

Dossiernummer: *

AKTE VAN UITGIFTE IN ERFPACHT EN VESTIGING RECHT VAN OPSTAL

Heden, *, verscheen voor mij, [REDACTED]
 Steenwijkerland *mr. Marc Ro [REDACTED]erland:

1. *

te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:

beperkte 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".

Van voormelde volmacht blijkt uit een akte, op negen en twintig juni tweeduizend twaalf (29-06-2012) verleden voor *mij, notaris *mr. M.K. Kroek, notaris te Steenwijkerland.

2. *,

hierna *zowel tezamen als ieder afzonderlijk* genoemd: "Erfpachter".

*Van de volmacht aan de verschenen persoon door de Erfpachter blijkt uit een onderhandse akte van volmacht, die aan deze akte is gehecht (**bijlage**).*

De verschenen personen, verklaarden het navolgende:

A. Definities

Tenzij anders blijkt, wordt in deze Akte verstaan onder:

Algemene Bepalingen Parc De Eese:

De Akte houdende Algemene Bepalingen Parc De Eese B.V. behorend bij Akte van uitgifte in erfpacht en vestiging recht van opstal, verleden op drieëntwintig december tweeduizend eenentwintig (23-12-2021) voor mr. M.K. Kroek, notaris te Steenwijkerland, van welke Akte Erfpachter een afschrift heeft ontvangen.

Beheerder/Eigenaar:

De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Parc De Eese B.V., of diens rechtsoptvolger onder algemene of bijzondere titel, of een door deze vennootschap aan te wijzen ander (huidig: KoningteRijk B.V.).

Bodem:

De grond, het grondwater en de grondwaterBodem behorende tot de Onroerende Zaak.

Bodemonderzoeksrapport:

Het rapport dat wordt opgesteld met betrekking tot het onderzoek dat wordt verricht naar de gesteldheid van de Bodem en de eventuele aanwezigheid in de Bodem van verontreiniging of anderszins schadelijke stoffen en materialen.

Erfpacht:

Het Erfpachtrecht van de Onroerende Zaak eindigend op * (*invullen 49 jaar na aktepassering*).

Hypotheekhouder:

De houder van hypotheekrechten op het Perceel en haar opstallen, die aan Eigenaar bij aangetekende brief mededeling heeft gedaan van het bestaan van zijn recht, onder opgave van zijn adres en daarbij de verplichting heeft aanvaard Eigenaar in kennis te stellen van het einde van zijn recht. Aan hypotheekhouder – die aan het vorenstaande heeft voldaan – wordt door Eigenaar een bewijsstuk daarvan afgegeven.

Infrastructuur:

De bij het Park behorende centrumvoorzieningen, de wegen, paden, parkeerplaatsen, de afrastering, de recreatievijver, het openbaar groen, de slagboom en andere bij het Park behorende voorzieningen met uitzondering van het Recreatienetwerk, alsmede al die werken die van overheidswege, instanties of vanwege nutsbedrijven worden voorgeschreven.

Notaris:

Eén van de notarissen verbonden aan het notariaat: Kroek en van Weert Netwerk notarissen te Steenwijk.

Onroerende Zaak:

Een Perceel grond met het daarop eventueel aanwezige recreatieobject, onderdeel van Residence de Eese, plaatselijk bekend aan/nabij de **Bultweg 25 R * (kavelnummer)** te 8346 KB De Bult, kadastraal bekend gemeente Steenwijk, sectie G, nummer *, groot *.

Opstallen:

Gebouwen, werken en/of beplantingen die al dan niet duurzaam met het Perceel zijn verenigd, hetzij rechtstreeks, hetzij door vereniging met andere werken.

Opstalrecht:

Het van de Erfpacht afhankelijke recht van opstal strekkende tot het in eigendom hebben en houden van gebouwen, werken of beplantingen als bedoeld in artikel 101 van Boek 5 Burgerlijk Wetboek op en in de Onroerende Zaak, eindigend op * (*invullen 49 jaar na aktepassering*).

Overeenkomst:

De tussen de Erfpachter en Eigenaar, op * gesloten (koop)overeenkomst met betrekking tot de uitgifte in Erfpacht met een daarvan afhankelijk recht van opstal terzake van de Onroerende Zaak, welke - inclusief alle daarbij horende bijlagen- aan deze Akte is gehecht (**bijlage**).

Parc De Eese

De Eigenaar /Beheerder en/of haar eventuele rechtsopvolgers.

Park:

Het recreatiepark Residence de Eese, gelegen aan de Bultweg 25, 8346 KB te De Bult (gemeente Steenwijkerland), met de daartoe behorende toegangsweg, inrit, verdere wegen en paden alsmede verdere voorzieningen.

Parkbeheerbijdrage:

De bijdrage die de Erfpachter periodiek verschuldigd is voor de periodieke

werkzaamheden zoals omschreven in artikel 8 lid 1 sub a van deze Akte.

Parkreglement:

Het door Parc De Eese B.V. opgestelde Parkreglement, zoals laatstelijk gewijzigd op vijftien december tweeduizend eenentwintig (15-12-2021), waarvan Erfpachter een kopie ter beschikking gesteld heeft gekregen.

Partijen:

De Erfpachter en de Eigenaar tezamen.

Perceel/Kavel:

De in Erfpacht uitgegeven Onroerende Zaak.

Recreatienetwerk:

Het systeem van leidingen en kabels waarover onder meer gas, water, elektriciteit, internet/draadloos netwerk, cai, zendmasten en riolering wordt getransporteerd tussen de hoofdaansluiting bij de ingang van het Park en de individuele kavels.

Recreatiewoning:

Een hoofdgebouw met een maximale grondoppervlakte tot zeventig vierkante meter (70m²) inclusief al dan niet (1) vrijstaand bijgebouw, exclusief maximaal twintig vierkante meter (20 m²) overkapping, vallend onder logies bestemming.

Recreatieobject:

Een Recreatiewoning met/zonder fundering met al dan niet vrijstaande bijgebouw en overkappingen.

Recreatie-eenheid:

Een Recreatieobject en/of een Recreatiewoning, logiesfunctie.

Voorzieningen:

De ten tijde van het passeren van deze Akte reeds op het park aanwezige en geplande faciliteiten.

Definities kunnen, met uitzondering van de definitie "Partijen", zonder verlies van de inhoudelijke betekenis in enkelvoud of meervoud worden gebruikt.

De met een hoofdletter aangegeven begrippen zijn gedefinieerd in onderhavige Akte.

B. Considerans

- Parc De Eese B.V. is eigenaar van het Park Residence De Eese;
- Erfpachter heeft aan Eigenaar aangegeven een kavel op Park (Residence De Eese) in erfpacht te willen verkrijgen ten behoeve van de realisatie (of het reeds gerealiseerd zijn) van een Recreatie-eenheid;
- Eigenaar is bereid een kavel op het Park in erfpacht uit te geven aan de Erfpachter, onder de nader in deze Akte te omschrijven condities;
- Erfpachter en Eigenaar zijn tevens gebonden aan de Algemene Bepalingen en het Parkreglement, zoals deze nader in deze Akte zijn omschreven.
- Erfpachter verklaart een kopie van de Algemene Bepalingen en het Parkreglement te hebben verkregen, daarmee bekend te zijn en daarmee uitdrukkelijk akkoord te gaan;
- Het parkbeheer zal worden uitgeoefend door de Eigenaar dan wel een door een nader door de Eigenaar te benoemen Beheerder;
- De Beheerder zal bij het uitvoeren van zijn werkzaamheden rekening houden met de hoge standaard van het Park. De Eigenaar zal, gestuurd door de behoeften en de wensen vanuit de markt, continu streven naar actualisatie van de voorzieningen en

de kwaliteitsstandaard van het Park om het Park te laten blijven behoren tot het hogere segment;

- Erfpachter is zich bewust van de hoge kwaliteitsstandaard van het Park en de daarmee gemoeide kosten. Erfpachter is zich tevens bewust van het feit dat het Park continu in beweging is om te voorzien in de behoeften en wensen vanuit de markt;

- Erfpachter heeft * wel / *nog niet met toestemming van de Eigenaar voor zijn rekening en risico een Recreatie-eenheid *geplaatst/*doen plaatsen op de Onroerende Zaak.

- of:

*- De Eigenaar heeft voor zijn rekening en risico een Recreatie-eenheid doen plaatsen op de Onroerende Zaak.

- De Recreatie-eenheid betreft (*wel)/*niet een onroerende zaak voor de omzetbelasting.

C. Titel en verkrijging, wijziging recht van erfpacht en opstal

1. Overeenkomst

—De Eigenaar en de Erfpachter zijn in de Overeenkomst overeengekomen dat de Eigenaar ten behoeve van de Erfpachter een Erfpachtrecht zal (doen) vestigen met het afhankelijk recht van opstal met betrekking tot de Onroerende Zaak onder de hierna te omschrijven bedingen.

2. Verrijking

De Eigenaar heeft de tot de Onroerende zaak behorende grond met de destijds aanwezige opstallen in eigendom verkregen *door de inschrijving in de daartoe bestemde openbare registers op twintig november tweeduizend veertien in deel 65218 nummer 45 van het afschrift van de akte van levering op twintig november tweeduizend veertien verleden voor mr. M.K. Kroek, notaris te Steenwijkerland, in welke Akte kwijting is verleend voor de betaling van de koopsom.

**indien er t.t.v. aktepassering al een nieuwgebouwd huisje staat van de Eigenaar toevoegen:*

Het thans aanwezige recreatieobject werd voor rekening en risico van de Eigenaar gesticht.

**indien er t.t.v. aktepassering al een ander nieuwgebouwd huisje staat:*

Het thans aanwezige recreatieobject *in aanbouw* werd *voor rekening en risico van de Erfpachter *gesticht .

D. Verlening en aanvaarding van het Erfpachtrecht

Ter uitvoering van het bepaalde in de Overeenkomst vestigt Eigenaar bij deze ten behoeve van de Erfpachter, die aanvaardt:

- het Erfpachtrecht met het afhankelijk recht van opstal;

welk recht betrekking heeft op de Onroerende Zaak met de daarop aanwezige

- voor rekening en risico van de Erfpachter geplaatste - Recreatie-eenheid.

E. Erfpachter, Ondererfpachter en instemming Grondeigenaar

Bij het aangaan van dit Erfpachtrecht is er geen sprake van ondererfpacht overeenkomstig het bepaalde in artikel 93 Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek.

F. Bepalingen

1. Algemene Bepalingen en het Parkreglement

a. Op deze uitgifte in erfpacht zijn de Algemene Bepalingen Parc de Eese B.V. en het Parkreglement, alsmede onder de hierna te vermelden bijzondere bepalingen van toepassing.

b. ** als de Overeenkomst is getekend voordat de Algemene Bepalingen zijn gepasseerd:*

De Erfpachter verklaart bij de Overeenkomst een ontwerp van de Algemene Bepalingen en van het Parkreglement te hebben ontvangen en van de inhoud ervan kennis te hebben genomen.

De Akte houdende vaststelling van de Algemene Bepalingen is gepasseerd op *. Op die datum is ook het definitieve Parkreglement vastgesteld

Voor ondertekening van deze akte heeft de Erfpachter een afschrift van de akte houdende vaststelling van de Algemene Bepalingen en het Parkreglement ontvangen. De Erfpachter verklaart daarvan kennis te hebben genomen en daarmee akkoord te gaan.

** als de Overeenkomst is getekend na passering van de Algemene Bepalingen:*

De Erfpachter verklaart bij de Overeenkomst een afschrift van de akte houdende vaststelling van de Algemene Bepalingen en het Parkreglement te hebben ontvangen en van de inhoud ervan kennis te hebben genomen en daarmee akkoord te gaan

**** einde keuzeblok**

De verplichtingen die uit de Algemene Bepalingen en het Parkreglement voortvloeien worden geacht woordelijk in deze Akte te zijn opgenomen. De Erfpachter verklaart de Algemene Bepalingen en het Parkreglement

uitdrukkelijk te aanvaarden en na te zullen leven en wederom door hem aan zijn rechtsopvolger(s) te zullen opleggen onder dezelfde bepalingen, danwel de daarvoor in de plaats tredende bepalingen. Eigenaar kan naar redelijkheid en billijkheid het Parkreglement te allen tijde aanpassen. Erfpachter wordt direct na inwerkingtreding het aangepaste Parkreglement ter beschikking gesteld.

Erfpachter kan het geldende Parkreglement te allen tijde op de website van het Park vinden.

Eigenaar neemt voormelde door Erfpachter op zich genomen verplichtingen bij dezen voor en namens een ieder die daar belang bij heeft aan.

De hiervoor in dit artikel en overigens in deze Akte omschreven lasten en beperkingen worden bij dezen uitdrukkelijk door Erfpachter aanvaard.

De Erfpachter is aan de Eigenaar de in deze Overeenkomst vastgelegde canon, zoals bedoeld in artikel 85 lid 2 Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, verschuldigd.

2. Bijzondere bepalingen:

3. Voorts zijn op het Erfpachtrecht de navolgende BEPALINGEN van toepassing:

Duur erfpacht

Artikel 1

Het Erfpachtrecht eindigt op * (*invullen 49 jaar na aktepassering*) om vierentwintig uur en kan in onderling overleg met beider schriftelijke toestemming tussen Eigenaar en Erfpachter worden verlengd (zie ook artikel 11).

Bestemming en gebruik

Artikel 2

Het recht van Erfpacht houdt in de bevoegdheid de Onroerende Zaak te houden en te gebruiken conform het bepaalde in artikel 5 van de Algemene Bepalingen Parc de Eese onder de hierna vermelde bepalingen en bedingen:

1. Park heeft bestemming recreatie, de Onroerende Zaak is bestemd te worden gebruikt voor de plaatsing en handhaving van een Recreatie-eenheid, zulks met inachtneming van het hierna in artikel 10 bepaalde. De Erfpachter mag zonder toestemming van de Eigenaar niet een andere bestemming/gebruik aan de Onroerende Zaak geven of een handeling in strijd met de bestemming/gebruik van de Onroerende Zaak verrichten. De Erfpachter heeft hetzelfde genot als een eigenaar, behoudens het in deze Akte bepaalde.
2. Het is de Erfpachter verboden de Recreatie-eenheid op welke wijze dan ook aan derden in gebruik te geven als hoofdverblijf en/of als permanente woning.
3. Verhuur van de Recreatie-eenheid is uitsluitend toegestaan door bemiddeling van de Beheerder, dan wel uitsluitend met schriftelijke voorafgaande toestemming van Beheerder/Eigenaar. Eigenaar is verplicht om binnen een termijn van vijftien werkdagen na ontvangst van het verzoek hiertoe te reageren met toestemming danwel afwijzing. Verhuur is gedurende het gehele jaar toegestaan, onverminderd het bepaalde onder lid 2.2 en 2.3 van dit artikel.
4. Het is de Erfpachter niet toegestaan activiteiten te ontwikkelen waardoor de Eigenaar wordt belemmerd of beperkt wordt in de nakoming van haar verplichtingen.
5. Bij niet nakoming van enige hiervoor in dit artikel genoemde verplichting is de Eigenaar danwel Erfpachter, na ingebrekestelling met hersteltermijn van acht dagen na datum betekening middels aangetekend schrijven, aan de Erfpachter danwel Eigenaar 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 Eigenaar/Erfpachter geleden schade, waaronder begrepen rente en kosten, voor zover deze de hoogte van de boete overschrijdt, te verhalen op Eigenaar/Erfpachter. Dit boetbeding volgt de indexering zoals bepaald in Artikel 17.3 Algemene Bepalingen.

Aflevering en aanvaarding staat van aflevering, grootte

Artikel 3

1. Eigenaar levert bij deze aan de Erfpachter de Onroerende Zaak af in de staat en onder de condities waarin het zich ten tijde van het tekenen van de Overeenkomst bevond, vrij van huur, pacht of enig ander gebruiksrecht, met alle daaraan verbonden lusten en lasten. Indien de Erfpachter een (voormalig) huurder is van hetgeen in Erfpacht is uitgegeven, vindt aanvaarding plaats in de staat waarin de Erfpachter het als huurder heeft gebracht.
2. De Erfpachter aanvaardt de in het vorige lid van dit artikel bedoelde aflevering uitdrukkelijk. Erfpachter heeft derhalve geen aanspraak op ontbinding van de Erfpacht, op vermindering van de Erfpachtcanon of enige andere tegemoetkoming ter zake van al of niet verborgen gebreken, van onjuiste of onvolledige opgave van de grootte, de aard, de belendingen of de ligging ervan.
3. De Eigenaar heeft de grenzen van hetgeen bij deze Akte wordt geleverd aan de

landmeetkundige dienst van het Kadaster aangewezen. De Erfpachter verklaart bekend te zijn met de grenzen en deze uitdrukkelijk te aanvaarden.

4. Indien de opgegeven grootte van de Onroerende Zaak en/of de verdere omschrijving van de Onroerende Zaak niet juist of niet volledig is, ontleent geen van Partijen daaraan enig recht. Bij afwijking van meer dan vijf procent (5%) van de getaxeerde oppervlakte van de kavel in vierkante meters kan een herberekening van de canon van het dan lopende jaar en de opvolgende jaren plaatsvinden conform artikel 5.2 van deze Akte.

5. Alle eventuele aanspraken die Eigenaar ten aanzien van de Onroerende Zaak kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden waaronder begrepen bouwer(s), (onder)aannemers, installateurs en leveranciers, gaan op Erfpachter over. Voor zover bepaalde aanspraken alsdan niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoel in Artikel 6:251 van het Burgerlijk Wetboek, is Eigenaar verplicht op eerste verzoek van Erfpachter mee te werken aan overdracht van die aanspraken. Eigenaar is tevens verplicht garantiebewijzen welke met betrekking tot de Onroerende Zaak mochten bestaan aan Erfpachter te overhandigen en alles te doen wat nodig is om deze ten name van Erfpachter te doen stellen. Bij eventuele overdracht van de Onroerende Zaak terug aan Eigenaar is deze bepaling eveneens van toepassing.

Bijzondere lasten en beperkingen

Artikel 4

1. Eigenaar staat er voor in dat hij bevoegd is tot in Erfpacht geven van de Onroerende Zaak;
2. Eigenaar staat er voor in dat de Onroerende Zaak vrij is van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan;
3. Eigenaar garandeert aan Erfpachter tot aan genoemde einddatum van * (*hier 9 jaar na aktedatum invullen*) een recht van Erfpacht te leveren dat onvoorwaardelijk is en niet onderhevig aan welke vernietiging dan ook;
4. Er is geen rechtsgeding, bindend adviesprocedure of arbitrage aanhangig;
5. Eigenaar garandeert dat de Onroerende Zaak de feitelijke eigenschappen bezit die voor een gebruik als Perceel grond met een Recreatie-eenheid nodig zijn. Eigenaar staat niet in voor andere eigenschappen dan die voor voormeld gebruik nodig zijn. Eigenaar staat er voor in dat voormeld gebruik van de Onroerende Zaak op publiek- en privaatrechtelijke gronden is toegestaan.
6. De Onroerende zaak wordt in erfpacht uitgegeven met alle erfdienstbaarheden, zowel die ten nutte als ten laste van de Onroerende zaak, alle eventuele andere beperkte rechten en kettingbedingen alsmede met alle kwalitatieve rechten en verplichtingen.
7. In verband met bestaande erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten/verplichtingen en/of kettingbedingen en dergelijke wordt verwezen naar *de hiervoor onder artikel 2 van deze Akte genoemde leveringsakte (deel 65218 nummer 45). Daarin komt woordelijk voor:

"Verwijzing naar eerdere akten

Ten deze wordt verwezen naar een akte van levering, op een en dertig december negentienhonderd vijf en tachtig (31-12-1985) verleden voor mr. B.J.H.A. Eenhorst,

van welke akte een afschrift is ingeschreven in de Openbare Registers te Zwolle op twee januari negentienhonderd zes en tachtig (02-01-1986) in het register Hypotheken 4 deel 5145, nummer 35, waarin onder meer woordelijk staat vermeld: "f. er zijn met betrekking tot het verkochte – voorzover hen bekend – geen andere erfdiensbaarheden dan:

Een erfdiensbaarheid van weg om te komen van- en te gaan naar de Bultweg een erfdiensbaarheid recht gevende op het leggen, hebben en onderhouden van leidingen voor electra, water, telefoon en dergelijke, zulks op de minst bezwarende wijze. Het onderhoud van de met recht van weg betaste grond is voor de eigenaren van de lijdende erven, alles ten behoeve en ten laste van de percelen kadastraal bekend gemeente Steenwijk, sectie G nummers 870, 231, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, en 254, oorspronkelijk gevestigd door de overschrijving ten voormelde hypotheekantore op achttien april negentienhonderd achtenzestig, in deel 1788 nummer 112, en op twee juli negentienhonderd achtenzestig in deel 1851 nummer 65 van op zeventien april negentienhonderd negenenzestig en een juli negentienhonderd negenenzestig voor notaris mr. K.J. Kraan te Apeldoorn verleden akten en welke erfdiensbaarheden gehandhaafd zijn bij de toedelingsakte van voormelde ruilverkaveling."

***Enzovoorts

**Indien Onroerende zaak is ontstaan uit Steenwijk, sectie G nummer 1720 Voor wat betreft het gekochte sub A.3 wordt ook verwezen naar een akte van levering, op zeventien januari tweeduizend vijf verleden voor mr P.M. Kuiper, notaris te Putten, ingeschreven (voorheen genaamd overgeschreven) ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Zwolle op achttien januari tweeduizend vijf, in het register Hypotheken 4, deel 12577 nummer 37, waarin onder meer woordelijk staat vermeld:

VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN

De verschenen personen verklaarden voorts te zijn overeengekomen de erfdiensbaarheid als hierna nader omschreven te vestigen, ter uitvoering waarvan bij deze de volgende erfdiensbaarheid wordt gevestigd, voorbehouden en aanvaard: ten behoeve van het Verkochte, als heersend erf; en ten laste van het aan de Verkoper in eigendom resterend (gedeelte van het) Perceel kadastraal bekend gemeente Steenwijk, sectie G , nummer 1427, als dienend erf; de erfdiensbaarheid inhoudende de bevoegdheid van de eigena(a)r(en) en gebruiker(s) van het heersend erf om vanaf het heersend erf de openbare weg en vice versa, zowel te voet, als met dieren, wagens, auto's en alle andere vervoermiddelen in de ruimste zin des woords, te kunnen bereiken, welke erfdiensbaarheid zal worden uitgeoefend over de ter plaatse aanwezige wegen en/of paden, deelmakende van het recreatieterrein "Camping De Kom".

Bepalingen

Terzake van deze erfdiensbaarheid zullen de volgende bepalingen van toepassing zijn:

1. het noodzakelijk onderhoud van de weg is voor rekening van de eigena(a)r(en) van het dienend erf;

2. het is zowel aan de eigena(a)r(ren) en gebruiker(s) van het heersend erf als aan die van het dienend erf, verboden om vervoermiddelen, van welke aard ook, of andere zaken of goederen op bedoelde weg te plaatsen anders dan voor het directe gebruik als zodanig vereist, zodat dit gebruik onverhinderd en onverminderd zal kunnen plaatshebben;

indien in strijd met deze bepaling mocht worden gehandeld zullen beide partijen, of hun gemachtigden, bevoegd zijn datgene wat zich op de weg bevindt zonder enige aanmaning te verwijderen door dit elders te plaatsen;

3. uitdrukkelijk wordt bepaald dat de hiervoor omschreven erfdiensbaarheid ongewijzigd zal blijven voortbestaan, ook al mocht het betreffende heersend erf worden bebouwd of gesplitst, ongeacht de daardoor eventueel veroorzaakte verzwaring.

8. De in dit artikel aangehaalde en door Eigenaar op zich genomen verplichtingen worden bij dezen aan Erfpachter opgelegd met betrekking tot de Onroerende Zaak, onder dezelfde bepalingen. Deze verplichtingen worden bij dezen door Erfpachter op zich genomen en zullen wederom door hem worden opgelegd aan zijn rechtsopvolger(s) onder dezelfde bepalingen.

Eigenaar neemt voormelde door Erfpachter op zich genomen verplichtingen bij dezen voor en namens belanghebbende(n) aan. Bij faillissement dan wel surseance van betaling van Eigenaar heeft Erfpachter te allen tijde recht op voornoemde erfdiensbaarheden.

9. Zoals blijkt uit de informatie afgegeven door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, zijn vandaag geen (publiekrechtelijke) beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB en de Basisregistratie Kadaster.

Eigenaar verklaart dat hem geen feiten of omstandigheden bekend zijn, waaruit blijkt dat er inschrijfbaar publiekrechtelijke beperkingen zijn die niet zijn ingeschreven.

Erfpachter verklaart op de hoogte te zijn van het feit dat overheidsorganen op grond van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen vier dagen de tijd hebben voor een juiste bijwerking van de registers. Bij Perceelsveranderingen hebben overheidsorganen vier weken de tijd voor een juiste bijwerking van de gemeentelijke beperkingenregistratie.

Inschrijvingen in de registers na vandaag zijn voor risico van Erfpachter, onverminderd de hiervoor omschreven mededelingsplicht van Eigenaar.

10. De Onroerende zaak is niet belast met landinrichtingsrente.

11. De hiervoor in dit artikel en overigens in deze Akte omschreven lasten en beperkingen worden bij dezen uitdrukkelijk door Erfpachter aanvaard.

Een en ander voor zover hiervan niet blijkt uit de Overeenkomst en/of de aan de Overeenkomst gehechte bijlage(n).

Aankoop vergoeding, canon

Artikel 5

1. De Erfpachter is aan de Eigenaar ter zake van de onderhavige uitgifte voor negen en veertig (49) jaar erfpachtrecht conform onderhavige Akte een vergoeding verschuldigd van * (zijnde vijftien procent (15 %) OF * (zijnde dertig procent (30 %) van de grondwaarde, welke vergoeding bij de uitgifte

dient te worden voldaan, onverminderd de jaarlijkse canon zoals hieronder genoemd.

*De Erfpachter heeft de koopsom van *de opstallen ad * inclusief omzetbelasting reeds aan de Eigenaar voldaan. Dat blijkt uit aan deze akte gehechte stukken.

*De Erfpachter heeft de koopsom van *de opstallen ad * inclusief omzetbelasting voldaan door overmaking op een daartoe bestemde rekening van mij, notaris. Doorbetaling aan Eigenaar vindt plaats zodra de levering is voltooid door de inschrijving in de openbare registers en de verkrijging vrij van hypotheek en beslag overeenkomstig deze akte zeker is.

2. De jaarlijkse canon bedraagt * en is berekend op de wijze als in de Algemene Bepalingen Parc De Eese B.V. vermeld.

De canon zal worden geïndexeerd op de wijze als in artikel 6 is bepaald.

De canon wordt, zonder korting terzake van zakelijke lasten of anderszins, jaarlijks vooraf voldaan in de eerste maand van het jaar door overboeking op de door de Eigenaar op te geven bankrekening.

3. Erfpachter is niet alleen met het Erfpachtrecht, doch ook met zijn overige vermogen aansprakelijk voor de voldoening van de canon en van al hetgeen hij krachtens onderhavige Akte verschuldigd is.

Canon, indexering en herziening

Artikel 6

1. Indexering: 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) (Art 16:3 Algemene Bepalingen). 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. Een rekenvoorbeeld is vermeld in de Algemene Bepalingen Parc de Eese.

2. Indien het CBS bekendmaking van genoemd prijsindexcijfer staakt of de basis van de berekening wijzigt, zal een zo veel mogelijk vergelijkbaar indexcijfer worden gehanteerd.

3. 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.

4. Eigenaar kan hiertoe uiterlijk twaalf (12) maanden voor het einde van het lopende tijdvak schriftelijk aan Erfpachter een aanbod te doen voor de wijziging van de erfpachtcanon.

5. Eigenaar zal in voornoemd geval, voorafgaand aan haar aanbod een erkend taxateur opdracht geven tot de vaststelling van de vrije verkoopwaarde van de grond, als ware deze onbebouwd en vrij van ieder genotsrecht.

6. Berekening van de eventuele herziening van de canon vindt alsdan plaats

conform artikel 5.2. met inachtneming van de nieuwe vastgestelde grondwaarde en de alsdan geldende rentepercentages. *(Overweging: dat er gerekend wordt met een commerciële opslag van drie twee/tiende procent (3,2 %) op de tienjarige staatsleningen van de Nederlandse staat).*

7. Bij elke verlenging van de erfpacht na negen en veertig (49) jaar is een alsdan vast te stellen verlengingsvergoeding verschuldigd, de coulanceregeling zoals bij aangaan in artikel 5.2. vermeld kan de erfverpachter toepassen, echter zonder een verplichting daartoe.

8. Wijkt de nieuwe berekende canon minder dan tien procent (10%) af (hoger of lager) dan wordt de gekozen indexering methodiek als voldoende accuraat beoordeeld en zal er geen aanpassing van de canon plaats vinden.

9. Wijkt de nieuwe berekende canon meer dan tien procent (10%) af (hoger of lager) dan wordt de nieuwe uitkomst van de canon in het opvolgende jaar na de herziening van kracht. Over de voorliggende jaren / betalingen zullen geen verrekeningen plaats vinden tussen Partijen. Na de herziening casu quo het vaststellen van een nieuwe canon zal deze canon wederom de indexering van het CPI volgen zoals bepaald in artikel 6.1. en 6.2.)

10. Eigenaar kan uiterlijk één jaar voor het verlopen van dit tijdvak aan Erfpachter een schriftelijk aanbod doen voor verlenging van de erfpacht.

Erfpachter kan schriftelijk een verzoek aan Eigenaar doen, ingeval Erfpachter hier een aantoonbaar belang bij heeft, om genoemd voorstel tot verlenging al in een eerder stadium (maximaal tien jaren voor einde erfpachttermijn) aan Erfpachter doen toekomen. Een en ander onverminderd hetgeen zoals vastgelegd in Artikel 11 van deze Akte.

11. Erfpachter dient binnen een termijn van drie maanden na het schriftelijk aanbod tot herziening/verlenging van de canon/het erfpachtrecht schriftelijk aan Eigenaar kenbaar te maken of hij met dit aanbod instemt. Indien Erfpachter niet instemt met het aanbod van Eigenaar, dan zullen Eigenaar en Erfpachter ieder een onafhankelijke deskundige inschakelen, welke deskundigen een onafhankelijke derde deskundige zullen inschakelen, welke deskundigen gezamenlijk behoorlijk gemotiveerd een advies - als bedoeld in lid 3 van dit Artikel - zullen uitbrengen, welk advies eventueel op basis van Art. 7:904 BW (redelijkheid en billijkheid) kan worden aangetast. Te allen tijde dient in ogenschouw genomen te worden dat bij het aangaan van onderhavig erfpachtrecht zowel Eigenaar als Erfpachter een gezamenlijk belang nastreven met betrekking tot het beogen van een zo optimaal mogelijke toekomst voor het Park alsmede de bepalingen / aanwijzingen in lid 3 van dit artikel en in de Algemene Bepalingen Parc de Eese.

12. Indien ook na het inschakelen van voornoemde deskundigen niet tot een overeenstemming kan worden gekomen, dan zal de zaak aan het oordeel van de bevoegde Rechtbank worden voorgelegd.

Betaling canon

Artikel 7

1. De canon voor het eerste jaar of gedeelte daarvan dient uiterlijk bij de uitgifte — bij vooruitbetaling te worden voldaan door storting of overschrijving op de kwaliteitsrekening van de notaris ten overstaan van wie de akte van uitgifte in

Erfpacht wordt verleden.

2. De daarna te verschijnen jaarlijkse canon is verschuldigd vanaf de eerste dag van het betreffende kalenderjaar en dient jaarlijks in een (1) termijn voor veertien januari van het betreffende jaar, bij vooruitbetaling te worden voldaan door storting of overschrijving op een rekeningnummer ten name van de Eigenaar. Alle betalingen door de Erfpachter aan de Eigenaar in verband met de uitgifte van het recht van erfpacht, zullen moeten geschieden zonder enige korting, inhouding of schuldverrekening aan de Eigenaar op een door deze aan te geven bankrekening.

3. De Eigenaar kan voor de verschuldigde canon vooraf of achteraf een factuur sturen, maar ook zonder factuur is de Erfpachter gehouden de canon tijdig te betalen.

4. Door toezending van een factuur of betaling van de canon na het einde van de Erfpacht, ontstaat geen recht op verlenging van de Erfpacht.

5. De Erfpachter is in verzuim door het enkel verlopen van een voor de betaling ingevolge deze Akte gestelde termijn of betalingsdatum of het enkele feit van de niet of niet behoorlijke nakoming of overtreding van de bepalingen in deze Akte, zonder dat daartoe een ingebrekestelling, aanmaning, bevel of soortgelijke daad van rechtsvervolging nodig is.

6. De verplichting tot betaling van de canon is een ondeelbare en hoofdelijke verbintenis. Indien de Erfpacht aan twee of meerdere personen toekomt, hetzij als deelgenoten hetzij als Erfpachter van verschillende delen van de Onroerende Zaak, dan zijn zij hoofdelijk verbonden voor de gehele canon die tijdens hun recht opeisbaar wordt, voor zover deze over hun rechten is verdeeld. Na overdracht of toedeling van de Erfpacht op de Onroerende Zaak of een gedeelte daarvan of van een aandeel in de Erfpacht zijn de verkrijger en zijn rechtsvoorganger hoofdelijk verbonden voor de door laatstgenoemde verschuldigde canon (Artikel 5:92 lid 2 BW).

7. Bij niet nakoming van enige hiervoor in dit artikel genoemde verplichting is de Eigenaar danwel Erfpachter, na ingebrekestelling met hersteltermijn van acht dagen na datum betekening middels aangetekend schrijven, aan de Erfpachter danwel Eigenaar 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 Eigenaar/Erfpachter geleden schade, waaronder begrepen rente en kosten, voor zover deze de hoogte van de boete overschrijdt, te verhalen op Eigenaar/Erfpachter. Dit boetbeding volgt de indexering zoals bepaald in Artikel 17.3 Algemene Bepalingen.

Werkzaamheden en diensten

Artikel 8

1. a. De Beheerder of een door deze aan te wijzen vertegenwoordiger zal ten ————— behoefte van de Erfpachter periodieke werkzaamheden en diensten verrichten met betrekking tot het Park en het gebruik van de Onroerende Zaak. Deze periodieke werkzaamheden en diensten bestaan uit het schoon- en vrijhouden van de wegen en paden van het Park, het algemeen

toezicht op het Park en de verlichting van de wegen en paden van het Park. Als tegenprestatie voor het verrichten van de hiervoor genoemde periodieke werkzaamheden en diensten zal de Erfpachter per kalenderjaar een Parkbeheerbijdrage verschuldigd zijn aan de Beheerder van het park of een door deze aan te wijzen derde. De Parkbeheerbijdrage dient vooraf te worden betaald voor veertien januari van het jaar waarop de bijdrage betrekking heeft. Deze vergoeding bedraagt voor het lopende jaar (op jaarbasis) * inclusief de ter zake van de dienst(en) verschuldigde omzetbelasting en kan door Eigenaar in redelijkheid en billijkheid worden aangepast. Eigenaar zal van iedere aanpassing Erfpachter in kennis stellen.

- b. De Beheerder of een door deze aan te wijzen derde zal, naast de hiervoor genoemde periodieke werkzaamheden, ten behoeve van de Erfpachter onderhouds-, herstel-, en/of vernieuwingswerkzaamheden uitvoeren aan de bij het park behorende centrumvoorzieningen, de wegen, paden, parkeerplaatsen, de afrastering, de recreatievijver, openbaar groen, de slagboom, camera toezicht en andere veiligheidsdiensten, het Recreatienetwerk en andere bij het Park behorende voorzieningen, alsmede al die werkzaamheden die van overheidswege, instanties of vanwege nutsbedrijven worden voorgeschreven.

De kosten gemoeid met deze werkzaamheden kunnen, naar rato van het aantal kavels op het park, separaat door de Beheerder of een door deze aangewezen derde aan de Erfpachter in rekening worden gebracht of (deels) als reguliere bijdrage in de prijslijst worden opgenomen, bijvoorbeeld als vastrechtkosten bij infra, een en ander ongeacht de ligging of het gebruik van de kavel van de Erfpachter. De Beheerder bepaalt, gelet op het kwaliteits- en voorzieningenniveau dat door het Park wordt nagestreefd, welke werkzaamheden worden uitgevoerd. De Beheerder kan een meerjarig onderhoudsplan opstellen waaruit op hoofdlijnen en voor langere termijn een inschatting wordt gegeven van de verwachte werkzaamheden en daarmee gemoeide kosten betreffende de bestaande Voorzieningen.

- c. De Beheerder of een door deze aan te wijzen derde zal zorgdragen voor de verwijdering van huisvuil, glas, papier, tuin-, plastic- en restafval vanuit de op het Park aanwezige voorzieningen. Erfpachter zal zorgdragen voor op de door Beheerder aangegeven wijze van aanbieden van voornoemd afval. Eigenaar heeft Erfpachter reeds in kennis gesteld van haar vigerende Prijslijst, maar stelt Erfpachter haar geldende prijslijst met daarin begrepen de Parkbeheerbijdrage plus vastrechten en verbruik, etcetera ter zekerheid van kennisname nogmaals ter beschikking bij het passeren van deze Akte (**bijlage**). De Beheerder of een door deze aan te wijzen derde is uitsluitend verplicht een door hem samengesteld pakket van televisiesignalen door te leveren tegen een afzonderlijke vergoeding, te vermeerderen met de Videma lasten, etcetera. De Beheerder heeft het recht deze verplichting over te
- d.

dragen. De Erfpachter is verplicht de vergoeding te voldoen, ongeacht de afname van het signaal.

e. De Beheerder of een door deze aan te wijzen derde zal ten behoeve van de Erfpachter zorg dragen voor de doorlevering van gas, water en elektra. De doorlevering van gas, water en elektra zal plaatsvinden via het Recreatienetwerk van de Eigenaar. De Beheerder of een door deze aan te wijzen derde heeft het recht om, naast de kosten die door de leverancier en de netwerkbeheerder aan haar in rekening worden gebracht, een opslag te hanteren ter dekking van de volgende kosten, te weten:

- administratiekosten;
- debiteurenrisico;
- opnemen meterstanden; en
- netwerkverlies (daadwerkelijk gemeten netwerkverlies gedeeld over het aantal kavels).

De kosten gemoeid met het verhelpen van storingen, de afschrijvingen op het bestaande Recreatienetwerk en het in de toekomst vervangen van het Recreatienetwerk worden meegenomen bij de in artikel 8 lid 1 sub b genoemde werkzaamheden. Deze kosten worden niet als opslag op de inkoopprijs meegenomen.

2. De hiervoor in lid 1 genoemde vergoedingen en voorschotbedragen zullen op één januari van elk jaar door de Beheerder worden herzien middels de onder 1c genoemde prijslijst en vervolgens met een tussenperiode van telkens één jaar worden aangepast op basis van de alsdan geldende (energie)prijzen met een opslag.

3. Indien betreffende de exploitatie van de infrastructuur en het Recreatienetwerk van onderhavig Park later extra kosten opkomen voor een goed gebruik van de infrastructuur en het Recreatienetwerk, is de Beheerder of een door deze aan te wijzen derde gerechtigd deze extra kosten pro rata bij de Erfpachter in rekening te brengen.

4. 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.

De Erfpachter is verplicht diens pro rata aandeel in deze extra kosten aan de Eigenaar te voldoen

5. Bij niet nakoming van enige hiervoor in dit artikel genoemde verplichting is de Eigenaar danwel Erfpachter, na ingebrekestelling met hersteltermijn van acht dagen na datum betekening middels aangetekend schrijven, aan de Erfpachter danwel Eigenaar een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd van tweehonderd euro (€ 200,00) per dag per overtreding met een maximum van tienduizend euro (€ 10.000) zolang de overtreding voortduurt. Een en ander onverminderd het recht op vergoeding van de daadwerkelijk door Eigenaar/Erfpachter geleden schade, waaronder begrepen rente en kosten, voor

zover deze de hoogte van de boete overschrijdt, te verhalen op Eigenaar/Erfpachter. Dit boetbeding volgt de indexering zoals bepaald in Artikel 17.3 Algemene Bepalingen.

6. Kettingbeding

Beheerder en Erfpachter komen overeen dat het bepaalde in dit artikel als kettingbeding zal worden bedongen bij iedere vervreemding van het erfpachtrecht. Ter uitvoering van het vorenstaande verklaren Partijen bij deze, ten behoeve van de Beheerder, het bepaalde in dit artikel bij wijze van kettingbeding te bedingen van de opvolger in de eigendom van het erfpachtrecht, met name de verplichting tot het betalen van de hiervoor omschreven vergoeding en voorschot bedragen, inclusief de daarop van toepassing zijnde indexering, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van vijftigduizend euro (€ 50.000,00) ten behoeve van de Beheerder.

7. Eigenaar heeft het recht deze verplichting(en) over te dragen in de zin van artikel 6:155 van het Burgerlijk Wetboek. Erfpachter verleent hiermee onherroepelijk toestemming als bedoeld in artikel 6:156 van het Burgerlijk Wetboek.

Afwijkingen van de wettelijke regeling

Artikel 9

1. De Erfpachter kan de Erfpacht niet tussentijds opzeggen of van de Erfpacht afstand doen.
2. De Eigenaar kan de Erfpacht tussentijds opzeggen in de gevallen genoemd in artikel 11 van deze Akte.
3. Alle (buitengewone) lasten en herstellingen met betrekking tot de Onroerende Zaak en het gebruik ervan worden door de Erfpachter gedragen respectievelijk verricht, voor zover dat in de Algemene Bepalingen niet anders is bepaald. Met betrekking tot de lasten geldt het voorgaande ook indien de Eigenaar hiervoor wordt aangesproken.
4. De Erfpachter is zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Eigenaar niet bevoegd de zaak waarop het recht rust, geheel of ten dele in ondererfpacht te geven.

In geval van ondererfpacht komen aan de ondererfpachter niet meer bevoegdheden toe dan de Erfpachter heeft.

De ondererfpacht gaat bij het einde van de erfpacht teniet, tenzij deze eindigt door vermenging of afstand. De Eigenaar kan voor de ter zake van de erfpacht verschuldigde canon het recht van erfpacht vrij van ondererfpacht uitwinnen.

Inrichting van het Perceel

Artikel 10

1. 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.
2. De Erfpachter 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 Eigenaar 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 Eigenaar.

3. Voorts is de Erfpachter ten aanzien van de inrichting van het Perceel gehouden aan de volgende bepalingen:

a. Per Recreatie-eenheid mogen één of meer terrassen worden aangelegd.

Over de maten, het aantal en het te gebruiken materiaal moet voorafgaand overleg worden gepleegd met de Beheerder en dient voorafgaand schriftelijk toestemming te worden verkregen van Beheerder.

b. Uitsluitend na verkregen schriftelijke toestemming van de Beheerder mag er maximaal één Bijgebouw worden geplaatst. Zowel voor de plaatsing als over de afmetingen en uitvoering van het te plaatsen Bijgebouw dient vooraf overleg plaats te vinden met de Beheerder.

c. Zonder toestemming van de Beheerder is het niet toegestaan aan de buitenzijde van de Recreatie-eenheid (waaronder begrepen de dakbedekking) verandering aan te brengen, waaronder begrepen de wijziging van de kleuren.

d. Het plaatsen van erfafscheidingen, hekken, heggen, hoge beplantingen, windschermen, andere vormen van afscheiding en dergelijke mag slechts met schriftelijke toestemming van de Beheerder, die aan het verlenen van toestemming voorwaarden kan verbinden. Het plaatsen van schuttingen is niet toegestaan.

Groene afscheidingen in de vorm van heggen en struiken zijn toegestaan maar mogen nimmer een grotere hoogte hebben dan twee meter, met dien verstande dat afscheidingen, heggen en struiken grenzend aan een weg of pad in het Park nimmer hoger mogen zijn dan een honderd tachtig (180) centimeter. De Beheerder kan nadere aanwijzingen geven wat betreft de hoogte en onderhoud van afscheidingen, heggen en struiken. De voornoemde afscheidingen, heggen, struiken en dergelijke mogen nimmer de laanstructuur en/of de zichtlijnen van het Park aantasten. Indien de Beheerder van oordeel is dat de laanstructuur en/of de zichtlijnen worden aangetast is de Erfpachter gehouden de betreffende afscheiding, heggen, struiken of dergelijke te verwijderen.

Iedere Erfpachter is gehouden de tuin op zijn recreatieterrein in goede staat te onderhouden. De Eigenaar is niet tot het doen van enige herstelling verplicht. De aanleg van tuinen dient plaats te vinden overeenkomstig de voorschriften van de Beheerder.

Afscheidingen (niet zijnde groene afscheidingen), welke na schriftelijke toestemming van Beheerder zijn geplaatst, dienen altijd achter heggen en struiken te zijn geplaatst.

e. De Erfpachter 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 Eigenaar bomen en andere beplantingen worden aangebracht, hersteld,

vervangen en onderhouden op de voor de Erfpachter of de gebruiker minst bezwarende wijze.

Het is de Erfpachter casu quo de Gebruiker van het Perceel niet toegestaan thans bestaande en nog door de Erfpachter aan te brengen bomen en andere beplantingen te verwijderen zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van de Eigenaar of zonder die toestemming zelf bomen of andere beplantingen in het Perceel aan te brengen.

Het is ten strengste verboden de beplanting op welke wijzen dan ook te beschadigen.

Zonder schriftelijk toestemming van de Beheerder mogen geen bomen, (grote) heesters, (grote) struiken en heggen geroid casu quo beschadigd worden.

- f. In de tot het Perceel behorende tuin mogen zonder schriftelijke toestemming van Beheerder geen tuinkabouters, ornamenten en/of beelden worden geplaatst. Overdreven tuinvoorzieningen en tuinverlichting is verboden, zulks naar oordeel van de Beheerder.
- g. Erfpachter dient een door de Beheerder bepaald huisnummer op een voorgeschreven nummerplaatje op een logische plaats op de Recreatie-eenheid aan te brengen.
- h. Op het Perceel mag maximaal een (1) personenauto worden geparkeerd op een daartoe aangewezen plaats. Voor het leggen van een parkeerplaats op het Perceel mag geen asfaltverharding worden gebruikt.
- i. Het Perceel met de Recreatie-eenheid, de tuin, en eventuele aanwezige waterkant met beschoeiing dienen in goede staat van onderhoud gehouden te worden.
Binnen twee meter van de beschoeiing en/of waterlijn mogen geen bomen en struiken of andere beplantingen worden aangebracht. Binnen twee meter van de beschoeiing en/of waterlijn mogen geen wijzigingen worden aangebracht aan de oever.
Bestaande beschoeiing mag niet worden verwijderd, beschadigd of gewijzigd. Er mogen geen wijzigingen aangebracht worden in de bestaande watergangen.
Het plaatsen van obstakels in, op of boven de watergang en/of oever is niet toegestaan, tenzij in overleg met de Beheerder van het park en behoudens de door de van het Park zelf aangebrachte (of nog aan te brengen) voorzieningen ten behoeve van het Park. Het is evenmin toegestaan de doorstroming van de watergangen te belemmeren.
- j. Op de Erfpachter rust de schouwplicht van de - indien van toepassing - in en langs het Perceel gelegen sloten. De schouwplicht moet zijn verricht voor of op één november van elk jaar.
Het is verboden om de (grond)waterstand te beïnvloeden danwel water aan een Perceel te (doen) onttrekken. Lozen op oppervlaktewater is zonder toestemming van de Beheerder niet toegestaan.
- k. Het plaatsen van borden, verkoopuitingen, politieke voorkeuren of iets dergelijks door de Erfpachter is niet toegestaan.
- l.

m. Het is niet toegestaan losse stapels hout, planken, pijpen of ander (bouw)materiaal op of om de Recreatie-eenheid te plaatsen zonder voorafgaande schriftelijke ontheffing door Beheerder.

n. Voor het houden van konijnen, vogels, pluimvee en dergelijke en het plaatsen van buitenhokken dient vooraf overleg te worden gepleegd met Beheerder, welke schriftelijke toestemming onder gehoudenheid van voorwaarden kan geven.

4. Alle zonder toestemming van Eigenaar op het Perceel aangebrachte gebouwen, werken en verder toebehoren dienen, na een door Eigenaar gedane aanzegging, binnen een daarbij vastgestelde redelijke termijn te worden verwijderd. Blijft de Erfpachter in gebreke een verwijdering binnen de gestelde termijn te verrichten, dan kan de Eigenaar deze in haar opdracht door een derde laten verwijderen en de kosten daarvan op de Erfpachter verhalen.
5. De Erfpachter 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. De Erfpachter zal door de in erfpacht uitgegeven kavel lopende kabels, leidingen of buizen met eventuele bijbehorende voorzieningen van derden (zoals nutsbedrijven en telecom/internetproviders) ongemoeid laten. In geval van bouwwerkzaamheden heeft de Erfpachter in dit verband nadrukkelijk een eigen onderzoeksplicht.
 - a. De Erfpachter verklaart hierbij onherroepelijk en zonder nadere voorwaarden te accepteren dat er in de toekomst leidingen, kabels of buizen bestemd voor het algemeen nut worden aangelegd casu quo mee te werken aan de vestiging van zakelijke rechten die daarmee verband houden.

**Voor zover de Onroerende Zaak is ontstaan uit Perceel nummer Steenwijk G 1898: Het is Erfpachter bekend dat de Onroerende Zaak gedeeltelijk is belast met het zakelijk recht bedoeld in artikel 5 lid 3 sub b van de Belemmeringenwet Privaatrecht inhoudende leidingen voor rioolbuizen ten behoeve van de publiekrechtelijke persoon de Gemeente Steenwijkerland, gevestigd Vendelweg 1 te 8331 XE Steenwijk.*
 - b. Al hetgeen ter zake van die (nuts)voorzieningen in, op of boven de Onroerende Zaak is aangebracht dient bevestigd te blijven. Het is de Erfpachter van de Onroerende Zaak niet toegestaan aan een dergelijke voorziening enige verandering aan te brengen, ook niet voor eigen verbruik van gas, water of elektriciteit. Bij overtreding van het vorenstaande is de Beheerder bevoegd binnen een week na vaststelling der overtreding om de betreffende tussenmeter weg te halen en het betreffende af te sluiten van de energie/water/internettoevoer, onverminderd het recht op schadevergoeding en kosten te vorderen.
 - c. Alle schade aan bezittingen van de Erfpachter, welke een onmiddellijk gevolg is van het aanbrengen, bestaan, herstellen of vernieuwen van bedoelde (nuts)voorzieningen, zal door de veroorzaker, naar keuze van de Beheerder van de Onroerende Zaak, op kosten van de veroorzaker worden hersteld of door

deze aan de Erfpachter van de Onroerende Zaak, op kosten van de veroorzaker, worden vergoed.

d. De Erfpachter van de Onroerende Zaak (is) zijn verplicht zich te onthouden van alle handelingen die schade kunnen veroorzaken aan de bedoelde (nuts)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 bedoelde (nuts)voorzieningen, welke de Erfpachter of diens rechtsopvolgers noodzakelijk acht.

7. De Erfpachter is gehouden zijn medewerking aan de Eigenaar te verlenen, indien dat nodig mocht zijn, bij het (ver)plaatsen van een Recreatie-eenheid op een andere kavel. Alle schade aan bezittingen van de Erfpachter, welke een onmiddellijk gevolg zijn van het vorenstaande zal door de veroorzaker, naar keuze van Eigenaar, op kosten van de veroorzaker worden hersteld of door deze aan de Erfpachter worden vergoed.

8. Bij niet nakoming van enige hiervoor in dit artikel genoemde verplichting is de Eigenaar danwel Erfpachter, na ingebrekestelling met hersteltermijn van acht dagen na datum betekening middels aangetekend schrijven, aan de Erfpachter danwel Eigenaar een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd van eenhonderd euro (€ 100,00) per dag per overtreding met een maximum van tienduizend euro (€ 10.000) zolang de overtreding voortduurt. Een en ander onverminderd het recht op vergoeding van de daadwerkelijk door Eigenaar/Erfpachter geleden schade, waaronder begrepen rente en kosten, voor zover deze de hoogte van de boete overschrijdt, te verhalen op Eigenaar/Erfpachter. Dit boetbeding volgt de indexeringszaken bepaald in Artikel 17.3 Algemene Bepalingen.

Einde van het Erfpacht

Artikel 11

De erfpacht eindigt:

a. Bij het verstrijken van de duur waarvoor de Erfpacht is aangegaan;

b. Door opzegging door Eigenaar en/of de Erfpachter:

De Erfpachter is bevoegd de Erfpacht op te zeggen minimaal een jaar voorafgaande aan een periode van negen en veertig (49) jaar na de eerste vestiging.

c. De Eigenaar kan het recht van Erfpacht opzeggen:

- Indien de Erfpachter in staat van faillissement is verklaard:

in geval van faillissement van de Erfpachter of een mede-erfpachter zal Eigenaar:

a. indien het Erfpachtrecht niet met hypotheek is bezwaard, of;

b. wel, maar de hypotheekhouder heeft geen gebruik gemaakt van de hem geboden gelegenheid tot openbare verkoop;

aanhaar voornemen tot opzegging geen uitvoering geven dan na hierover met de curator in het faillissement overleg te hebben gepleegd, of;

- indien de Erfpachter in verzuim is de canon over een periode van twee achtereenvolgende jaren te betalen, of;

- indien de Erfpachter in ernstige mate tekortschiet in de nakoming van zijn andere verplichtingen, of;
- om redenen van algemeen belang.

De opzegging moet op straffe van nietigheid binnen acht (8) dagen per exploit worden betekend aan degenen die als beperkt gerechtigde of beslaglegger op het erfpacht in de openbare registers staan ingeschreven. De Eigenaar stelt daarbij tevens de dag vast, waarop het recht geëindigd zal zijn en de grond met de opstallen te zijner vrije beschikking moeten worden gesteld, welke dag tenminste één maand na de dagtekening van het exploit zal dienen te liggen. Indien vóór de door de Eigenaar vastgestelde dag van eindiging van het recht van erfpacht, de oorzaak der opzeggingsbevoegdheid naar het oordeel van de Eigenaar is weggenomen, en vóór die dag bovendien aan de Eigenaar vergoed zijn de kosten van bovenbedoelde kennisgeving(en), zal de opzegging niet in werking treden en mitsdien het recht van erfpacht ongewijzigd blijven voortbestaan. Is die termijn ongebruikt voorbijgegaan, dan is het recht van Erfpacht geëindigd op de daarvoor vastgestelde dag.

Indien het Erfpachtrecht met hypotheek is bezwaard, zal opzegging door Eigenaar evenwel niet geschieden alvorens Eigenaar de hypotheekhouder van haar voornemen tot opzegging in kennis heeft gesteld en de hypotheekhouder gedurende zes maanden gelegenheid heeft gekregen voor over mogelijk aan de verplichtingen van de erfpachter in diens plaats te voldoen, dan wel het Erfpachtrecht met des Erfpachters rechten op de zich op het Perceel bevindende opstallen in het openbaar te verkopen op de door haar vast te stellen veilingvoorwaarden. Indien het Erfpachtrecht in het openbaar wordt verkocht, wordt ten aanzien van de nieuwe Erfpachter de verplichting tot betaling van hetgeen de vorige Erfpachter uit hoofde van deze Akte nog verschuldigd is, beperkt tot de achterstallige bedragen van de canon en is casu quo blijft de vorige Erfpachter verplicht aan Eigenaar te betalen hetgeen hij haar overigens nog verschuldigd is.

d. Door het doen van afstand op de door de wet voorgeschreven wijze:

De Eigenaar en Erfpachter kunnen bij notariële akte, gevolgd door de inschrijving van een afschrift of uittreksel van die akte in de openbare registers, afstand doen van erfpacht;

e. Op andere in de wet omschreven gronden.

f. Onvoorziene omstandigheden

Indien vijftienvintig (25) jaren na de vestiging van de erfpacht zijn verlopen, kan de rechter op grond van artikel 5:97 BW op vordering van de Eigenaar of de Erfpachter de erfpacht wijzigen of opheffen op grond van onvoorziene omstandigheden, welke van dien aard zijn dat naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid ongewijzigde instandhouding van de akte van vestiging niet van de Eigenaar of de Erfpachter kan worden gevergd.

g. Verstrijken / verlengen van de duur van de Erfpacht

Wanneer de tijd waarvoor de Erfpacht is gevestigd, is verstreken en de Erfpachter — de zaak niet op dat moment heeft ontruimd, blijft de Erfpacht doorlopen, tenzij de Eigenaar uiterlijk zes (6) maanden na dat tijdstip doet blijken dat hij haar als

geëindigd beschouwt. De Eigenaar en de Erfpachter kunnen ieder de verlengde Erfpacht opzeggen bij exploitatie, tenminste één jaar voor het tijdstip waartegen wordt opgezegd.

h. Vanaf het moment dat de resterende looptijd van de erfpacht minder dan tien jaren bedraagt, kan Erfpachter bij aantoonbaar belang aan Eigenaar vragen om een verlengingsvoorstel aan Erfpachter te verstrekken (*bijvoorbeeld bij verkoop van de Recreatie-eenheid dan wel financiering van de Recreatie-eenheid*). Eigenaar is verplicht om binnen twintig (20) werkdagen na ontvangst van voornoemd verzoek duidelijkheid omtrent haar standpunt te verschaffen, met dien verstande dat Eigenaar niet bij voorbaat verplicht is om met de verlenging in te stemmen, noch om dit onder gelijke condities te doen als het lopende Erfpachtrecht.

Oplevering/vergoeding bij het einde van de Erfpacht

Artikel 12

1. Oplevering

a. De Erfpachter is verplicht bij het einde van het Erfpachtrecht het Perceel op te leveren en wel:

- Geheel ontruimd (tenzij opstal wordt overgenomen door Eigenaar);
 - De Bodem minstens in de staat waarin deze laatstelijk door de Eigenaar is gebracht, en
- het Perceel en de tot het Perceel behorende gebouwen, werken, beplantingen en verder toebehoren in de staat waarin deze zich bevonden bij de aanvang van het Erfpachtrecht.

De staat van de Bodem moet blijken uit een bij de aflevering van het Registergoed door de Erfpachter te overleggen Bodemonderzoeksrapport, opgesteld aan de hand van een actueel verricht Bodemonderzoek. Eigenaar kan Erfpachter van de verplichting tot voornoemd Bodemonderzoeksrapport ontslaan.

De staat van het Perceel en de tot het Perceel behorende gebouwen, werken, beplantingen en verder toebehoren moet blijken uit een bij de aflevering van het Perceel door de Erfpachter te overleggen Rapport houdende beschrijving van (de staat van) het Perceel & opstallen.

b. De Eigenaar zal – zodra de Eigenaar met de inhoud ervan instemt – het onder a bedoelde Bodemonderzoeksrapport en het onder a bedoelde Rapport houdende beschrijving van (de staat van) de Erfpacht/opstalgrond ondertekenen en op elke pagina voorzien van zijn paraaf.

Het bepaalde in de vorige zin laat onverlet de verplichtingen en aansprakelijkheden van de Partijen ten aanzien van de staat van het Perceel.

c. De Eigenaar zal het Perceel aanvaarden in de feitelijke staat zoals die is vastgelegd in het door hem ondertekende Bodemonderzoeksrapport en het door hem ondertekende Rapport houdende beschrijving van (de staat van) het Perceel, zoals bedoeld onder a.

De Erfpachter kan de Eigenaar niet houden aan een aanvaarding voor zover ten aanzien van de staat van het Perceel herstellingen en/of saneringen aan de orde zijn; de Erfpachter zal deze doen uitvoeren vóór de overdracht/aanvaarding van het Perceel.

d. Indien de Eigenaar zulks uitdrukkelijk schriftelijk wenst, is de Erfpachter verplicht voor zijn (Erfpachters) rekening, zonder enige vergoeding gebouwen, werken, beplantingen en verder toebehoren welke zonder uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van de Eigenaar op het Perceel aanwezig zijn, af te breken, casu quo te verwijderen, de afkomende materialen van het Perceel af te voeren en de ondergrond in goed onderhouden toestand op het maaiveldpeil op te leveren.

e. De Erfpachter staat er voor in dat bij het einde van het Erfpachtrecht:

1. Het erfpachtrecht niet bezwaard zal zijn met beperkte rechten, waaronder hypotheekrechten en/of beslagen en/of inschrijvingen daarvan. (zie ook onder f);

2. Het Perceel vrij van huur en/of pacht, enig ander (persoonlijk) gebruiksrecht -of andere aanspraken tot gebruik en ongevorderd zal zijn en voorts niet zonder recht of titel in gebruik is bij derden.

3. het Perceel niet zal zijn belast met rechten van derden in de vorm van opties, voorkeursrechten, recht van wederinkoop, huurkoop of leasing.

Indien de Eigenaar desalniettemin schade lijdt door aanspraken van derden, zal de Erfpachter die schade voor zijn rekening nemen en de Eigenaar vrijwaren van schadeaanspraken van derden.

4. Er is geen rechtsbeding, bindend adviesprocedure of arbitrage aanhangig.

f. De Erfpachter is verplicht op zijn kosten zorg te dragen voor doorhaling in de Openbare registers van het Erfpachtrecht en al die beperkte rechten die bij het einde van het Erfpachtrecht nog op het Perceel zijn gevestigd.

2. Vergoedingsregels in geval van opzegging door de Erfpachter aan het einde van het Erfpachtrecht

a. In geval van (gedeeltelijke) ontruiming van de Onroerende Zaak door de Erfpachter aan het einde van het Erfpachtrecht, dan wel in geval van opzegging bij het einde van het Erfpachtrecht door de Erfpachter heeft de

Erfpachter geen recht op vergoeding van de waarde van nog aanwezige gebouwen, werken en beplantingen (uitsluiting op grond van artikel 5:99 lid 2 sub c BW), onverminderd hetgeen Erfpachter aan de Eigenaar uit hoofde van de Erfpacht dient te voldoen, de kosten daaronder begrepen.

b. De Erfpachter is bij een ontruiming/ opzegging zoals bedoeld onder 2.a.

bevoegd gebouwen, werken, beplantingen en verder toebehoren weg te nemen, onder de gehoudenheid om de schade te vergoeden of te herstellen, welke door dat wegnemen aan de grond mocht zijn veroorzaakt.

c. Onverminderd het bepaalde onder 2.b. heeft de Eigenaar een retentierecht op de onder b. bedoelde gebouwen, werken en beplantingen voor zover dat retentierecht strekt tot het voldoen van hetgeen hij uit hoofde van de Erfpacht, bijbehorende parklasten en overige kosten heeft te vorderen, is voldaan.

3. Vergoedingsregels in geval van opzegging bij einde van het Erfpachtrecht door de Eigenaar

a. In geval van opzegging van het Erfpachtrecht door de Eigenaar bij het einde van het Erfpachtrecht heeft de Erfpachter wel recht op vergoeding van de

waarde van de

- met toestemming van de Eigenaar gebouwde- nog aanwezige gebouwen, werken en beplantingen.

De waarde zal worden bepaald overeenkomstig het gestelde in dit artikel 12 lid

3.

b. Bij het einde van de termijn waarvoor het Erfpachtrecht is aangegaan zal de Eigenaar de op dat tijdstip aanwezige gebouwen, werken, beplantingen en verder toebehoren, met uitzondering van de gebouwen, werken, beplantingen en verder toebehoren die zonder de toestemming van de Eigenaar zijn aangebracht, overnemen en wel voor de prijs welke de Eigenaar en de Erfpachter in onderling overleg zullen vaststellen.

c. Indien de Eigenaar en de Erfpachter het over de overnamesom niet eens kunnen worden, zal de bepaling van de overnameprijs bindend geschieden door drie deskundigen, die de Partijen in onderling overleg aanwijzen.

d. Indien de Partijen geen overeenstemming bereiken over de benoeming van de deskundigen kan de meest gereede partij aan de rechtbank gelegen in het

Arrondissement waarin het Park is gelegen het verzoek doen over te gaan tot het aanwijzen van de deskundigen.

e. Erfpachter heeft een retentierecht op de in erfpacht uitgegeven zaak totdat hem de verschuldigde vergoeding door de Eigenaar is betaald.

4. Vergoedingsregels in geval van opzegging door de Eigenaar om redenen van algemeen belang

a. De in dit artikel bedoelde vergoeding wordt door Partijen vastgesteld in onderling overleg. Indien zij hierover geen overeenstemming verkrijgen, zal de vergoeding worden vastgesteld door de bevoegde rechter.

b. De omvang van de in dit artikel bedoelde vergoeding wordt bepaald op het bedrag dat de Eigenaar aan de Erfpachter zou moeten betalen, indien de Erfpacht per de dag waarop het recht op grond van het bepaalde in het eerste lid eindigt, zou zijn onteigend, met dien verstande dat in het geval van opzegging wegens planmatige reconstructie of vernieuwing bij de bepaling van de schadevergoeding voor het verlies van het gebruik van de Onroerende Zaak naar billijkheid en redelijkheid rekening wordt gehouden met de kosten van die planmatige reconstructie of vernieuwing.

c. Indien de door de Erfpachter op de Onroerende Zaak aangebrachte opstallen zijn geëxploiteerd met aanmerkelijke geldelijke steun van de overheid, bedraagt de schadevergoeding in afwijking van het bepaalde in het vierde lid ten hoogste het niet afgeschreven gedeelte van de investering, daarin begrepen het bedrag dat eventueel ter vooruitbetaling van de Canon is voldaan, waarbij wordt uitgegaan van de voor de investering bij of krachtens de wet voorgeschreven of gebruikelijke afschrijvingsmethode.

d. De waarde van in strijd met de voorwaarden aangebrachte Opstallen wordt niet vergoed noch de schade ter zake van het beëindigen van een activiteit die op de Onroerende Zaak of in de Opstallen in strijd met de voorwaarden wordt uitgeoefend, tenzij de Eigenaar daarvoor schriftelijk toestemming heeft verleend.

e. De Eigenaar is bevoegd op de door hem verschuldigde schadevergoeding in mindering te brengen hetgeen hij uit hoofde van de Erfpacht heeft te vorderen van de Erfpachter. De vergoeding wordt niet betaald zolang de Onroerende Zaak niet geheel ter vrije beschikking van de Eigenaar is gesteld.

Overige bepalingen

Artikel 13

1. Alle kosten en belastingen met betrekking tot de vestiging van deze Erfpacht, waaronder begrepen de eventuele overdrachtsbelasting, omzetbelasting, het kadastrale recht, de eventuele kosten van kadastrale opmeting en de (notariële) kosten van de vestiging van het Erfpachtrecht, zijn voor rekening van de Erfpachter.

2. Alle belastingen en lasten, die, onder welke benaming ook, voor de tijd gedurende welke het recht van erfpacht zal bestaan, op of wegens de eigendom van de Onroerende Zaak worden geheven, zijn voor rekening van de Eigenaar behoudens voor zover die lasten of belastingen betrekking hebben op het recht van erfpacht en op de door Erfpachter aangebrachte werken en gebouwen.

Wanneer de Eigenaar belastingen of lasten, welke zoals hiervoor bedoeld ten laste van Erfpachter komen, heeft betaald, zal hij hiervan kennisgeven aan Erfpachter die verplicht is binnen een maand nadien het betaalde bedrag aan de Eigenaar te vergoeden.

3. Kosten verbonden aan het verbruik en de doorlevering van gas, water, elektriciteit en signalen (met een opslagpercentage) komen op grond van artikel 8 lid 1 sub e van deze Akte vanaf heden voor rekening van de Erfpachter.

4. Eigenaar is niet aansprakelijk voor eventuele schade en/of tijdelijke beperking van de exploitatiemogelijkheden als gevolg van grote evenementen en/of festivals die elders in het recreatiegebied (Gemeente Steenwijkerland) worden gehouden.

5. Medewerkers van Eigenaar/Beheerder hebben te allen tijde toegang tot het in Erfpacht uitgegeven Perceel. Zij dienen in het bezit te zijn van deugdelijke legitimatie en deze op eerste verzoek te tonen.

6. Eigenaar behoudt zich te allen tijde een recht/genot van Jacht op het Perceel voor, voor zover het Perceel bejaagbaar is. Erfpachter verleent Eigenaar toestemming dat de jacht wordt uitgeoefend door hen, die het recht daartoe aan Eigenaar ontlenen.

7. Onverminderd het bepaalde in de onderhavige Akte is de Erfpachter verplicht zich te houden aan de verordeningen van de Gemeente, het waterschap en/of andere overheidsvoorschriften.

8. Tot het instellen van rechtsvorderingen en het indienen van verzoekschriften ter verkrijging van een rechterlijke uitspraak die zowel het recht van de Eigenaar als dat van de Erfpachter betreft, is ieder van hen bevoegd, mits hij zorgdraagt dat de ander tijdig in het geding wordt geroepen.

Overdracht van rechten

Artikel 14

1. Voor zover rechten van de Eigenaar ter zake van de Onroerende Zaak jegens

haar rechtsvoorgangers en/of andere derden niet gelijktijdig met de vestiging van de Erfpacht mee overgaan op de Erfpachter, levert Eigenaar die rechten bij dezen aan Erfpachter, die deze rechten van Eigenaar aanvaardt.

2. Eigenaar is te allen tijde bevoegd de hiervoor bedoelde levering van rechten mee te delen aan de desbetreffende schuldenaar.

3. Eigenaar is ten alle tijden bevoegd om de eigendom van de erfpachtkavels te vervreemden, in (ander) beheer te geven of te belasten met zekerheidsrechten in de ruimste zin van het woord, een eventuele vervreemding geeft geen verandering in de hierbij overeengekomen rechten en plichten tussen Eigenaar en Erfpachter, een dergelijke verandering casu quo administratieve adreswijziging zal aan Erfpachter worden medegedeeld op het laatst bekende adres van erfpachter in de administratie van Beheerder.

Ontzegging van het gebruik van algemene voorzieningen

Artikel 15

1. De Erfpachter (casu quo haar huurder/gebruiker) die het bepaalde in deze Akte, de bijbehorende Algemene Bepalingen of het Parkreglement niet of niet volledig nakomt zal door de Beheerder en/of de Eigenaar op zijn nalatigheid worden gewezen op de wijze zoals hierna in lid 3 is vermeld.

2. Worden één of meer der in het vorige lid bedoelde gedragingen, nadat de Erfpachter (casu quo haar huurder/gebruiker) daarop zijn geweest door de Beheerder en/of de Eigenaar, andermaal gepleegd of voortgezet, dan kan de Beheerder en/of de Eigenaar besluiten tot ontzegging van het gebruik van het Park en de algemene voorzieningen (waaronder uitdrukkelijk mede begrepen zijn de wegen en paden en infrastructurele voorzieningen; tevens kan de Beheerder en/of de Eigenaar besluiten tot het afsluiten van gas, water en elektra casu quo tv/internet).

3. De Beheerder en/of de Eigenaar zal zijn voornemen tot ontzegging van het gebruik mededelen aan de Erfpachter door het verzenden van een aangetekend schrijven, gericht aan het adres zoals genoemd in deze Akte/de Koopovereenkomst (tenzij adreswijziging schriftelijk is doorgegeven aan Eigenaar), waarin de gerezen bezwaren zijn vermeld.

4. Een besluit tot ontzegging van het gebruik zal niet eerder ten uitvoer mogen worden gebracht dan na verloop van ten minste acht dagen na verzending van de kennisgeving als in lid 3 bedoeld. Beroep op de rechter schort de tenuitvoerlegging van de ontzegging niet op.

Bodemgesteldheid

Artikel 16

1. Met betrekking tot de Bodemkwaliteit van de Onroerende Zaak wordt door de Eigenaar verwezen naar het door Eigenaar bij aanvang van het erfpachtrecht overlegde Bodemonderzoeksrapport, opgesteld door Klijn Bodemonderzoek B.V., EG-Weg 1 te 9636 HX Zuidbroek, de dato dertien oktober tweeduizend eenentwintig (13-10-2021) betreffende het verrichte milieukundig onderzoek. Overigens zijn er geen van belang zijnde feiten omtrent de Bodemkwaliteit bij de Eigenaar bekend.

Het vorenstaande alles behoudens de eigen aansprakelijkheid van de Erfpachter

in zijn hoedanigheid van huurder van de Onroerende Zaak, indien en voor zover van toepassing.

2. Voor zover aan Eigenaar bekend:

- a. is de ondergrond van de Onroerende Zaak en/of het grondwater niet in zodanige mate verontreinigd met giftige, chemische en/of andere gevaarlijke stoffen, dat het aannemelijk is dat deze verontreiniging ingevolge de thans geldende milieuwetgeving aanleiding zou geven tot sanering of het nemen van andere maatregelen;
- b. bevinden er zich in de ondergrond van de Onroerende Zaak geen ondergrondse opslagtanks/septic tanks;
- c. zijn er door het bevoegd gezag ten aanzien van de Onroerende Zaak geen beschikkingen of bevelen in de zin van artikel 55 van de Wet Bodembescherming;
- d. is in de Onroerende Zaak geen asbest en zijn er geen asbesthoudende zaken verwerkt.

Indien achteraf zou blijken van verontreiniging van de Onroerende Zaak en deze verontreiniging niet aan de Eigenaar bekend was bij het tot stand komen op grond van hem bekende feiten bekend had behoeven te zijn, is de Eigenaar daarvoor niet aansprakelijk.

3. De Eigenaar kan, behoudens significante toerekenbare tekortkoming en/of onrechtmatige daad, niet worden aangesproken, noch tot sanering of vervanging of het nemen van maatregelen ten aanzien van de Onroerende Zaak of naburige percelen, dan wel tot vergoeding van enige schade, ook niet door de rechtsopvolgers van de Erfpachter (waaronder begrepen die onder bijzondere titel).

G. Kettingbeding, kwalitatieve verplichting en voorkeursrecht *, erfdienstbaarheid

1. Voor zover mogelijk en voor zover in de hiervoor onder F omschreven bepalingen opgenomen, zullen de hiervoor onder F omschreven bepalingen door inschrijving van een afschrift van deze Akte in de openbare registers ten behoeve van Parc De Eese B.V. gelden als kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek, in die zin dat deze verplichtingen zullen overgaan op degenen die het Erfpachtrecht onder bijzondere titel zullen verkrijgen, alsmede op degenen die van de rechthebbende een gebruik van het goed zullen verkrijgen.

Terzake van deze kwalitatieve verplichtingen wordt domicilie gekozen op het kantoor van de Eigenaar.

2. De Erfpachter kan de Erfpacht niet zonder voorafgaande schriftelijk toestemming van de Eigenaar overdragen of toedelen, splitsen door overdracht of toedeling van de Erfpacht op een gedeelte van de Zaak of aan een ander in gebruik geven dan wel een of meerdere gebouwen met toebehoren te splitsen in appartementsrechten. Deze bepaling staat evenwel executoriale verkoop niet in de weg. Op de in Erfpacht uitgegeven Onroerende Zaak zullen door de Erfpachter geen erfdienstbaarheden mogen worden gevestigd zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Eigenaar. Overeenkomstig artikel 5:91 BW kan in geval de Eigenaar weigert zicht hieromtrent te

verklaren of in geval van weigering zonder redelijke grond, de toestemming worden vervangen door een machtiging van de kantonrechter.

Bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van het Erfpachtrecht danwel vestiging van een zakelijk gebruiks- of genotsrecht daarop dienen in de overdrachtsakte of de akte van vestiging van het Erfpachtrecht, de hiervoor onder F omschreven bepalingen, alsmede de hier onder G genoemde bepalingen in hun geheel aan elke opvolger in de Erfpacht of rechthebbende op het zakelijk gebruiks of genotsrecht te worden opgelegd, ten behoeve van de Eigenaar te worden bedongen en voor de Eigenaar te worden aangenomen.

3. Een Hypotheekhouder – welke dient te voldoen aan de in de hiervoor genoemde definities genoemde voorwaarden – stelt Eigenaar onverwijld in kennis aan het einde van zijn recht. Ook de Erfpachter is verplicht Eigenaar kennis te geven aan het einde van genoemd hypotheekrecht.

4. Het staat Erfpachter vrij de Recreatie-eenheid inclusief het Erfpachtrecht aan derden te koop aan te bieden, hetzij via Beheerder, hetzij via een makelaar of door hemzelf. Bij iedere door de Erfpachter met een derde te sluiten Koopovereenkomst is de Erfpachter verplicht ten behoeve van Eigenaar een voorkeursrecht van koop op te nemen, waarin vastgelegd dat Eigenaar de onderhavige koopovereenkomst onder gelijke condities mag overnemen (ontbindende voorwaarde). Erfpachter is verplicht Eigenaar onverwijld in kennis te stellen van voornoemde Koopovereenkomst en Eigenaar een redelijke termijn te geven om haar beslissing kenbaar te maken.

5. De hiervoor in lid G.1 opgenomen kwalitatieve verplichtingen en lid G.2 opgenomen kettingbedingen en het onder lid G.4 opgenomen voorkeursrecht dienen bij elke overdracht van het Erfpachtrecht te worden gevestigd en opgelegd ten behoeve van Eigenaar op verbeurte van de boetes die zijn opgenomen in de onder F opgenomen bepalingen.

***6. Vestiging erfdienstbaarheden**

De comparanten verklaren de volgende erfdienstbaarheid te vestigen en te aanvaarden:

ten behoeve van het perceel kadastraal bekend gemeente Steenwijk sectie G nummer 2146 (de onroerende zaak) en ten laste van het perceel kadastraal bekend gemeente Steenwijk sectie G nummer 2147 (eigendom van Eigenaar) wordt bij deze gevestigd het recht van weg om te komen en te gaan van en naar de openbare weg (Bultweg) over de thans op het Park aanwezige wegen op de minst bezwarende wijze.

Eigenaar verkreeg de eigendom van voormeld perceel nummer 2147 bij de in Hoofdstuk C onder 2 vermelde akte.*

H. Aanneming / uitdrukkelijke aanvaarding

De in deze Akte aangehaalde en door Eigenaar op zich genomen verplichtingen worden - voor zover nodig en nog niet gedaan - bij dezen aan Erfpachter opgelegd, onder dezelfde bepalingen. Deze verplichtingen worden - voor zover nodig en nog niet gedaan - bij dezen door Erfpachter op zich genomen en zullen wederom door hem worden opgelegd aan zijn rechtsopvolger(s) onder dezelfde bepalingen.

De Eigenaar neemt - voor zover nodig en nog niet gedaan - voormelde door de

Erfpachter op zich genomen verplichtingen bij dezen (voor en namens belanghebbende(n)) aan.

Alle in deze Akte omschreven lasten en beperkingen worden bij dezen uitdrukkelijk door de Erfpachter aanvaard.

I. Slotbepalingen

1. Nietigheidsclausule

Indien enige bepaling uit deze Akte nietig, ongeldig, niet afdwingbaar of onwettig wordt bevonden, blijven de overige bepalingen van deze Akte onverminderd van kracht. De omstreden bepaling zal worden vervangen door een bepaling die zo veel mogelijk recht doet aan het bedoelde in deze voornoemde bepaling.

2. Voorafgaande overeenkomsten

Partijen kunnen geen beroep meer doen op een eventueel overeengekomen ontbindende voorwaarde. Alle ontbindende voorwaarden die zijn overeengekomen in de Overeenkomst of in nadere overeenkomsten, die op de koop betrekking hebben, zijn thans uitgewerkt. Noch Eigenaar noch Erfpachter kan zich ter zake van deze koop nog op een ontbindende voorwaarde beroepen. Alle opschortende voorwaarden die (eventueel) zijn overeengekomen in de overeenkomst of in nadere overeenkomsten, die op de koop betrekking hebben, zijn in vervulling gegaan.

Voor het overige blijven de Overeenkomst en hetgeen voor het passeren van deze Akte tussen Partijen is overeengekomen van kracht, voor zover daarvan niet bij deze Akte is afgeweken. Bij verschil tussen wat er tussen Partijen is overeengekomen en het in deze Akte bepaalde, gaat het bepaalde in deze Akte voor.

Voor zover het Parkreglement en de Algemene Bepalingen strijdig zijn met de bepalingen uit deze Akte, zullen de bepalingen uit de Akte voorrang hebben op het Parkreglement en de Algemene Bepalingen.

*3. Overdrachtsbelasting

a. Ter zake van de berekening van de over de verkrijging van voormeld recht van Erfpacht zijn van toepassing de artikelen 2, 9, 11 en 14 van de Wet op belastingen van rechtsverkeer.

De gekapitaliseerde canon bedraagt * en de vergoeding bedraagt *.

Ter zake van de onderhavige verkrijging is mitsdien aan overdrachtsbelasting verschuldigd een bedrag van *, zijnde acht procent (8%) over (afgerond) de koopprijs van de Erfpacht van de grond zijnde * vermeerderd met de gekapitaliseerde canon ad *, in totaal derhalve een bedrag van *.

*b. Aangezien de Erfpachter voor zijn eigen rekening en risico een Recreatie-

eenheid heeft geplaatst op de Onroerende Zaak, doet hij bij deze een beroep op de vrijstelling van overdrachtsbelasting als bedoeld in artikel 15 lid 1 sub i van de Wet op belastingen van rechtsverkeer voor wat betreft de waarde van de Recreatie-eenheid ad *. Ter zake van de onderhavige verkrijging is mitsdien aan overdrachtsbelasting verschuldigd een bedrag van *, zijnde _____ procent (___%) over (afgerond) de koopprijs van de Erfpacht van de grond zijnde _____ euro (€ _____).



* Door partijen wordt hierbij een beroep gedaan op de vrijstelling van overdrachtsbelasting zoals bedoeld in artikel 15 lid 1 letter a van de Wet van rechtsverkeer, zulks in verband met het feit dat de levering is belast met omzetbelasting en het gekochte niet door de verkoper als bedrijfsmiddel in gebruik is genomen.

*b. De recreatie-eenheid is ingebruik genomen op *. Omdat de onderhavige levering binnen twee jaar na de eerste ingebruikname plaatsvindt, is de levering van rechtswege met omzetbelasting belast. Omdat de levering binnen zes maanden na ingebruikname als bedrijfsmiddel door de Eigenaar plaatsvindt, doen partijen voor wat betreft de levering van de opstal bij deze een beroep op de vrijstelling van overdrachtsbelasting als bedoeld in artikel 15 lid 6 Wet op belastingen van rechtsverkeer.

Omzetbelasting

Omdat de vergoeding voor het erfpachtsrecht vermeerderd met omzetbelasting, minder bedraagt dan de waarde in het economisch verkeer van het erfpachtsrecht, wordt de onderhavige vestiging van het erfpachtsrecht op grond van artikel 3 lid 2 Wet op de omzetbelasting 1968 niet als levering van goederen aangemerkt.

4. Kwijting

De Erfpachter heeft de door hem ter zake van de onderhavige uitgifte verschuldigde bedragen*, waaronder begrepen de koopsom van de opstallen ad * inclusief omzetbelasting,* voldaan door storting op een kwaliteitsrekening van mij, notaris. Eigenaar verleent Erfpachter kwijting voor de betaling van deze bedragen.

5. Algemene termijnenwet

De Algemene Termijnenwet is op de termijnen vermeld in deze Akte van overeenkomstige toepassing.

6. Woonplaats

—Eigenaar en Erfpachter kiezen ter zake van deze Akte en/of de overeenkomst en haar gevolgen, waaronder de fiscale gevolgen, alsmede ter zake van de inschrijving van een afschrift/uittreksel van deze Akte in de daartoe bestemde openbare registers, woonplaats op het kantoor van de bewaarder van deze Akte.

7. Afstand hypotheekrecht/rectificatie

Partijen geven onherroepelijk volmacht aan ieder van de medewerkers verbonden aan het kantoor van mij, notaris, met het recht van substitutie om:

a. desgewenst te verschijnen bij en te doen verlijden een akte, waarbij jegens hen afstand wordt gedaan van de hypotheekrechten, waarmee de Onroerende zaak nog mocht zijn bezwaard en deze afstanddoening namens hen aan te nemen.

b. desgewenst te verrichten alle handelingen voor het opmaken van en compareren bij een eventuele akte tot aanvulling van zowel de onderhavige akte van uitgifte in erfpacht en vestiging recht van opstal als een eventuele hypotheekakte met betrekking tot voormelde Onroerende zaak, enkel en alleen op grond van een verzuim of foutief nummer in de oorspronkelijke akte, echter

niet voor het aanbrengen van wijzigingen en of toevoegingen voortvloeiende uit later opgekomen wensen of nieuwe omstandigheden.

Slot

De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend en hun identiteit is door mij, notaris, vastgesteld aan de hand van de hiervoor vermelde en daartoe bestemde documenten. 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 personen opgegeven en toegelicht. De verschenen personen hebben 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 personen en mij, notaris ondertekend om