verhinderen, beperken en/of vertragen.

- c. Als feitelijke belemmeringen worden

slechts beschouwd gebreken waarvan het bestaan bij de aflevering op grond van de stand van de techniek kan worden nagegaan en waarvan kan worden aangenomen dat de wederpartij deze niet heeft aanvaard.

5. a. Omtrent de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in de Onroerende Zaak is een onderzoek verricht. De resultaten van dit onderzoek zijn vastgelegd in:

een rapport van Interproject de dato zeven september negentienhonderddrieënegentig, betreffende het "saneringsplan Parkeergarage Imelda" en het rapport de dato eenentwintig september negentienhonderddrieënegentig betreffende "definitief saneringsplan winkelcentrum". Uit deze rapporten is gebleken dat de tot de Onroerende Zaak behorende grond op het moment van het aangaan van de Overeenkomst nog niet geschikt was voor het doel als hierna in artikel 11 bedoeld. Thans worden in opdracht en voor rekening en risico van de Gemeente saneringsmaatregelen uitgevoerd, welke ertoe dienen te leiden - hetgeen de Gemeente de Erfpachter hierbij garandeert - dat de tot de Onroerende Zaak behorende grond na afronding van deze werkzaamheden geschikt zal zijn voor het aangegeven doel, en kan worden bebouwd overeenkomstig het bouwplan. Het na deze sanering door of namens de Gemeente op te stellen Evaluatierapport zal worden gehecht aan een notariële akte van depot, waarvan een afschrift zal worden ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen te Rotterdam in het register Hypotheken 4.

Het evaluatierapport wordt in opdracht en voor rekening van de Gemeente opgesteld. Hieruit zal blijken dat de tot de Onroerende Zaak behorende grond geschikt is voor het doel waarvoor zij blijkens deze akte in erfpacht is uitgegeven.

De Gemeente garandeert de Erfpachter dat

de saneringswerkzaamheden afgerond zullen zijn op zodanige datum als in verband met de voortgang van de bouw noodzakelijk is.

b. Onder voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen wordt niet verstaan: funderingsrestanten, puin of andere restanten van bouwkundige aard, noch de aanwezigheid van de draagkracht van de grond beïnvloedende omstandigheden, noch stobben van bomen of struiken.

Artikel 6.

Betaling periodieke bedragen.

Alle aan de Gemeente eenmalig of periodiek verschuldigde bedragen met betrekking tot de Onroerende Zaak moeten worden betaald op door de Gemeente voor te schrijven wijze in wettig Nederlands betaalmiddel. Korting of verrekening van de door de Erfpachter verschuldigde bedragen is uitsluitend toegestaan, voor zover het onbetwistte vorderingen op de Gemeente betreft, welke direct verband houden met de Onroerende Zaak.

Artikel 7.

Lasten.

1. Alle lasten die op de Onroerende Zaak drukken dienen door de Erfpachter te worden gedragen en voldaan. Alle lasten welke op of wegens de eigendom van de grond behorend tot de Onroerende Zaak of wegens de bebouwing van de grond behorend tot de Onroerende Zaak geheven worden, komen met ingang van heden ten laste van de Erfpachter tenzij de ingebruikneming reeds vóór heden geschiedde, in welk geval deze lasten voor rekening van de Erfpachter

13610	204
6e	vervolgblad

zijn vanaf deze datum van eerdere ingebruikneming.

2. Wanneer de Gemeente deze lasten betaald heeft, moet de Erfpachter deze aan de Gemeente vergoeden binnen een maand na ontvangst van een betalingsverzoek van de Gemeente. Erfpachter wordt tijdig in de gelegenheid gesteld de aanslagen te controleren en daar zo nodig bezwaar tegen te maken, al dan niet na tussenkomst van de Gemeente.

Artikel 8.

Vertragsinschrijving en boete wegens tekortschieting.

1. Wegens het niet, niet tijdig of niet behoorlijk voldoen aan enige verplichting, de Erfpachter opgelegd bij of krachtens de in deze akte vermelde bepalingen, kan de Gemeente onverminderd het recht om nakoming en/of schadevergoeding in rechte te vorderen alsmede de overige rechten (in het bijzonder die nergelegd in artikel 23 van deze akte) die de Gemeente hieraan kan ontfangen, de Erfpachter ten bate van de gemeentekas een boete opleggen van ten hoogste tiemaal het bedrag van de alsdan geldende canon. De Erfpachter is de opgelegde boete aan de Gemeente verschuldigd en dient deze te voldoen binnen één maand na ontvangst van het schrijven, waarin de boete is opgelegd.
2. Nu de canon is afgekocht als vermeld in artikel 3 van deze akte, en bij vooruitbetaling is voldaan, wordt voor de toepassing van het vorig lid uitgegaan van een voor negentienhonderdvierennegentig geldende canon van achthon-

derdvijftigduizend gulden (NEG 850.000,-).

3. Naast de in de leden 1 en 2 bedoelde boeten kan de Gemeente een extra boete vorderen voor elke dag of gedeelte van een dag dat de niet, niet tijdige of niet behoorlijke nakoming voortduurt. Deze extra boete zal ten hoogste drie/tiende procent (0,3%) van de in artikel 3 van deze akte vermelde afkoopsom bedragen. Een door de Gemeente gevorderde extra boete is de Erfpachter aan de Gemeente verschuldigd en dient deze te voldoen binnen één maand na ontvangst van het schrijven, waarin de extra boete is gevorderd.
4. Voor de toepassing van de leden 1, 2 en 3 kan de canon of de grondwaarde, welke thans gelijk is aan de afkoopsom als hiervoor in artikel 3 vermeld, tevens worden aangepast aan de waardeverandering van het geld.
Daartoe wordt gebruik gemaakt van een gangbaar algemeen prijsindexcijfer, gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek, of bij gebreke daarvan door een ander onafhankelijk instituut.
5. De kosten van invordering van de boete zijn voor rekening van de Erfpachter. Onder deze kosten worden ook begrepen de kosten van het telkens na het verstrijken van een vervaldatum opvragen van gegevens uit de openbare registers, kosten van porto, deurwaardersexploiten, de kosten van het zenden van kennisgevingen naar hypotheekhouders en derden-belanghebenden.

Artikel 9.

Gemis genot Onroerende Zaak.

13610	205
76	vervolgblad

Voor geheel of gedeeltelijk gemis van het genot van de Onroerende Zaak zal geen afstand van de erfpacht gevorderd kunnen worden, ook niet indien de Erfpachter gedurende vijf achtereenvolgende jaren of langer van het gehele genot is beroofd geweest, behoudens in geval van schuld van de Gemeente.

Artikel 10.

Ontsluiting en erfafscheiding.

1. De Gemeente draagt er zorg voor, dat de Onroerende Zaak door een verharde weg wordt en blijft verbonden met het stadswegenet, minmaal passend binnen het binnenstedelijk infrastructuurnet dat ter plaatse een kwalitatieve uitstraling/niveau zal hebben in overeenstemming met die van het door de Erfpachter op de Onroerende Zaak te realiseren winkelcentrum cum annexis. De Gemeente draagt er zorg voor dat uiterlijk bij openstelling van het project deze aansluiting en de overige infrastructuur conform het nader uit te werken inrichtingsplan gereed is.

2. De Erfpachter is verplicht, tenzij de Gemeente in bijzondere omstandigheden van deze verplichting desgevraagd ontheffing verleent, de Onroerende Zaak van de omliggende percelen op een deugdelijke en niet-ontsierende wijze af te scheiden en de erfafsluitingen te onderhouden.

Artikel 11.

Gebruik Onroerende Zaak.

1. De Erfpachter is gerechtigd en gehouden de Onroerende Zaak te bezigen tot het vestigen en exploiteren van een winkelcentrum cum annexis

met parkeergarage en bovenwoningen (in het vervolg kortweg 'bedrijf' te noemen), met hetgeen daartoe naar de eis des tijds zal behoren, een en ander in de ruimste zin van het woord, hetgeen geen verplichting tot ingrijpende aanpassing(en) van het gebouwde tot gevolg kan hebben.

2. Aan de Onroerende Zaak of enig gedeelte daarvan mag geen ander gebruik worden gegeven dan na verkregen schriftelijke toestemming van de Gemeente (eigenares).

3. Op de Onroerende Zaak mag zonder al dan niet voorwaardelijke toestemming van de Gemeente, geen motorbrandstofpompinstallatie worden opgericht, noch voor eigen gebruik, noch voor verkoop aan derden.

Artikel 12.

Herstellingen en onderhoud.

1. Alle herstellingen en buitengewone herstellingen met betrekking tot de Onroerende Zaak en de daarop te realiseren opstallen dienen door de Erfpachter te worden verricht.

2. De Erfpachter is verplicht de Onroerende Zaak en de thans daartoe behorende en later te realiseren opstallen, beplantingen en werken in zodanige feitelijke staat te houden, dat deze het in artikel 11 bedoelde gebruik op behoorlijke wijze kunnen dienen. Daartoe dient de Erfpachter de tot de Onroerende Zaak behorende grond en de zich daarop bevindende en nog te realiseren opstallen, beplantingen en werken in alle opzichten goed te onderhouden en waar nodig tijdig te vernieuwen, voor zover in verband met het onderhoud noodzakelijk.

Aankomsten:

136,10	206
8e	vervolgblad

3. De Erfpachter is verplicht bij geheel of gedeeltelijk tenietgaan van de opstallen en werken deze ten spoedigste te doen herbouwen of herstellen; de Gemeente kan hiervan in bijzondere omstandigheden al dan niet voorwaardelijk ontheffing verlenen. De Erfpachter is verplicht de opstallen en werken bij een solide verzekeringsmaatschappij op de bij Nederlandse verzekeringsmaatschappijen gebruikelijke voorwaarden voor herbouw waarde te verzekeren.
4. De Erfpachter mag noch geheel noch gedeeltelijk tot sloop van de opstallen of tot wijziging van het bouwvolume overgaan zonder schriftelijke toestemming van de Gemeente, ongeacht of voor de sloop of de wijziging van het bouwvolume uit andere hoofde toestemming is of moest worden verleend.
5. Indien een gedeelte van de Onroerende Zaak, al of niet voorlopig, onbebouwd blijft, dient de Erfpachter het vrij te houden van onkruid en vervulling.
6. De Erfpachter is verplicht het niet bebouwde gedeelte van de Onroerende Zaak voor eigen rekening op te hogen, tegelijk met en gelijk aan de ophoging door de Gemeente van de langs de Onroerende Zaak liggende openbare groen-voorziening, paden en wegen.

Artikel 13.

Gebruik van de Onroerende Zaak en de daarop te realiseren opstallen door openbare bedrijven.

1. De Erfpachter is verplicht, op, in, aan of boven de Onroerende Zaak, of de daarop nog te realiseren opstallen, beplantingen en werken, de aanwezigheid van de door of vanwege de Ge-

Aankomsten:

- meente aangebrachte leidingen, palen, kabels, draden, isolatoren, rosetten, pijpstellingen, transformators, drainagebuisen en andere soortgelijke voorzieningen ten behoeve van openbare doeleinden te gedogen en toe te laten dat deze voorzieningen worden onderhouden en vernieuwd voor zover in verband met het onderhoud noodzakelijk, een en ander op een zodanige wijze dat de exploitatie niet meer dan normaal wordt belemmerd en/of ernstig gehinderd. Nieuwe soortgelijke voorzieningen kunnen door de Gemeente slechts worden aangebracht na verkregen toestemming van de Erfpachter.
2. Voor het gedogen van de in lid 1 bedoelde voorzieningen kan de Erfpachter geen vergoeding vorderen.
- Voor een ingevolge het vorige lid aangebrachte transformator heeft de Erfpachter evenwel een recht op vergoeding indien de transformator (mede) gebruikt wordt voor stroomlevering aan anderen dan degenen die de Onroerende Zaak en/of de zich daarop te realiseren opstallen, beplantingen en werken gebruiken; de vergoeding wordt in deze gevallen bepaald in overleg tussen partijen en bij gebreke van overeenstemming door deskundigen.
3. De rechten, bedoeld in dit artikel, worden door de Gemeente niet uitgeoefend op zodanige wijze, dat de Erfpachter daardoor - meer dan in redelijkheid kan worden gevergd - in de uitoefening van zijn gebruiksgenot wordt belemmerd. Overtreding van deze bepaling verplicht de Gemeente tot schadevergoeding.

4. Alle schade, welke onmiddellijk het gevolg is van de uitvoering van de werkzaamheden aan de in lid 1 bedoelde voorzieningen, zal ter keuze van de Gemeente door haar en op haar kosten worden hersteld, dan wel aan de Erfpachter worden vergoed, voor zover de schade te wijten is aan schuld of tekortschieten van de kant van de Gemeente. Kunnen partijen niet tot overeenstemming komen over de aard en de hoogte van de schadevergoeding, dan wordt deze vastgesteld door deskundigen. Onverminderd het bepaalde in lid 3 van dit artikel, wordt onder schade niet begrepen het moeten gedogen van de voorzieningen.

Artikel 14.

Toegang toezichthoudend personeel.

De door Burgemeester en wethouders van de Gemeente aangewezen personen voor het uitoefenen van toezicht op de naleving van de voorwaarden en bepalingen, welke bij deze akte of de ter zake aangegane overeenkomsten zijn gesteld, en voor het uitvoeren van herstellingen, hebben te allen tijde de vrije toegang tot de Onroerende Zaak en de daarop te realiseren opstallen, mits tijdens de normale openingstijden van het winkelcentrum, de winkels of de parkeergarage, echter met uitzondering van de tot de Onroerende Zaak behorende woningen en bij die woningen behorende tuinen en bij die woningen behorende bijgebouwen.

Artikel 15.

Verbodsbepaling, verplichtingen van de Erfpachter, vrijwaring door de Erfpachter.

1. Het risico met betrekking tot de Onroerende Zaak, alsmede de daarop te realiseren opstal-

- len, beplantingen en werken en het gebruik daarvan berust bij de Erfpachter. De Erfpachter vrijwaart de Gemeente voor alle aanspraken van derden op vergoeding van schade die is ontstaan na heden - of, indien dit eerder is, na de datum van ingebruikneming van de grond - door:
 - a. het gebruik of door verontreiniging van de Onroerende Zaak en hetgeen zich daarop, daarin, daarboven etcetera bevindt, door de Erfpachter of door iemand die door de Erfpachter is toegelaten;
 - b. gehele of gedeeltelijke instorting of op andere wijze geheel of gedeeltelijk tenietgaan van opstallen, beplantingen en werken op, of werken/leidingen, welke deel uitmaken van of zich bevinden in, op of boven de Onroerende Zaak.
2. Het is de Erfpachter niet geoorloofd om op of in de Onroerende Zaak en/of de daarop te realiseren opstallen, activiteiten te verrichten waarvan gevaar, schade, hinder, dan wel aantasting van het milieu of ernstig bezwaar uit het oogpunt van welstand is te duchten.
3. De Gemeente kan op een daartoe strekkend schriftelijk verzoek van de Erfpachter vrijstelling verlenen van het verbod genoemd in lid 2 van dit artikel. Indien vrijstelling wordt verleend kunnen hiernaan voorwaarden worden verbonden, waaronder het verlangen van een waarborgsom of bankgarantie voor het herstel van schade voortvloeiende uit het verrichten van de activiteiten.
4. Indien desalniettemin de grond behorende tot

13610	40	208
108	vervolgblad	

Onroerende Zaak en/of andere eigendommen van de Gemeente als gevolg van:

1. activiteiten of tekortschieten van de Erfpachter, of door iemand die door de Erfpachter is toegelaten; en/of
 2. gehele of gedeeltelijke instorting of op andere wijze geheel of gedeeltelijk tenietgaan van thans aanwezige of nog te realiseren opstallen, beplantingen en werken op, of werken/leidingen in en op de grond behorende tot de Onroerende Zaak zijn beschadigd of verontreinigd, is de Erfpachter jegens de Gemeente aansprakelijk voor de schade van de Gemeente en dient Erfpachter op zijn kosten maatregelen te treffen:
 - a. tot onmiddellijke staking van (verdergaande) beschadiging of verontreiniging;
 - b. tot onmiddellijk herstel respectievelijk onmiddellijke reiniging van de grond behorend tot de Onroerende Zaak.
- Beschadigingen aan en verontreiniging van andere eigendommen van de Gemeente zullen op kosten van de Erfpachter door de Gemeente worden hersteld respectievelijk gereinigd.
5. De Erfpachter is verplicht ervoor zorg te dragen dat derden geen beperkte rechten op de tot de Onroerende Zaak behorende grond en/of de daarvan deel uitmakende of nog daarop te realiseren opstallen, beplantingen en werken verkrijgen, welker voortbestaan niet afhankelijk is van het bestaan van de erfpacht.
 6. De Erfpachter is niet alleen met de erfpacht doch ook met zijn overig vermogen aansprakelijk voor de voldoening van al hetgeen hij

krachtens de Overeenkomst en/of deze akte verschuldigd mocht zijn of worden.

Artikel 16.

Nalatigheid/herstel door de Gemeente.

1. Indien de Erfpachter enige verplichting, voortvloeiende uit de Overeenkomst of de uit dien hoofde gestelde bijzondere voorwaarden niet tijdig of niet behoorlijk nakomt, kan de Gemeente deze verplichting op kosten van de Erfpachter doen uitvoeren. Krachtens deze voorwaarden is de Gemeente na kennisgeving en ingebrekestelling, alsmede verloop van de in lid 2 bedoelde termijn, tot zodanige uitvoering jegens de Erfpachter uitdrukkelijk gemachtigd. Tevens is de Gemeente onder dezelfde voorwaarden gemachtigd op kosten van de Erfpachter al datgene ongedaan te maken, wat in strijd met enige verplichting door de Erfpachter is verricht.
2. De Gemeente geeft van haar voornemen gebruik te maken van de bevoegdheid als bedoeld in lid 1 van dit artikel bij aangetekend schrijven of deurwaardersexploit kennis aan de Erfpachter en de hypotheekhouders. Zij doet de kennisgeving vergezeld gaan van:
 - a. een opgave van het vermoedelijk bedrag van de kosten die met de uitvoering gemoeid zullen zijn;
 - b. een ingebrekestelling ten aanzien van de verzuimde verplichting of strijdige verrichting;
 - c. een aanmaning om aan één en ander alsnog binnen een redelijke termijn te voldoen.
3. De Gemeente maakt bij de toepassing van boven-

staande bepalingen gebruik van de objectief meest geschikte en doelmatige middelen.

4. Onverminderd de verschuldigheid van andere kosten, schade en rente bij de Gemeente ontstaan als gevolg van de nalatigheid van de Erfpachter, is de Erfpachter verplicht op eerste aanzegging van de Gemeente alle kosten die gemoeid zijn geweest met de werkzaamheden als hiervoor in de leden 1 en 3 bedoeld te voldoen en wel binnen twee maanden na de datum van de aanzegging. De Gemeente doet de aanzegging vergezeld gaan van een gespecificeerde opgave van de kosten.
5. Kan de Erfpachter zich niet met de hoogte van het bedrag verenigen, dan geeft deze daarvan, op straffe van verval van de bevoegdheid hier tegen gemotiveerd bezwaar te maken, binnen twee maanden na ontvangst van bedoelde aanzegging schriftelijk kennis aan de Gemeente. Indien geen overeenstemming wordt bereikt over de hoogte van het bedrag, wordt dit vastgesteld door deskundigen.

Artikel 17.

Overdracht, splitsing en samenvoeging van de erfpacht/ondererfpacht, verhuur en ingebruikgeving.

1. De erfpacht mag niet zonder toestemming van de Gemeente worden overgedragen, gesplitst, toegeëld, samengevoegd, in ondererfpacht uitgegeven of anderszins.
2. Deze toestemming zal niet dan op redelijke gronden worden onthouden terwijl bij het verzoek om toestemming door de overdragende Erfpachter dient te worden gegarandeerd dat

uiterlijk bij het passeren van de akte van overdracht van de erfpacht de achterstallige bedragen en de in artikel 8, lid 1, bedoelde verdragingsrente zal worden voldaan. Op het verzoek tot toestemming zal de Gemeente binnen vier weken reageren. Bij uitblijven van een reactie binnen vier weken wordt de toestemming geacht te zijn verleend.

3. Onverminderd het in lid 2 bepaalde, zijn, na overdracht of toedeling van de erfpacht of een gedeelte daarvan, de nieuwe Erfpachter en zijn rechtsvoorganger hoofdelijk verbonden voor het door laatstgenoemde uit hoofde van deze akte en de Overeenkomst verschuldigde, waaronder begrepen de verdragingsrente.
4. Het sluiten van een huurovereenkomst door de Erfpachter, betrekking hebbend op de gehele of gedeeltelijke erfpacht of de zich daarop bevindende bouwwerken, dient schriftelijk te worden gemeld aan de Gemeente. In de vorenbedoelde melding dient te zijn aangegeven de naam van de huurder, diens activiteiten en de ligging en omvang van de gehuurde ruimte(n).

Artikel 18.

1. De Erfpachter is verplicht in geval van overdracht of toedeling (scheiding en inbreng daaronder begrepen) van de erfpacht of in geval van vestiging van een beperkt recht daarop, waardoor het gebruik van de Onroerende Zaak en/of van daarvan deel uitmakende opstallen en/of van daarop nog te realiseren opstallen, of van een gedeelte daarvan door anderen wordt verkregen, in de desbetreffende akte de bepalingen van deze voorwaarden, waaronder de

13610	210
40	
12e	vervolgblad

erfpacht is verleend - zulks inclusief de onderhavige bepaling, zodat deze - zo dit al niet uit het karakter van de erfpacht voortvloeit - ook op de rechtsopvolgers van Erfpachter van toepassing is - op te nemen of daarnaar te verwijzen en deze voor de verkrijger verbindend te verklaren en ervoor te zorgen dat deze verkrijger zich tot nakoming daarvan verbindt.

2. In geval van een overdracht of toedeling als in het vorige lid bedoeld, is de nieuwe Erfpachter verplicht om binnen een maand na de verkrijging of vestiging van het beperkte recht, daarvan aan de Gemeente kennis te geven door overlegging van een authentiek afschrift van de desbetreffende akte.

3. Onverminderd het bepaalde in de leden 1 en 2, kan de Gemeente vorderen dat de rechthebbende tot staving van zijn recht nader door haar nodig geachte bescheiden overlegt.

Artikel 19.

Splitting in appartementsrechten.

1. De Erfpachter is tot splitting in appartementsrechten slechts bevoegd na voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente.

Voor de toepassing van dit artikel wordt met de in de eerste zin bedoelde rechtshandelingen gelijkgesteld het door de Erfpachter verlenen van deelnemings- en lidmaatschapsrechten die betrekking hebben op het gebruik van de Onroerende Zaak en/of van daarop te realiseren opstallen en werken.

2. De Gemeente kan aan haar toestemming (financiële) voorwaarden verbinden. Indien de Ge-

meente de gevraagde toestemming verleent stelt zij tevens vast op welke wijze de grondwaarde, welke thans gelijk is aan de hiervoor in artikel 3 vermelde afkoopsom, doch overeenkomstig het hiervoor in artikel 8, lid 4, bepaalde na heden kan worden aangepast, zal worden gesplitst.

3. In de akte van splitting dient te worden omschreven dat:

a. een appartementsrecht niet zonder toestemming van de Gemeente mag worden overgedragen of toebedeeld;

b. een appartementsrecht niet zonder toestemming van de Gemeente mag worden gesplitst door overdracht of toedeling van het appartementsrecht op een gedeelte van de zaak.

Ten aanzien van het in dit lid bepaalde is artikel 17 lid 2 overeenkomstig van toepassing.

Artikel 20.

Hoofdelijke verbondenheid en ondeelbaarheid.

1. Indien de erfpacht aan twee of meer

(rechts)personen toebehoort, is ieder van hen hoofdelijk tegenover de Gemeente verbonden ter zake van de naleving van alle verplichtingen, die met betrekking tot de erfpacht jegens de Gemeente zijn overeengekomen en is ieder van hen hoofdelijk verbonden voor de betaling van aan de Gemeente met betrekking tot de erfpacht, krachtens de bepalingen en voorwaarden als vermeld in deze akte, verschuldigde bedragen.

2. Indien de erfpacht aan twee of meer (rechts)personen toebehoort, dienen zij één nummer of een derde als hun vertegenwoordiger

136.10	40	211
136	1	vervolgblad

aan te wijzen en de Gemeente van die aanwijzing schriftelijk in kennis te stellen. Van wijziging van deze vertegenwoordiging dient op gelijke wijze aan de Gemeente te worden kennis gegeven. De Gemeente kan alle kennisgevingen, aanzeggingen en vorderingen met betrekking tot de erfpacht rechtsgeldig aan de vertegenwoordiger doen casu quo bij deze instellen. Het in artikel 29 inzake domicilie-keuze bepaalde is voor de vertegenwoordiger van overeenkomstige toepassing.

Artikel 21.

Opzegging door de Gemeente van de erfpacht om redenen van algemeen belang.

1. De Gemeente kan de erfpacht beëindigen om redenen van algemeen belang. De beëindiging geschiedt door opzegging van de erfpacht, nadat de gemeenteraad een daartoe strekend besluit heeft genomen.
2. Burgemeester en wethouders doen een voorstel tot beëindiging van de erfpacht aan de raad van de Gemeente. In dit voorstel wordt gemotiveerd uiteengezet welke de redenen zijn die beëindiging van de erfpacht in het algemeen belang rechtvaardigen. Burgemeester en wethouders geven de Erfpachter en de hypotheekhouder(s) en eventuele derden-belanghebbenden kennis van het voorstel bij aangetekend schrijven. Tevens maken Burgemeester en wethouders van de Gemeente het voornemen op de gebruikelijke wijze algemeen bekend.
3. Omtrent het voorstel tot beëindiging van de erfpacht neemt de raad van de Gemeente geen besluit zolang niet ten minste twee maanden

sedert dagtekening van het in lid 2 bedoelde schrijven zijn verstreken. Gedurende deze termijn kunnen de Erfpachter, de hypotheekhouder(s) en andere belanghebbenden bezwaren tegen het voorstel bij de raad van de Gemeente indienen. De raad van de Gemeente besluit met inachtneming van de eventueel ingebrachte bezwaren. Indien de raad van de Gemeente niet binnen een jaar na dagtekening van de kennisgeving als bedoeld in lid 2 van dit artikel besluit tot beëindiging van de erfpacht, wordt het in lid 2 van dit artikel bedoelde voorstel geacht niet te zijn gedaan.

4. Het gemeenteraadsbesluit bepaalt de dag, waarop de erfpacht uiterlijk moet worden opgezegd. Opzegging vindt vervolgens plaats bij deurwaardersexploot en met inachtneming van een termijn van minstens één jaar. Deze opzegging moet op straffe van nietigheid binnen acht dagen tevens betekend worden aan de hypotheekhouder(s) en aan anderen die als beperkt gerechtigde of beslaglegger op de erfpacht in de openbare registers staan ingeschreven.
5. Indien de erfpacht eindigt volgens het bepaalde in dit artikel is de Gemeente bevoegd daarvan te doen blijken in de openbare registers met verwijzing naar het gemeenteraadsbesluit en naar de aan de Erfpachter gedane opzegging.
6. Indien, op de dag dat de erfpacht eindigt, de tot de Onroerende Zaak behorende grond, de daarop op dat moment aanwezige opstallen en werken niet zijn ontruimd, kan de Gemeente zonder nadere ingebrekestelling ontruiming doen bewerkstelligen met inachtneming van