



Zaaknr. 29046mk

**AKTE HOUDENDE ALGEMENE BEPALINGEN PARC DE EESE B.V.
BEHOREND BIJ AKTE VAN UITGIFTE IN ERFPACHT EN VESTIGING RECHT VAN OPSTAL**

Heden, drieëntwintig december tweeduizend eenentwintig (23-12-2021), verscheen voor ...
mij, mr. Marjan Klazien Kroek, notaris in de gemeente Steenwijkerland:
mevrouw **Monique Staal-van Splunter**, werkzaam ten kantore van genoemde notaris.

bepaalde aansprakelijkheid **Parc De Eese B.V.**, met als handelsnaam Residence de Eese,
gevestigd te Arnhem, feitelijk gevestigd Bultweg 25 te 8346 KB De Bult, ingeschreven in de
registers van de Kamer van Koophandel onder nummer 53916220 en als zodanig bevoegd de
vennootschap rechtsgeldig te vertegenwoordigen,

Parc de Eese B.V. hierna te noemen: "Eigenaar" of "Beheerder"
Van voormelde volmacht blijkt uit een akte, op negen en twintig juni tweeduizend twaalf
(29-06-2012) verleden voor mij, notaris.

CONSIDERANS

De verschenen persoon, handelend als gemeld, verklaarde:

- Parc de Eese B.V. is eigenaar van de volgende registergoederen:
het recreatieterrein met bijhorende gebouwen aan de Bultweg 23 en 25, 25 A te 8346
KB De Bult, thans bekend als Residence De Eese (voorheen Camping De Kom),
kadastraal bekend gemeente Steenwijk, sectie G nummer 2113,
welk perceelnummer 2113 is belast met een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5 lid 3
onder b van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van de gemeente
Steenwijkerland, gevestigd te Steenwijk aan de Vendelweg 1 (postadres: Postbus 162,
8330 AD Steenwijk),
en heeft gekocht:

het recreatieterrein met bijhorende gebouwen aan de Bergweg 76 8336 MC Baars,
thans bekend als 't Landgoed Baars (voorheen Camping 't Kappie), kadastraal bekend
gemeente Steenwijk, sectie G, nummers 984, 923 en 103,
waarvan de levering zal plaatsvinden op zeventien december tweeduizend een en
twintig (17-12-2021),



- hierna samen en elk afzonderlijk te noemen: het Registergoed;
- de exploitatie/het beheer van het voormelde recreatieparken berust thans bij de
besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Koningterijk BV, statutair
gevestigd te Arnhem, kantoorhoudende Bultweg 25, 8346 KLB De Bult;
- met betrekking tot deze kadastrale percelen is een verkavelingsplan opgesteld waarbij op
de te realiseren casu quo gerealiseerde kavels voor rekening van de betreffende
erfpachter een recreatie-eenheid zal worden geplaatst casu quo reeds is geplaatst;
daarbij kan het opgestelde verkavelingsplan tijdens de verkaveling worden aangepast; de
hiervoor aangeduide grondkavels zullen door middel van een Akte van uitgifte in Erfpacht
en Vestiging recht van Opstal in Erfpacht aan de Eigenaar van een recreatie- eenheid ..
worden overgedragen;
- op voormeld verkavelingsplan zijn de parkwegen aangegeven, welke wegen door de
Eigenaar, voor zover mogelijk, worden bestemd tot wegen die dienen tot gebruik door
de eigenaren casu quo gebruikers van de kavels om te komen en te gaan van en naar de
openbare weg, zowel met voertuigen als te voet, evenwel op de voor de overige
gebruikers van de andere kavels minst bezwarende wijze;
- de Beheerder zal zorg (doen) dragen voor:
- het parkbeheer, de verlichting van wegen en paden, het schoon- en vrijhouden van
wegen en paden, het algemeen toezicht op het park en op het gebruik van de
faciliteiten van het park waarvoor erfpachter een jaarlijkse parkbijdrage is
verschuldigd;
- de verwijdering van het huisvuil vanaf een centraal verzamelpunt hetwelk
geschiedt tegen een afzonderlijke vergoeding;
- de Beheerder is verplicht een door haar samengesteld pakket van televisiesignalen door
te leveren hetgeen eveneens geschiedt tegen afzonderlijke vergoeding;
- de Eigenaar heeft het recht deze verplichting(en) over te dragen in de zin van artikel
6:155 van het Burgerlijk Wetboek, waartoe de Erfpachter in de akte van uitgifte in
erfpacht en vestiging recht van opstal onherroepelijk toestemming dient te verlenen als
bedoeld in artikel 6:156 van dat Wetboek;
- noodzakelijke werkzaamheden, zoals onder andere onderhoud, herstel en vernieuwing-
aan de wegen, paden, de afrastering, de slagboom en andere bij het Park behorende
algemene voorzieningen, alsmede al die noodzakelijke werkzaamheden die van
overheidswege of vanwege nutsbedrijven en/of andere bevoegde instanties worden
voorgeschreven, worden door de Eigenaar (of de door haar aan te wijzen
vertegenwoordiger) en/of de Beheerder uitgevoerd en naar rato aan de Erfpachters van
de kavels in het Park per gebeurtenis in rekening gebracht;
- de hiervoor bedoelde parkwegen mogen worden gebruikt onder de voorwaarde dat de
Erfpachter stipt aan zijn (betalings-)verplichtingen jegens de (rechtsopvolgers van de)
Eigenaar casu quo de Beheerder zal voldoen welke voortvloeien uit de onderhavige akte
en de respectievelijke akte van uitgifte in erfpacht en vestiging recht van opstal;
de Eigenaar acht het wenselijk in verband met de aard en standing van voormeld
recreatiepark een parkreglement vast te stellen;
-



- bij voorgenomen verkoop van een recreatie-eenheid, staande op een in erfpacht
gegeven kavel, geldt ten behoeve van de Eigenaar (of diens rechtsopvolgers) casu quo
de Beheerder een voorkeursrecht tot koop, zoals dit hierna nader is omschreven.

BEPALINGEN MET BETREKKING TOT DE LEVERING

De verschenen persoon verklaarde dat in verband met het vorenstaande onder de naam
“**ALGEMENE BEPALINGEN PARC DE EESE B.V.**”, de voorwaarden, waaronder door de
Vennootschap de hiervoor aangeduide kavels in Erfpacht met een recht van Opstal zullen
worden geleverd aan de diverse gegadigden, luiden als hierna vermeld.

Algemene Bepalingen

Artikel 1

In deze Algemene Bepalingen en het hierna in artikel 13 bedoelde Parkreglement wordt
verstaan onder:

Beheerder:

Parc de Eese B.V., of een door de Vennootschap aan te wijzen derde, dan wel haar
rechtsopvolgers onder algemene of bijzondere titel belast met de exploitatie en het beheer
van het park (huidig: KoningteRijk B.V.).

Erfpachter:

De koper van een recht van erfpacht op een perceel grond bestemd voor de plaatsing van
een recreatie-eenheid gelegen op het park;

Gebruiker

De eigenaar, huurder of gebruiker van een recreatie-eenheid en/of kavel op het park;

Kavel-eigenaar:

De eigenaar van het recht van erfpacht op een perceel grond (kavel) op het park, bestemd
voor de plaatsing van een recreatie-eenheid;

Park:

Het recreatiepark Residence de Eese, aan de Bultweg 25 te 8346 KB De Bult, met de daarbij
behorende straten, paden en verdere voorzieningen, alsmede het recreatiepark 't Landgoed
Baars, aan de Bergweg 76 te 8336 MC Baars, met de daarbij behorende straten, paden en
verdere voorzieningen;

Perceel/Kavel:

Een perceel grond; bestemd voor de plaatsing van een recreatie-eenheid; onderdeel van het
park, uitmakende een gedeelte van het Registergoed, zoals dat schetsmatig en met een
kavelnummer is aangegeven op een verkavelingskaart, welk perceel voorafgaande aan de
levering door de Landmeetkundige Dienst van de Dienst voor het kadaster en de openbare
registers zal worden uitgemeten, dan wel welk perceel zal worden aangegeven op een aan
de akte van uitgifte in erfpacht en vestiging recht van opstal aan de Erfpachter te hechten
situatieschets, ter grootte als na uitmeting van de Landmeetkundige Dienst van de Dienst
voor het kadaster en de openbare registers zal blijken;

Prijslijst:

De prijslijst wordt voor aanvang van het seizoen door de beheerder vastgesteld en geeft voor
gebruik van het park en de andere voorzieningen de verplichte vergoedingen weer tussen
gebruiker en beheerder / de vennootschap.



Overzicht van tarieven: vergoedingen, kosten, doorbelastingen en fee's voor geleverde goederen en diensten door beheerder aan gebruiker. Een exemplaar is altijd beschikbaar op de receptie, op de internetsite en is voorafgaand aan iedere overeenkomst overhandigd.

Recreatie-eenheid

Een bouwwerk ten behoeve van recreatief nachtverblijf, eventueel met een daarbij behorende schuur of berging, alles voor recreatief gebruik;

Vennootschap:

Parc De Eese B.V. of haar rechtsopvolgers wat betreft de eigendom van of gerechtigheid tot respectievelijk de hiervoor omschreven registergoederen, eigenaar of beperkt gerechtigde bij de aanvang van de verkaveling van de totale infrastructuur (inclusief de infrastructuur van de individuele kavels), wegen en paden en overige voorzieningen gelegen binnen en onderdeel uitmakend van het park;

Erfverpachter:

Parc De Eese B.V.

Kosten en belastingen

Artikel 2

1. Alle kosten van de vestiging van het erfpachtsrecht, waaronder begrepen de overdrachtsbelasting en/of omzetbelasting en het kadastrale recht, zijn voor rekening van erfpachter.
2. Wegens de levering van het perceel is omzetbelasting en/of overdrachtsbelasting verschuldigd. Een en ander blijkt uit de ter zake opgemaakte koopovereenkomst en de akte van uitgifte in erfpacht en vestiging recht van opstal.

Leveringsverplichting, juridische en feitelijke staat

Artikel 3

1. Erfverpachter is verplicht aan erfpachter een erfpachtsrecht te leveren dat:
 - a. onvoorwaardelijk is;
 - b. niet bezwaard is met beslagen en/of hypotheek of met inschrijvingen daarvan;
 - c. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen anders dan ter uitvoering van het hierna in artikel 7, artikel 13 en artikel 14 bepaalde;
 - d. niet bezwaard is met beperkte rechten behoudens de erfdienstbaarheden hierna in artikel 10 geciteerd en ingevolge het hierna in artikel 10, artikel 13 en artikel 14 bepaalde te vestigen;
 - e. niet belast is met andere lasten en beperkingen uit overeenkomst anders dan ingevolge het hierna bepaalde.
 2. De Beheerder zal zorg dragen voor aanwijzing van de grenzen van het perceel aan de Landmeetkundige Dienst van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers. De aanwijzing door erfpachter is bepalend. Erfpachter verklaart hiermee uitdrukkelijk akkoord te gaan. Indien de door erfpachter opgegeven maat of grootte of de verdere omschrijving van het perceel niet juist of niet volledig zijn, zal geen van partijen daaraan enig recht ontleen.
- Het is Erfpachter bekend dat de feitelijke begrenzing van de door hem aangekochte kavel kan afwijken van de aan de koopovereenkomst gehechte situatieschets.
3. Het perceel wordt aanvaard in de feitelijke staat, waarin het zich ten tijde van het sluiten van de koopovereenkomst bevond, vrij van huur of ander gebruiksrecht.



Indien Erfpachter een (voormalig) huurder is van het perceel wordt het perceel
aanvaard in de staat waarin de Erfpachter het perceel als huurder heeft gebracht. Bij de
levering van het perceel zal de huur eindigen.

Het voortgezet gebruik van erfverpachter casu quo erfpachter als zorgvuldig
schuldenaar na het tot stand komen van de koopovereenkomst tot aan het tijdstip van
levering wordt geacht, behoudens normale slijtage, geen wijziging te hebben gebracht
in de staat van het perceel.

4. Met betrekking tot een eventueel reeds op het registergoed aanwezige recreatie-
eenheid, welke door of in opdracht van en voor rekening van erfpachter is aangebracht,
aanvaarden Erfverpachter en Beheerder geen enkele aansprakelijkheid ten aanzien van
de omgevingsvergunning of gemeentelijke eisen op basis van de bouwverordening en/of
het Bouwbesluit, en/of de bouwkwaliteit, noch aansprakelijkheid anderszins, hoe ook
genaamd.

Bodemonderzoek/ondergrondse tanks

Artikel 4

Met betrekking tot Bodemonderzoek, verontreiniging, asbest etcetera en aansprakelijkheden
worden hier alle in de akte van uitgifte in erfpacht en vestiging recht van opstal opgenomen
desbetreffende bepalingen geacht integraal te zijn opgenomen.

Bijzondere verplichtingen erfpachter

Artikel 5

1. De Erfpachter is verplicht de grond te bestemmen en bestemd te houden voor het
daarop (doen) plaatsen en/of houden van een recreatie-eenheid, bestemd voor
recreatief gebruik.

2. De Erfpachter is verplicht een eventueel te plaatsen casu quo bestaande recreatie-
eenheid te gebruiken en op zijn kosten steeds te houden in overeenstemming met casu
quo aan te passen aan de eisen, welke dienaangaande zijn of in de toekomst zullen
worden gesteld door de Vennootschap of de Beheerder, de Gemeente en/of andere
bevoegde instanties. Ditzelfde geldt ook ingeval van een vervanging of verplaatsing van
een recreatie-eenheid.

3. Aanbouwen bij, of het vergroten van een recreatie-eenheid, wijziging van het exterieur
van opstallen, hetzij kleur, hetzij vormgeving, alsmede vervanging of verplaatsing van
een recreatie-eenheid en het plaatsen of vervangen van schuurtjes zal slechts mogen
geschieden na vooraf verkregen schriftelijke toestemming van de Beheerder, één en
ander onverlet de geldende wettelijke eisen ter zake, waarvoor de
Kaveleigenaar/Gebruiker zelf verantwoordelijkheid draagt.

4. De Erfpachter zal de grond en de daarop zich bevindende opstallen, alsmede de tuin in
goede staat moeten onderhouden volgens de aanwijzingen van de Vennootschap of de
Beheerder.

5. Bij niet nakoming van enige hiervoor in dit artikel genoemde verplichting is de
Erfverpachter danwel Erfpachter, na ingebrekestelling met hersteltermijn van acht
dagen na datum betekening middels aangetekend schrijven, aan de Erfpachter
danwel Erfverpachter een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd van eenhonderd
euro (€ 100,00) per dag per overtreding met een maximum van vijfduizend euro
.....



(€ 5.000) zolang de overtreding voortduurt. Een en ander onverminderd het recht op vergoeding van de daadwerkelijk door Erfverpachter/Erfpachter geleden schade, waaronder begrepen rente en kosten, voor zover deze de hoogte van de boete overschrijdt, te verhalen op Erfverpachter/Erfpachter.

Ten aanzien van deze boete is het hierna in artikel 17 lid 3 bepaalde zoveel mogelijk van overeenkomstige toepassing.

Kwalitatieve verplichting

Artikel 6

1. Ten laste van elke perceel kavel zal in de akte van uitgifte in erfpacht en vestiging recht van opstal, ten behoeve van de Erfverpachter, worden gevestigd de volgende kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek: De Kaveleigenaar casu quo de Gebruiker van het Perceel (is) zijn verplicht om te gedogen dat in, op of boven het Perceel voorzieningen voor de distributie (over de percelen in het Park) van onder andere gas, water, elektriciteit, riolering, dan wel de ontvangst van televisie- en communicatiesignalen en dergelijke worden aangebracht, hersteld, vervangen en onderhouden.

Al hetgeen terzake van die voorzieningen in, op of boven het Perceel is aangebracht dient bevestigd te blijven. Het is de Kaveleigenaar casu quo de Gebruiker van het Perceel niet toegestaan aan een dergelijke voorziening enige verandering aan te (doen) brengen, ook niet voor het eigen verbruik van gas, water of elektriciteit dan wel de ontvangst van televisiesignalen.

Bij overtreding van het vorenstaande is de Beheerder bevoegd na vaststelling van de overtreding de betreffende tussenmeter weg te halen en het betreffende object af te sluiten van de energietoevoer, onverminderd het recht op schadevergoeding en kosten te vorderen.

2. Alle schade aan bezittingen van de Kaveleigenaar casu quo de Gebruiker, die een onmiddellijk gevolg is van het aanbrengen, bestaan, herstellen of vernieuwen van bedoelde voorzieningen, zal door de veroorzaker, naar keuze van de Vennootschap en/of de Beheerder, op kosten van de veroorzaker worden hersteld of door de veroorzaker aan de eigenaar(s) van het Perceel, worden vergoed.

3. De Kaveleigenaar casu quo de Gebruiker van het Perceel is/zijn verplicht zich te onthouden van alle handelingen die schade kunnen veroorzaken aan de bedoelde voorzieningen, zodat zij aansprakelijk zijn voor de schade die wordt veroorzaakt door een tekortkoming hunnerzijds, waaronder begrepen het nalaten van maatregelen ter voorkoming van schade aan de sub 1 en sub 2 bedoelde zaken. Een en ander naar beoordeling van de Vennootschap of haar rechtsopvolgers.

4. Deze kwalitatieve verplichting zal overgaan op de rechtsopvolgers onder algemene en bijzondere titel van de Erfpachter casu quo op toekomstige gebruikers.

5. De Erfverpachter kiest terzake van de inschrijving van deze kwalitatieve verplichting woonplaats in Nederland.

6. Erfpachter en iedere opvolger in de eigendom is verplicht vorenstaande kwalitatieve verplichting in elke volgende akte van eigendomsovergang op te nemen.

7. Bij niet nakoming van enige hiervoor in dit artikel genoemde verplichting is de Erfverpachter danwel Erfpachter, na ingebrekestelling met hersteltermijn van acht



dagen na datum betekening middels aangetekend schrijven, aan de Erfpachter -----
 danwel Erfverpachter een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd van eenhonderd
 euro (€ 100,00) per dag per overtreding met een maximum van vijfduizend euro (€ ---
 5.000) zolang de overtreding voortduurt. Een en ander onverminderd het recht op --
 vergoeding van de daadwerkelijk door Erfverpachter/Erfpachter geleden schade, waaronder
 begrepen rente en kosten, voor zover deze de hoogte van de boete -----
 overschrijdt, te verhalen op Erfverpachter/Erfpachter. -----
 Op deze boete is het hierna in artikel 17 lid 3 bepaalde zoveel mogelijk van -----
 overeenkomstige toepassing. -----

Koopovereenkomst

Artikel 7

Op de rechtsverhouding van Erfverpachter enerzijds en Erfpachter anderzijds blijven casu quo
 zijn tevens van toepassing, gedurende de tijd gedurende welke erfpachter (of diens
 rechtsoptvolger(s)) Erfpachter is/zijn van het perceel de bepalingen van de onderhandse akte
 van verkoop en koop die met de Erfpachter is gesloten. Onderhavige Algemene Bepalingen
 maken een integraal onderdeel uit van de Akte van uitgifte van erfpacht en opstal met alle
 daarbij behorende overige overeenkomsten/reglementen. -----

Verhuurbepalingen (aanvullende)

Artikel 8

1. Erfverpachter en Erfpachter onderschrijven het belang van het in stand houden van een
 vitale verhuurorganisatie, zoals deze door Beheerder wordt geëxploiteerd, dit mede ter
 bevordering van de waardevastheid en de verkoopbaarheid van de recreatie-eenheden
 op het Park; -----
2. Op Residence de Eese en 't Landgoed Baars (voorheen Camping 't Kappie) wordt de
 verhuur van een recreatie-eenheid verplicht geregeld via de verhuurorganisatie van de -----
 Erfverpachter casu quo Beheerder; -----
3. De Kavel-eigenaar is echter niet verplicht zijn recreatie-eenheid te huur aan te bieden -----
 maar mag deze ook uitsluitend voor eigen gebruik aanwenden; -----
4. Daar waar de Kavel-eigenaar wel wenst te verhuren zal de recreatie-eenheid conform -----
 de bepalingen in de standaard verhuurbemiddelingsovereenkomst van Beheerder
 worden verhuurd; -----
5. Beheerder stelt middels de prijslijst een vaste jaarlijkse basisvergoeding voor -----
 instandhouding van de verhuurorganisatie vast (vanaf 2022), deze bestaat dus voor
 iedere Eigenaar casu quo Erfpachter van een recreatie-eenheid, ook als deze niet wordt
 verhuurd; -----
6. Erfpachter verklaart zich hiermee uitdrukkelijk akkoord. -----
7. Erfpachter blijft te allen tijde verantwoordelijk voor afdracht van de gemeentelijke
 belastingen en heffingen alsmede ten aanzien van nakoming van alle overige -----
 hieromtrent van toepassing zijnde regelgeving. -----

Tijdstip feitelijke levering, baten en lasten, risico

Artikel 9

De feitelijke levering (aflevering) van het perceel vindt plaats terstond na de ondertekening
 van de akte van uitgifte in erfpacht en vestiging recht van opstal. -----



Vanaf dat tijdstip komen de baten de erfpachter ten goede, zijn de lasten voor zijn rekening en draagt hij het risico van het perceel, ook al zijn de betreffende lasten gezonden aan dan wel komen deze ten name van de Vennootschap.

Het perceel wordt geleverd en aanvaard, vrij van huur en andere gebruiksrechten, een en ander behoudens nadere overeenkomst.

Indien erfpachter het perceel ten titel van (jaar)huurovereenkomst in gebruik heeft (gehad), heeft de feitelijke levering plaatsgevonden ten tijde van het aangaan van de huurovereenkomst.

Voorkeurskooprecht

Artikel 10

1. Het staat Erfpachter vrij de recreatie-eenheid aan derden te koop aan te bieden, hetzij via Beheerder, hetzij via een makelaar of door hemzelf.
2. Bij iedere tussen Erfpachter en een derde gesloten Koopovereenkomst dient ten behoeve van Erfverpachter een voorkeursrecht te worden opgenomen, waarin wordt vastgelegd dat Erfverpachter de onderhavige koopovereenkomst onder gelijke conditiës mag overnemen (ontbindende voorwaarde). Erfpachter is verplicht Erfverpachter onverwijld in kennis te stellen van voornoemde Koopovereenkomst en Erfverpachter een redelijke termijn te geven om haar beslissing kenbaar te maken.

Bekende erfdienstbaarheden/kwalitatieve verplichtingen en/of bijzondere bepalingen

Artikel 11

Met betrekking tot erfdienstbaarheden/kwalitatieve verplichtingen en/of bijzondere bepalingen worden hier alle in de akte van uitgifte in erfpacht en vestiging recht van opstal opgenomen desbetreffende bepalingen geacht integraal te zijn opgenomen.

Uitmeting Landmeetkundige Dienst door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers

Artikel 12

1. Erfpachter machtigt erfverpachter namens hem de grenzen van het perceel in het terrein aan de Landmeetkundige Dienst van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers aan te wijzen.
2. Het afpalen van de grenzen van het perceel en de aanwijzing daarvan dient te geschieden door Eigenaar en Erfpachter gezamenlijk en voor rekening van Erfpachter.
3. De juiste grootte van het perceel zal bij uitmeting door de hiervoor in lid 1. bedoelde Dienst worden bepaald. De uitmeting zal gebeuren aan de hand van de afbakening ter plaatse, waarbij de situatietekening als richtlijn zal dienen.

Parkreglement

Artikel 13

1. In verband met de aard en de door de Vennootschap en/of Beheerder beoogde standing en uitstraling van het park wordt bij de vaststelling van de Algemene bepalingen Parc De Eese (separaat) overgegaan tot vaststelling van een Parkreglement ten behoeve van het park.

De erfpachter dient bij de akte van uitgifte in erfpacht en vestiging recht van opstal te verklaren zich aan het geldende Parkreglement te zullen houden en dit ook van zijn opvolger(s) in de eigendom of gebruikers van zijn recreatie-eenheid te vereisen.



2. De Vennootschap is bevoegd om het vastgestelde Parkreglement met het oog op het behoud en/of verbetering van de aard, standing en uitstraling van het park bij notariële of onderhandse akte te (doen) wijzigen/aanvullen, zulks naar redelijkheid en billijkheid.
3. Ingeval van vaststelling van een wijziging en/of aanvulling van het Parkreglement als bedoeld in het vorige lid is de Vennootschap verplicht het parkreglement zoals dat na die wijziging en/of aanvulling is komen te luiden, schriftelijk kenbaar te (doen) maken aan iedere Kaveleigenaar.

Nieuwe kwalitatieve verplichting

Artikel 14

1. Ten laste van elke perceel kavel zal in de akte van uitgifte in erfpacht en vestiging recht van opstal, ten behoeve van de Beheerder worden gevestigd de volgende kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek:
De Kaveleigenaar casu quo de Gebruiker van het Perceel (is) zijn verplicht om te gedogen dat in het belang van de exploitatie van het Park in het Perceel door de Vennootschap bomen en andere beplantingen worden aangebracht, hersteld, vervangen en onderhouden op de voor de Eigenaar of de Gebruiker minst bezwarende wijze. Het is de Kaveleigenaar casu quo de Gebruiker van het Perceel niet toegestaan thans bestaande en nog door de Kaveleigenaar aan te brengen bomen en andere beplantingen te verwijderen zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van de Vennootschap of zonder die toestemming zelf bomen of andere beplantingen in het Perceel aan te brengen.
2. De kaveleigenaar is verplicht de huidige recreatie-eenheid dusdanig te onderhouden dat deze past in de beoogde standing en uitstraling van het park, dit ter beoordeling van de vennootschap en beheerder.
Een nieuwe recreatie-eenheid dient eveneens te passen in de beoogde standing en uitstraling van het park, dit te beoordeling van de beheerder. Ingeval van onverenigde standpunten tussen kaveleigenaar en beheerder, beslist de vennootschap.
3. Deze kwalitatieve verplichting zal overgaan op de rechtsopvolgers onder algemene en bijzondere titel van de Erfpachter casu quo op toekomstige gebruikers.
4. De Vennootschap kiest terzake van de inschrijving van deze kwalitatieve verplichting woonplaats in Nederland.
5. Erfpachter en iedere opvolger in de eigendom is verplicht vorenstaande kwalitatieve verplichting in elke volgende akte van eigendomsovergang op te nemen.
6. Bij niet nakoming van enige hiervoor in dit artikel genoemde verplichting is de Erfverpachter danwel Erfpachter, na ingebrekestelling met hersteltermijn van acht dagen na datum betekening middels aangetekend schrijven, aan de Erfpachter danwel Erfverpachter een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd van eenhonderd euro (€ 100,00) per dag per overtreding met een maximum van vijfduizend euro (€ 5.000) zolang de overtreding voortduurt. Een en ander onverminderd het recht op vergoeding van de daadwerkelijk door Erfverpachter/Erfpachter geleden schade, waaronder begrepen rente en kosten, voor zover deze de hoogte van de boete overschrijdt, te verhalen op Erfverpachter/Erfpachter. Op deze boete is het hierna in artikel 17 lid 3 bepaalde zoveel mogelijk van overeenkomstige toepassing.

Parkbijdrage



Artikel 15

1. Ten aanzien van de door de Beheerder uit te voeren werkzaamheden en te verrichten diensten, bestaande uit het schoon - en vrijhouden van de wegen en paden in het Park, de verzorgen van verlichting van de wegen en paden in het Park, het algemeen toezicht op het Park en het gebruik van de faciliteiten van het Park zal door de Kavel-eigenaar een vergoeding verschuldigd zijn, hierna te noemen: de Parkbijdrage.
2. De Parkbijdrage, die opvraagbaar is bij de receptie, wordt jaarlijks door beheerder medegegeeld. Deze parkbijdrage dient betaald te worden conform de condities genoemd op de prijslijst. Deze vergoeding is inclusief het verschuldigde tarief omzetbelasting.
3. De Parkbijdrage wordt jaarlijks door de Beheerder geïndexeerd. Indexering vindt plaats met in acht name van hetgeen hierna in artikel 17 is bepaald.
4. De Parkbijdrage kan door de Beheerder worden herzien en alsdan vastgesteld op grond van de dan voor de bepaling van de Parkbijdrage van belang zijnde omstandigheden casu quo prijswijzigingen.
5. De kosten verbonden aan de levering en het gebruik van gas, water en elektriciteit, alsmede riool en zuiveringslasten komen voor rekening van de Kaveleigenaar. Onder de betreffende kosten vallen tevens kosten die verband houden met de door de Vennootschap gedane investeringen in de noodzakelijke voorzieningen en het onderhoud daarvan.
6. De tarieven ten aanzien van aansluiting / levering van Riool, Gas, Water, Elektra en indien van toepassing Signalen van Televisie en eventuele andere communicatiesignalen (Videma, etcetera) worden door de Beheerder vastgesteld en worden één maal per jaar herzien.
7. De kosten die verband houden met de tijdelijke opslag op en periodieke verwijdering van huis-, tuin- en restafval van het Park komen - inclusief opslagpercentage - voor rekening van de Kaveleigenaar, en worden separaat in rekening gebracht. Onder de betreffende kosten vallen tevens kosten die verband houden met de door de Vennootschap gedane investeringen in de noodzakelijke voorzieningen en het onderhoud daarvan.
8. De Beheerder is uitsluitend verplicht een door hem samengesteld pakket van televisiesignalen door te leveren, tegen afzonderlijke vergoeding, welke vergoeding Erfpachter te allen tijde verschuldigd zal zijn. Onder de betreffende kosten vallen tevens kosten die verband houden met de gedane investeringen in de noodzakelijke voorzieningen en het onderhoud daarvan.
9. Noodzakelijke werkzaamheden, zoals onder andere onderhoud, herstel en vernieuwing aan de wegen, paden, de afrastering, de slagboom en andere bij het Park behorende algemene (speel)voorzieningen, zwembad, cameratoezicht, alsmede al die noodzakelijke werkzaamheden die van overheidswege of vanwege nutsbedrijven en/of andere bevoegde instanties worden voorgeschreven, worden door de Vennootschap (of de door haar aan te wijzen vertegenwoordiger) en/of de Beheerder uitgevoerd of in opdracht gegeven, en worden pro rata per kavel-eenheid aan de eigenaren van de kavels in het Park in rekening gebracht.
10. Indien de Beheerder voornemens is voornoemde nieuwe significante voorzieningen te



treffen ten behoeve van het Park, dan zal hierover een enquête aan alle eigenaren worden gestuurd, waarbij iedere Eigenaar per recreatie-eenheid een adviesstem zal hebben, hetzij rechtstreeks hetzij in opdracht gegeven. Deze adviesstemmen zullen door Beheerder worden meegenomen bij de besluitvorming. Beheerder is gerechtigd deze extra kosten pro rata bij iedere eigenaar van een Recreatieobject in rekening te brengen.

11. Kosten in verband met (onder andere):

- onroerende-zaak-belasting;
 - rioolrechten;
 - waterschapslasten;
 - reinigingsrechten;
 - afvalstoffenheffing ;
 - huisvuilrechten;
 - groenafval;
 - groenonderhoud en
 - forensenbelasting en/of toeristenbelasting,
- komen voor rekening van Erfpachter.

Eventuele (leges)kosten - in rekening gebracht van overheidswege - en overige kosten daarmee verband houdende zullen door de respectievelijke Erfpachter op eerste verzoek dienen te worden voldaan, direct na overlegging van de nota door de Erfverpachter, de Vennootschap, de Beheerder en/of overheidsinstantie. De Beheerder heeft het recht om (een) verplichting(en) als bedoeld in dit artikel aan (een) derde(n) over te dragen.

Inrichting van het Perceel

Artikel 16

De inrichting van het Perceel dient te geschieden met inachtneming van:

- a. het Bouw- en inrichtingsplan Recreatiepark Residence de Eese/(Beeld)kwaliteitsplan voor Recreatiepark Residence de Eese en
- b. de in het (ontwerp van het) Bestemmingsplan Recreatiepark Residence de Eese beschreven bouw- en gebruiksmogelijkheden verbonden aan het Perceel.

Voormelde plannen zijn als **bijlage** aan deze akte gehecht.

Slotbepalingen

Artikel 17

1. Vestiging kwalitatieve verplichtingen

In iedere akte van uitgifte in erfpacht en vestiging recht van opstal van het perceel zullen worden gevestigd ten laste van het perceel de kwalitatieve verplichtingen als hiervoor in artikel 6, 10, 11, 13 en 14 bedoeld, waarbij derhalve het hiervoor in artikel 6, 10, 11, 13 en 14 bepaalde op deze kwalitatieve verplichtingen van toepassing is.

2. Opnemen kettingbedingen

In iedere akte van vervreemding van het perceel, vestiging van beperkte rechten daaronder begrepen, echter met uitzondering van het recht van hypotheek, is de vervreemder verplicht de hiervoor bedoelde, nog te vestigen, dan wel de hiervoor geciteerde, reeds bestaande kettingbedingen aan zijn rechtsopvolger(s) in de akte van uitgifte in erfpacht en vestiging recht van opstal op te leggen en ten behoeve van Erfverpachter of diens rechtsopvolger(s) krachtens algemene en/of bijzondere titel op te



leggen en aan te nemen, voor zover zij betrekking hebben op het perceel, ter beoordeling van Erfverpachter, op straffe van verbeurte van een onmiddellijk en zonder rechterlijke tussenkomst opeisbare boete groot vijftig duizend euro (€ 50.000,00).

3. Indexering

Indexering van alle hiervoor in de Algemene Bepalingen Parc De Eese en het vastgestelde Parkreglement gemelde bedragen vindt plaats aan de hand van de algemene prijspeilstijging zoals die blijkt uit het Consumentenprijsindexnummer CPI Alle Huishoudens, op basis van tweeduizend vijftien is eenhonderd (2015 =100). Alle aanpassingen zullen worden berekend door het laatstelijk geldende bedrag te vermenigvuldigen met een breuk waarvan de teller wordt gevormd door eerder genoemd prijsindexcijfer, zoals dit definitief is gepubliceerd in de kalendermaand drie maanden voor het tijdstip van aanpassing en de noemer door hetzelfde prijsindexcijfer zoals dit gold een kalenderjaar eerder.

De aanpassing kan er nimmer toe leiden dat een lager bedrag is verschuldigd dan reeds van kracht was.

BEPALING VERGOEDINGEN EN CANON, INDEXERING, HERZIENING

1. De door de erfpachter te bepalen vergoeding voor een negenenvertigjarig erfpachtrecht wordt berekend naar ofwel vijftien procent (15 %) ofwel dertig procent (30 %) van de grondwaarde. Dit naar keuze van de erpachter. Het gekozen percentage bepaalt de canon zoals hierna vermeld.

2. De canon, zoals bedoeld in artikel 85 lid 2 Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, wordt gebaseerd op een door Eigenaar aan Erfpachter ter beschikking te stellen berekening door een erkend taxateur: (huidig) Arjan Mulder RICS, RT, REV, welke berekening als basis heeft de vigerende bestemming en het gebruik van de grond (ingedeeld in enkele klassen, midden op park, bosranden en aan de vijver / bultkavels).

Door genoemde deskundige is bepaald dat een marktconforme vergoeding van het Perceel erfpacht grond drie procent (3,0 %) over de grondwaarde bedraagt. *(Overweging: huidige tienjaars rente van Nederlandse staatsleningen bedroeg in september tweeduizend een en twintig minus nul komma twee procent (-0,2%), derhalve bedraagt het verschil drie twee/tiende procent (3,2 %) welke als commerciële opslag ten gevolge van recreatie bestemde kavel op deze tienjarige staatsleningen is vastgesteld).*

De eerste vergoeding zijnde de vijftien (15) of dertig (30) procent van de grondwaarde wordt coultance-halve eerst in mindering gebracht op de grondwaardering van de taxateur, daarna wordt de canon (maal het percentage) over het pro resto saldo (vijf en tachtig (85) of zeventig (70) procent van de grondwaarde) berekend.

Opzet berekening canon bij aanvang

Waardebepaling kavels per twaalf juli tweeduizend een en twintig (12-07-2021) door taxateur Arjan Mulder, na een eenmalige bijdrage groot een duizend vijftig euro (€ 1.050,00) van erfverpachter aan erfpachter ten gevolge van een bijdrage in de verwervingskosten (Het genoemde taxatierapport is opgemaakt voor Residence de Eese. De prijzen voor het naburig gelegen 't Landgoed Baars zijn hiervan afgeleid.):



deel A (basis van de kavel, de waarde is bepaald op de ligging op het park: -----

- Midden op park: -----

Grootte een honderd vijftig vierkante meter (150 m²): drie en dertig duizend negen honderd vijftig euro (€ 33.950,00) -----

- De Bosranden: -----

Grootte een honderd vijftig vierkante meter (150 m²): drie en veertig duizend negen honderd vijftig euro (€ 43.950,00) -----

- De Vijver/Heuvel: -----

Grootte een honderd vijftig vierkante meter (150 m²): drie en zestig duizend negen honderd vijftig euro (€ 63.950,00). -----

deel B (boven een honderd vijftig vierkante meter (150 m²) kavelgrootte): -----

- tot drie honderd vierkante meter: een honderd vijftig euro (€ 150,00) per vierkante meter (conform taxatierapport) maal aantal vierkante meters; boven een honderd vijftig vierkante (150 m²) meter als in deel A vermeld. -----

- Berekening waarde boven drie honderd vierkante meter (300 m²): vijftig euro -----

(€ 50,00) per vierkante meter maal aantal vierkante meters boven drie honderd vierkante meter boven drie honderd vierkante meter (300 m²) -----

deel C -----

De uitkomst van de optelling van deel A en deel B bedraagt de kavelwaarde inclusief tuinen etcetera. -----

Bereken de aankoopvergoeding: bereken vijftien (15) of dertig (30) procent van totale grondwaarde en verminder deze uitkomst (coulance) op de totaal grondwaarde, zijnde de resterende vijf en tachtig (85) of zeventig (70) procent van de grondwaarde. -----

deel D -----

Bereken de rente component (gemiddelde rente over tienjarige staatslening van de laatst bekende maand, huidig minus een en twintig/honderdste procent (-0,21 %) -----

vermeerderd met een commerciële opslag inzake recreatie bestemde grond van drie -----

twee/tiende procent (3,2 %) maakt **twee negen en negentig/honderdste procent** -----

(2,99 %) maal de in deel C berekende pro resto grondwaarde (van vijf en tachtig (85) -----

of zeventig (70) procent van de grondwaarde) per jaar. -----

Voorbeeld berekening canon bij aanvang: -----

Uitgangspunt in dit voorbeeld: kavelgrootte twee honderd vierkante meter (200 m²) -----

“midden op park” -----

Grondwaarde “midden op park” -----

Deel A Waarde eerste een honderd vijftig vierkante meter (150 m²) is drie en dertig duizend negen honderd vijftig euro (€ 33.950,00) -----

Deel B waarde aantal vierkante meters boven basis: is vijftig vierkante meter (50 m²) maal een honderd vijftig euro (€ 150,00) per vierkante meter is zeven duizend vijf honderd euro (€ 7.500,00). -----

Totale kavelwaarde bedraagt dus een en veertig duizend vier honderd vijftig euro (€ 41.450,00) -----

Vergoeding bij aanvang bedraagt -----

I. Ofwel vijftien procent (15 %) is zes duizend twee honderd zeventien euro en vijftig -----



eurocent (€ 6.217,50), in welk geval de pro resto grondwaarde vijf en tachtig procent (85 %) procent bedraagt, oftewel vijf en dertig duizend twee honderd twee en dertig euro en vijftig eurocent (€ 35.232,50).

II. Ofwel dertig procent (30 %) is twaalf duizend vier honderd vijf en dertig euro (€ 12.435,00), in welk geval de pro resto grondwaarde zeventig procent (70 %) bedraagt, oftewel negen en twintig duizend vijftien euro (€ 29.015,00).

Bij keuze I bedraagt de **Canon** twee negen en negentig/honderdste procent (2,99 %) maal de pro resto grondwaarde is een duizend drie en vijftig euro en vijf en veertig eurocent (€ 1.053,45) per jaar en bij keuze II acht honderd zeven en zestig euro en vijf en vijftig eurocent (€ 867,55) per jaar.

3. Jaarlijkse indexering van de canon vindt plaats aan de hand van de algemene prijspeilstijging zoals die blijkt uit de Consumentenprijsindex (CPI) Alle Huishoudens, van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) op basis van tweeduizend vijftien is eenhonderd (2015 =100). Alle aanpassingen zullen worden berekend door het laatstelijk geldende bedrag te vermenigvuldigen met een breuk waarvan de teller wordt gevormd door het jaargemiddelde van twee jaar voorafgaande aan de indexering en de noemer door hetzelfde jaargemiddelde zoals dit gold één kalenderjaar voorafgaande aan de indexering.

Voorbeeld berekening indexering:

Berekening gewijzigde canon, oude canon bedroeg een duizend een honderd euro (€ 1.100,00).

Gewijzigde canon:

een honderd zeven een en vijftig/honderdste (107,51) ("CPI Alle huishoudens, 2015=100, jaargemiddelde 2020") GEDEELD DOOR

een honderd zes zestien/honderdste (106,16) ("CPI Alle huishoudens, 2015=100, jaargemiddelde 2019") MAAL

een duizend een honderd euro (€ 1.100,00).

Dit is één dertien/duizendste (1,013) maal een duizend een honderd euro (€ 1.100,00)

ofwel een duizend een honderd veertien euro en dertig eurocent (€ 1.114,30) (plus een drie/tiende procent (1,3 %).

4. **Herziening / tijdvak:** Na een periode van vijf en twintig (25) jaar respectievelijk negen en veertig (49) jaar, daarna bij een volgende verlenging en daarbij door

Eigenaar te bepalen verlengingstermijn, kan de canon worden herzien op grond van evenwichtige belangenafweging (*overweging: de voornoemde prijsindexering beoogt een redelijk inflatie en of waarde volgend effect te bewerkstelligen, partijen stellen hierbij een ijkmomentum vast (per vijf en twintig jaar) genoemd herziening.*

Wat wordt er herzien: de waarde van de ondergrond en de rente component als commerciële opslag - welke afwijkt van die van woon bestemde gronden, omdat het recreatieve bestemde ondergronden betreft en geen woonbestemming) boven de tienjarige staatleningen. Waarom: om geen der partijen te bevoordelen of benadelen door huidig onbekende omissies in de nu gekozen indexering.)

Bestemming verandering: in de waardering van de ondergrond zal een verandering in de bestemming worden meegewogen, bijvoorbeeld van recreatief naar wonen casu quo gecombineerde recreatie/wonen bestemming – een dergelijke (door de overheid



onherroepelijk bestemde) wijziging kan naar verwachting een verhoging van de grondwaarde met zich mee brengen, maar eveneens kan de huidige rekenrente (commerciële opslag) alsdan naar verwachting anders uitvallen.

PARKREGLEMENT

Het bij deze Algemene Bepalingen behorende Parkreglement is per vijftien december tweeduizend eenentwintig (15-12-2021) als afzonderlijk document opgesteld.

Slot

De verschenen persoon is mij, notaris, bekend.

WAARVAN AKTE is verleden te Steenwijk op de datum als in het hoofd van deze akte vermeld.

De inhoud van de akte is aan de verschenen persoon opgegeven en toegelicht. De verschenen persoon heeft 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 daarvan in te stemmen.

Onmiddellijk daarna is de akte beperkt voorgelezen en door de verschenen persoon en mij, notaris ondertekend om vijftien uur vijfenvijftig minuten.

(Volgt ondertekening)

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT:

