

WKUI/2019.0635.04/V3  
Modelakte variant erfpacht- en opstalrecht  
Conceptdatum: 3 februari 2020

## AKTE VAN AFSTAND EN VESTIGING ERFPACHT- EN OPSTALRECHT

### Bungalowpark Stille Wille te Meijel

@ te Meijel

Op @ verschijnen voor mij, mr. Albert Willem Kuijpers, hierna te noemen: notaris, als waarnemer van mr. Joannes Franciscus Verlinden, notaris met vestigingsplaats Waalre:

1. @,

hierbij handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:

- a. **Bungalowpark "De Stille Wille" Meijel B.V.**, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Meijel, kantoorhoudende te 5768 PK Meijel, Steenoven 12, ingeschreven in het handelsregister onder dossiernummer 13018504;
- b. **Bungalowpark "De Stille Wille" Meijel Exploitatie B.V.**, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Meijel, kantoorhoudende te 5768 PK Meijel, Steenoven 12, ingeschreven in het handelsregister onder dossiernummer 14108720;

2. @;

3. @,

hierbij handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:

@.

De verschenen personen, handelend als gemeld, verklaren als volgt:

#### Considerans

- A. De begrippen die in deze considerans zijn vermeld en aangeduid met een hoofdletter verwijzen naar de in Artikel 1 lid 1 vermelde definities.
- B. Stille Wille is thans bloot-eigenaar van de Onroerende Zaak, welke Onroerende Zaak is gelegen op casu quo deel uitmaakt van het Bungalowpark.
- C. De Gerechtigde is thans gerechtigd tot het Huidige Erfpachtrecht en het Huidige Opstalrecht.
- D. In verband met (onder meer):
  - het naderende einde van de looptijd van het Huidige Erfpachtrecht en het Huidige Opstalrecht;
  - de verbetering van de hypothecaire financierbaarheid van het Nieuwe Erfpachtrecht en het Nieuwe Opstalrecht;
  - het bereiken casu quo behouden van uniformiteit in de rechtsverhouding

tussen Stille Wille als Erfverpachter enerzijds en de verschillende erfpachters op het Bungalowpark, waaronder begrepen de Gerechtigde, anderzijds; en

- het actualiseren van de (algemene) erfpachtvoorwaarden naar huidige wet en regelgeving en de huidige feitelijke stand van zaken op het Bungalowpark,

wensen Stille Wille en de Gerechtigde het Huidige Erfpachtrecht en het Huidige Opstalrecht te wijzigen naar het Nieuwe Erfpachtrecht en het Nieuwe Opstalrecht, welke wijziging in goederenrechtelijk opzicht tot stand zal komen door eerst het Huidige Erfpachtrecht en het Huidige Opstalrecht te beëindigen door middel van afstand en direct aansluitend over te gaan tot de vestiging van het Nieuwe Erfpachtrecht en het Nieuwe Opstalrecht.

- E.** Partijen wensen de door hen bereikte overeenstemming omtrent het vorenstaande schriftelijk vast te leggen in deze Akte en tevens direct over te gaan tot de uitvoering van deze Overeenkomst.

**1. Definities**

- 1.1.** Tenzij anders blijkt, wordt in de Akte verstaan onder:

**Akte:**

de onderhavige akte;

**Algemene Bepalingen:**

de Algemene Bepalingen voor de vestiging van zakelijke rechten van erfpacht en opstal in het Bungalowpark "De Stille Wille" te Meijel, opgenomen in de op @ voor de Notaris verleden akte van algemene bepalingen, waarvan op @ een afschrift is ingeschreven in deel @ nummer @ van register Hypotheken 4 van de Openbare Registers, welke zijn opgesteld met inachtneming van de bepalingen van de "Bancaire Richtlijn financierbaarheid erfpachtrechten (te vestigen) vanaf 1-1-2013", waarvan een kopie als bijlage aan deze Akte zal worden gehecht (**Bijlage 1**);

**Artikel:**

een artikel van deze Akte;

**Bungalowpark:**

het bungalowpark, het privaatrechtelijk besloten (recreatie)terrein, thans genaamd Stille Wille, waarvan de Onroerende Zaak deel uitmaakt;

**BW:**

het Burgerlijk Wetboek;

**Exploitant:**

Bungalowpark "De Stille Wille" Meijel Exploitatie B.V., voornoemd;

**Exploitatieovereenkomst:**

de (onder verwijzing naar het bepaalde in Artikel 19 lid 1 mede op heden tussen de Exploitant en de Gerechtigde te sluiten overeenkomst met betrekking tot de exploitatie van de gemeenschappelijke voorzieningen op en ten behoeve van het

Bungalowpark die strekken tot het gemeenschappelijk gebruik door alle erfpachters, waarvan een kopie als bijlage aan deze Akte zal worden gehecht (**Bijlage 2**);

**Gerechtigde:**

@, voornoemd;

**Grond:**

de tot de Onroerende Zaak behorende grond;

**Huidige Erfpachtrecht:**

het thans op de Onroerende Zaak gevestigde zakelijke recht van erfpacht als bedoeld in artikel 5:85 lid 1 BW, inhoudende de bevoegdheid tot het gebruik van de Grond;

**Huidige Opstalrecht:**

het thans op de Onroerende Zaak gevestigde en van het Huidige Erfpachtrecht afhankelijke opstalrecht als bedoeld in artikel 5:101 lid 2 BW, inhoudende de bevoegdheid om de Opstallen in eigendom te hebben en te houden op de Onroerende Zaak, welk opstalrecht op gelijke wijze en op hetzelfde moment eindigt als waarop het Huidige Erfpachtrecht eindigt;

**Huishoudelijk Reglement:**

het op alle gebruikers (waaronder begrepen de Gerechtigde) van het Bungalowpark van toepassing zijnde huishoudelijk reglement, zoals dit van tijd tot tijd zal gelden, waarvan een kopie als bijlage aan deze Akte zal worden gehecht (**Bijlage 3**);

**Hypotheekhouder Onroerende Zaak:**

@, voornoemd;

**Hypotheekrecht Onroerende Zaak:**

het thans ten behoeve van de Hypotheekhouder Onroerende Zaak op de Onroerende Zaak gevestigde hypotheekrecht, welk recht is gevestigd door inschrijving op @ in deel @ nummer @ van register Hypotheken 3 van de Openbare Registers, van een afschrift van op de @ voor mr. @, notaris met vestigingsplaats @ verleden akte van hypotheek;

**Kadastrale Kaart:**

een recente kadastrale kaart waarop de ligging van de Onroerende Zaak is weergegeven en waarvan een kopie als bijlage aan deze Akte zal worden gehecht (**Bijlage 4**);

**Kwaliteitsrekening:**

een van de bijzondere rekeningen van VDB Notarissen, als bedoeld in artikel 25 van de Wet op het notarisambt;

**Nieuwe Erfpachtrecht:**

het bij deze Akte op de Onroerende Zaak te vestigen zakelijke recht van erfpacht als bedoeld in artikel 5:85 lid 1 BW, inhoudende de bevoegdheid tot het gebruik van de Grond;

**Nieuwe Opstalrecht:**

het bij deze Akte op de Onroerende Zaak te vestigen en van het Nieuwe Erfpachtrecht afhankelijke opstalrecht als bedoeld in artikel 5:101 lid 2 BW, inhoudende de bevoegdheid om de Opstallen in eigendom te hebben en te houden op de Onroerende Zaak, welk opstalrecht op gelijke wijze en op hetzelfde moment eindigt als waarop het Nieuwe Erfpachtrecht eindigt;

**Notaris:**

de in de aanhef van deze Akte genoemde (toegevoegd) notaris danwel diens waarnemer, verbonden aan VDB Notarissen;

**Onroerende Zaak:**

de op het Bungalowpark gelegen recreatiebungalow met ondergrond en verdere aanhorigheden, plaatselijk bekend @ Meijel, @, kadastraal bekend gemeente Meijel sectie D nummer @, groot @, waarvan de ligging inzichtelijk is gemaakt op de Kadastrale Kaart;

**Openbare Registers:**

de openbare registers van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers, als bedoeld in artikel 3:16 BW juncto artikel 8 lid 1 van de Kadasterwet;

**Opstallen:**

de tot de Onroerende Zaak behorende gebouwen, werken en beplantingen, dan wel de in de toekomst op, in en/of onder de Onroerende Zaak door of voor rekening van de Erfpachter aan te brengen opstallen (gebouw(en), overige werken en beplantingen), die niet op grond van een ander (zakelijk) recht toebehoren aan derden;

**Overeenkomst:**

de tussen Partijen gesloten en in deze Akte schriftelijk vastgelegde overeenkomst inzake de afstand van het Huidige Erfpachtrecht en de vestiging van het Nieuwe Erfpachtrecht;

**Partijen:**

Stille Wille en de Gerechtigde;

**Stille Wille:**

Bungalowpark "De Stille Wille" Meijel B.V., voornoemd;

**Taxateur:**

Ramon Jongen Makelaardij, kantoorhoudende te 5701 NS Helmond, Zuid Koninginnewal 15;

**Taxatierapport:**

het door de Taxateur opgestelde taxatierapport de dato @, waarvan een kopie als bijlage aan deze Akte zal worden gehecht (**Bijlage 5**);

**VDB Notarissen:**

VDB Notarissen B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Waalre, kantoorhoudende te 5582 HW

Waalre, Eindhovenseweg 126 (hoofdvestiging) en te 5245 NH Rosmalen, Burgemeester Burgerslaan 42 (nevenvestiging), ingeschreven in het handelsregister onder dossiernummer 17198912;

**WBR:**

de Wet op belastingen van rechtsverkeer;

**Wet OB:**

de Wet op de omzetbelasting 1968;

**WKPB:**

de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken.

- 1.2. Definities kunnen zonder verlies van de inhoudelijke betekenis in enkelvoud of meervoud worden gebruikt.
- 1.3. De titels en kopjes van de artikelen van de Akte dienen slechts voor het leesgemak en hebben geen invloed op de uitleg van de Akte. Partijen kunnen aan de titels en kopjes van de artikelen van de Akte geen rechten ontleen.
- 1.4. De bijlagen bij de Akte maken daarvan deel uit en vormen een integraal en onlosmakelijk deel van de Akte. Bij een tegenstrijdigheid tussen het bepaalde in een bijlage en het bepaalde in de Akte, prevaleert het bepaalde in de Akte.

**2. Verrijgingen**

- 2.1. Stille Wille heeft de Onroerende Zaak verkregen door de inschrijving op @ in deel @ nummer @ van register Hypotheken 4 van de Openbare Registers @destijds te @ van een afschrift van de leveringsakte ten titel van @, op @ verleden voor @, notaris met vestigingsplaats @, in welke akte was opgenomen:
  - a. kwijting voor de betaling van de koopprijs;
  - @. de verklaring van de bij die akte betrokken partijen dat geen beroep meer kon worden gedaan op een ontbindende @of opschortende voorwaarde;
  - @. de verklaring van de bij die akte betrokken partijen dat afstand is gedaan van het recht om ontbinding te vorderen @op grond van het bepaalde in artikel 6:265 BW @de artikelen 1302 en 1303 van het destijds van kracht zijnde BW;
  - @. de verklaring van Stille Wille dat het toenmalige artikel 2:204c BW niet van toepassing was op de overdracht.
- 2.2. De Gerechtigde heeft het Huidige Erfpachtrecht en het Huidige Opstalrecht verkregen door de inschrijving op @ in deel @ nummer @ van register Hypotheken 4 van de Openbare Registers @destijds te @ van een afschrift van de leveringsakte ten titel van @, op @ verleden voor @, notaris met vestigingsplaats @, in welke akte was opgenomen:
  - a. kwijting voor de betaling van de koopprijs;
  - @. de verklaring van de bij die akte betrokken partijen dat geen beroep meer kon worden gedaan op een ontbindende @of opschortende voorwaarde;
  - @. de verklaring van de bij die akte betrokken partijen dat afstand is gedaan van het recht om ontbinding te vorderen @op grond van het bepaalde in

artikel 6:265 BW @de artikelen 1302 en 1303 van het destijds van kracht zijnde BW;

@. de verklaring van Stille Wille dat het toenmalige artikel 2:204c BW niet van toepassing was op de overdracht.

### **3. Afstand Huidige Erfpachtrecht en Huidige Opstalrecht**

**3.1.** Partijen komen hierbij overeen om het Huidige Erfpachtrecht en het Huidige Opstalrecht door middel van afstand als bedoeld in artikel 3:81 lid 2 sub c BW te beëindigen.

**3.2.** Ter uitvoering van bepaalde in Artikel 3 lid 1 verklaart de Gerechtigde hierbij afstand te doen van het Huidige Erfpachtrecht en het Huidige Opstalrecht als bedoeld in artikel 3:81 lid 2 sub c BW, welke afstanddoening door Stille Wille hierbij wordt aanvaard.

**3.3.** Partijen verzoeken hierbij de Notaris om een afschrift van deze Akte in te schrijven in het register Hypotheken 4 van de Openbare Registers teneinde de beëindiging van het Huidige Erfpachtrecht en het Huidige Opstalrecht ook daadwerkelijk tot stand te laten komen en voorts om de Openbare Registers in overeenstemming te brengen met de beoogde juridische situatie.

### **4. Vestiging Nieuwe Erfpachtrecht en Nieuwe Opstalrecht**

**4.1.** Partijen komen hierbij overeen om het Nieuwe Erfpachtrecht en het Nieuwe Opstalrecht te vestigen.

**4.2.** Ter uitvoering van het bepaalde in Artikel 4 lid 1 vestigt Stille Wille hierbij het Nieuwe Erfpachtrecht en het Nieuwe Opstalrecht, welke rechten hierbij door de Gerechtigde worden aanvaard.

### **5. Voorwaarden**

Met betrekking tot de op het Nieuwe Erfpachtrecht en het Nieuwe Opstalrecht van toepassing zijnde erfpacht- en opstalvoorwaarden wordt verwezen naar het hierna in Artikel 5 bepaalde.

#### **5.1. Algemene Bepalingen**

Op het Nieuwe Erfpachtrecht en het Nieuwe Opstalrecht zijn de Algemene Bepalingen van toepassing.

#### **5.2. Bancaire Richtlijn**

De Algemene Bepalingen zijn opgesteld met inachtneming van de bepalingen van de "Bancaire Richtlijn financierbaarheid erfpachtrechten (te vestigen) vanaf 1-1-2013".

#### **5.3. Duur**

Het Nieuwe Erfpachtrecht en het Nieuwe Opstalrecht vangen aan op heden en worden eeuwigdurend gevestigd voor onbepaalde tijd. Partijen komen uitdrukkelijk geen vooraf vastgestelde einddatum van het Nieuwe Erfpachtrecht en het Nieuwe Opstalrecht overeen.

#### **5.4. Canon**

**5.4.1.** Ten aanzien van de vaststelling van de hoogte van de wegens het Nieuwe

Erfpachtrecht verschuldigde canon is in artikel 4 lid 1 van de Algemene Bepalingen het volgende opgenomen, woordelijk luidende:

**"4. Canon**

**4.1.** *De hoogte van de Canon staat vermeld in de Akte van Uitgifte. De Canon is gelijk aan het canonpercentage bij vestiging vermenigvuldigd met de grondwaarde van de Onroerende Zaak bij vestiging, vastgesteld door een of meer Deskundigen. De Canon en het canonpercentage kunnen niet negatief zijn."*

- 5.4.2.** Het canonpercentage bedraagt vijf procent (5%) en is door de Taxateur, Stille Wille en de bewonersverenigingen van het Bungalowpark als algemeen geaccepteerd canonpercentage vastgesteld. De factoren waarmee bij het vaststellen van het canonpercentage rekening is gehouden blijken uit het Taxatierapport.
- 5.4.3.** De grondwaarde van de Onroerende Zaak is door de Taxateur vastgesteld op @ euro (€ @). De factoren waarmee bij het vaststellen van de grondwaarde van de Onroerende Zaak rekening is gehouden blijken uit het Taxatierapport.
- 5.4.5.** Indien en zodra door de gemeente Peel en Maas een objectgebonden recht is verleend om de Opstallen permanent te bewonen geldt voorts nog een opslag van vijftien procent (15%) van de jaarlijkse canon voor het Nieuwe Erfpachtrecht. Zodra het voornoemde objectgebonden recht komt te vervallen, zal ook de voornoemde opslag van vijftien procent (15%) van de jaarlijkse canon voor het Nieuwe Erfpachtrecht komen te vervallen. De Gerechtigde verklaart hierbij thans @wel/@niet te beschikken over een objectgebonden recht om de Opstallen permanent te bewonen.
- 5.4.6.** Als gevolg van het vorenstaande (waarbij aldus rekening is gehouden met het bepaalde in Artikel 5.4.5) bedraagt de aanvangscanon van het Nieuwe Erfpachtrecht @ euro (€ @).
- 5.4.7.** De wegens het Nieuwe Erfpachtrecht verschuldigde canon wordt niet periodiek herzien, doch wel jaarlijks geïndexeerd, een en ander overeenkomstig het bepaalde in artikel 5 van de Algemene Bepalingen.
- 5.5. Retributie**  
Wegens het Nieuwe Opstalrecht is geen retributie verschuldigd.
- 5.6. Bestemming**  
Ten aanzien van de bestemming van het Nieuwe Erfpachtrecht en het Nieuwe Opstalrecht is in artikel 9 lid 1 van de Algemene Bepalingen het volgende opgenomen, woordelijk luidende:
- "9.1.** *De bestemming van de Onroerende Zaak is **verblijfsrecreatieve (woon)doeleinden**, een en ander in de ruimste zin van het woord, tenzij door de overheid niet toegestaan. Hierop zijn specifieke object- en/of persoonsgebonden vormen op kavelniveau mogelijk, zoals vastgelegd in het vigerende bestemmingsplan."*
- 5.7. Voorkeursrecht**

Gezien de relevantie van deze bepaling (nu en/of in de toekomst) voor de juridische gerechtigdheid tot het Nieuwe Erfpachtrecht verwijzen Partijen hierbij nog uitdrukkelijk naar het bepaalde in artikel 13 van de Algemene Bepalingen, alwaar een voorkeursrecht van Stille Wille (als erfverpachter) ten aanzien van het Nieuwe Erfpachtrecht is opgenomen.

**5.8. Derdenwerking – kwalitatieve verplichting, kettingbeding en boete**

**5.8.1.** Voor het geval dat enige bepaling van de Algemene Bepalingen door welke oorzaak dan ook een rechtsopvolger van de Gerechtigde als erfpachter en opstaller niet zou binden en ter uitvoering van het bepaalde in artikel 25 lid 1 van de Algemene Bepalingen merken Partijen hierbij de in Algemene Bepalingen vervatte (persoonlijke) verplichtingen als kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 BW, welke verplichtingen hierbij tevens nog uitdrukkelijk door de Gerechtigde worden aanvaard. Deze verplichtingen zullen – indien en voor zover nog van toepassing - overgaan op alle rechtsopvolgers, zowel onder algemene als onder bijzondere titel van de Gerechtigde, alsmede op al diegenen die op enigerlei wijze een recht van gebruik van het Nieuwe Erfpachtrecht en het Nieuwe Opstalrecht zullen verkrijgen.

**5.8.2.** Voor zover de in Artikel 5.8.1 vermelde verplichtingen niet kwalificeren als kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 BW, zullen deze verplichtingen ook van toepassing zijn op de rechtsopvolger(s) van de Gerechtigde als gevolg het hierna opgenomen kettingbeding. Bij iedere gehele of gedeeltelijke overdracht van het Nieuwe Erfpachtrecht en het Nieuwe Opstalrecht, alsmede bij iedere verlening van enig goederenrechtelijk of persoonlijk gebruiks- of genotsrecht, aan de nieuwe eigenaar, beperkt gerechtigde of gebruiker, zullen voormelde verplichtingen – indien en voor zover nog van toepassing - uitdrukkelijk aan de rechtsopvolger(s) van de Gerechtigde bij wijze van kettingbeding dienen te worden opgelegd en namens Stille Wille dan wel haar rechtsopvolger(s) dienen te worden aanvaard en zal de tekst van Artikel 5 lid 8 in iedere akte van levering, akte van vestiging van een beperkt gebruiks- of genotsrecht of akte van verlening van een persoonlijk gebruiks- of genotsrecht, woordelijk dienen te worden opgenomen. Op gelijke wijze als hierboven bepaald, verbindt iedere rechtsopvolger zich ten opzichte van Stille Wille dan wel haar rechtsopvolger(s) tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de rechtsopvolger dat ook deze zowel het hiervoor bepaalde als de verplichting om dit door te geven zal opleggen aan diens rechtsopvolger(s). Iedere opvolgende vervreemder verplicht zich daarbij namens en ten behoeve van Stille Wille dan wel haar rechtsopvolgers het beding aan te nemen.

**5.8.3.** Bij niet of niet tijdige nakoming van de in Artikel 5 lid 8 opgenomen verplichtingen door de Gerechtigde of diens rechtsopvolger, is de Gerechtigde of diens rechtsopvolger een onmiddellijk opeisbare boete van tienduizend euro



(€ 10.000,00) voor iedere overtreding of niet-nakoming en één procent (1%) van de dan geldende jaarlijkse canon van het Nieuwe Erfpachtrecht voor elke dag, of een gedeelte van een dag, dat de overtreding of niet-nakoming voortduurt, verschuldigd aan Stille Wille dan wel haar rechtsopvolger(s). Deze boete zal verschuldigd zijn door het enkele feit van de overtreding of niet-nakoming of door het enkel verloop van de bepaalde termijn, zonder dat enige ingebrekestelling zal zijn vereist, onverminderd het recht van Stille Wille of haar rechtsopvolger(s) op vergoeding van de eventueel meer geleden schade en onverminderd het recht van Stille Wille of haar rechtsopvolger(s) om tegelijk nakoming van de boete en van de betreffende verbintenis te verlangen.

**6. Tegenprestatie**

Partijen zijn over en weer aan elkaar geen (eenmalige) tegenprestatie verschuldigd voor de afstand van het Huidige Erfpachtrecht en het Huidige Opstalrecht enerzijds en de vestiging van het Nieuwe Erfpachtrecht en het Nieuwe Opstalrecht anderzijds. Deze rechtshandelingen vinden evenmin plaats uit vrijgevigheid.

**7. Omzetbelasting**

**7.1.** De Gerechtigde kwalificeert niet als een ondernemer als bedoeld in artikel 7 van de Wet OB. Wegens de afstand van het Huidige Erfpachtrecht en het Huidige Opstalrecht is derhalve geen omzetbelasting verschuldigd.

**7.2.** Stille Wille kwalificeert als een ondernemer als bedoeld in artikel 7 van de Wet OB. De vestiging van het Nieuwe Erfpachtrecht en het Nieuwe Opstalrecht is echter op grond van het bepaalde in artikel 11 lid 1 aanhef en sub a van de Wet OB vrijgesteld van de heffing van omzetbelasting.

**8. Overdrachtsbelasting**

**8.1.** De beëindiging van het Huidige Erfpachtrecht en het Huidige Opstalrecht kwalificeert als een verkrijging door Stille Wille voor de WBR, waardoor in beginsel overdrachtsbelasting verschuldigd is.

**8.2.** De vestiging van het Nieuwe Erfpachtrecht en het Nieuwe Opstalrecht kwalificeert als een verkrijging door de Gerechtigde voor de WBR, waardoor in beginsel overdrachtsbelasting verschuldigd is.

**8.3.** Op grond van het bepaalde in artikel 9 lid 2 WBR is echter bepaald dat de verschuldigde overdrachtsbelasting bij de wijziging van beperkte rechten uitsluitend wordt berekend over het verschil in waarde tussen enerzijds het Huidige Erfpachtrecht en het Huidige Opstalrecht en anderzijds het Nieuwe Erfpachtrecht en het Nieuwe Opstalrecht.

**8.4.** De in Artikel 8 lid 3 bedoelde waarden dienen te worden berekend overeenkomstig het bepaalde in artikel 11 lid 1 juncto artikel 11 lid 3 WBR juncto artikel 2 en de bijlage van het Uitvoeringsbesluit belastingen van rechtsverkeer. Op grond van deze berekeningen bedraagt:

**a.** de waarde van het Huidige Erfpachtrecht en het Huidige Opstalrecht

tezamen thans @ euro (€ @); en

- b. de waarde van het Nieuwe Erfpachtrecht en het Nieuwe Opstalrecht tezamen thans @ euro (€ @).

Een kopie van deze berekeningen zal als bijlage aan deze Akte worden gehecht (**Bijlage 6**).

- 8.5.** Als gevolg van het vorenstaande bedraagt de maatstaf van heffing voor de overdrachtsbelasting aldus @ euro (€ @) (afgerond op vijftigtallen).
- 8.6.** Het tarief voor de overdrachtsbelasting bedraagt op grond van het bepaalde in artikel 14 lid 2 WBR twee procent (2%), aangezien de Onroerende Zaak een woning met aanhorigheden betreft als bedoeld in dit artikel.
- 8.7.** Als gevolg van het vorenstaande is de Gerechtigde aldus @ euro (€ @) aan overdrachtsbelasting verschuldigd.
- 9. Feitelijke staat van de Onroerende Zaak**
- 9.1.** De Onroerende Zaak stond reeds ter beschikking van de Gerechtigde op grond van het Huidige Erfpachtrecht en het Huidige Opstalrecht.
- 9.2.** Stille Wille verklaart dat zij de Onroerende Zaak niet zelf feitelijk heeft gebruikt en dat zij de Gerechtigde derhalve niet kan informeren over eigenschappen respectievelijk gebreken aan de Onroerende Zaak waarvan Stille Wille op de hoogte zou kunnen zijn geweest als zij de Onroerende Zaak feitelijk zelf had gebruikt.
- 9.3.** Met het oog op het bepaalde in Artikel 9 lid 1 en Artikel 9 lid 2 komen Partijen hierbij overeen:
- a. dat de Onroerende Zaak in de huidige feitelijke toestand ("as is, where is") aan de Gerechtigde ter beschikking zal blijven casu quo zal worden gesteld;
- b. dat Stille Wille geen enkele verklaring en/of garantie aan de Gerechtigde geeft omtrent de feitelijke staat van de Onroerende Zaak, anders dan hetgeen in deze Akte is vermeld;
- c. dat het ontbreken van bepaalde eigenschappen en/of de aanwezigheid van gebreken aan de Onroerende Zaak volledig voor rekening en risico van de Gerechtigde komen; en
- d. dat de Gerechtigde Stille Wille hierbij vrijwaart voor alle aanspraken van derden met betrekking tot de feitelijke staat van de Onroerende Zaak.
- 9.4.** Verschil tussen de opgegeven en de werkelijke grootte van de Onroerende Zaak verleent aan geen van Partijen enig recht.
- 10. Huur**
- Partijen verklaren hierbij jegens elkaar dat de Onroerende Zaak in onverhuurde staat en vrij van enigerlei gebruiksrecht aan de Gerechtigde ter beschikking zal blijven staan.
- 11. Risico**
- Het risico van de Onroerende Zaak blijft volledig bij de Gerechtigde berusten.

**12. Baten en lasten**

**12.1.** De baten en lasten die verbonden zijn aan de Nieuwe Erfpachtrecht en het Nieuwe Opstalrecht zijn vanaf heden voor rekening van de Gerechtigde.

**12.2.** De Gerechtigde verplicht zich hierbij:

**a.** eventuele achterstanden aan Stille Wille in de (periodieke) betalingen voortvloeiende uit of verband houdende met het Huidige Erfpachtrecht en het Huidige Opstalrecht aan Stille Wille; alsmede

**b.** eventuele achterstanden aan de Exploitant in de servicekosten, te voldoen door middel van storting van deze gelden op de Kwaliteitsrekening. De achterstanden zijn nader inzichtelijk gemaakt in de door Stille Wille en de Exploitant aangeleverde opgave, waarvan een kopie als bijlage aan deze Akte zal worden gehecht (**Bijlage 7**).

Stille Wille respectievelijk de Exploitant verleent de Gerechtigde hierbij kwijting voor deze (wijze van) voldoening van de aan Stille Wille respectievelijk de Exploitant verschuldigde bedragen.

**13. Kosten en belastingen**

**13.1.** Alle kosten verband houdende met deze Akte, waaronder begrepen, doch niet beperkt tot:

**a.** de notariële kosten;

**b.** de kadastrale kosten;

**c.** de bijdrage(n) voor het Kwaliteitsfonds Notariaat;

**d.** de kosten wegens het raadplegen van de Basisregistratie Personen, het Centraal Insolventieregister, het Verificatie Identificatie Systeem en het curatele- en bewindregister voor de inzages van de Gerechtigde,

en de daarover (eventueel) verschuldigde omzetbelasting zijn voor rekening van de Gerechtigde.

**13.2.** Alle kosten verband houdende met de in Artikel 20 opgenomen rangwisseling, waaronder begrepen, doch niet beperkt tot:

**a.** de notariële kosten;

**b.** de kadastrale kosten;

**c.** de kosten wegens het raadplegen van de Basisregistratie Personen, het handelsregister, het Centraal Insolventieregister, het Verificatie Identificatie Systeem en het curatele- en bewindregister voor de inzages van Stille Wille, de Exploitant en de Hypotheekhouder Onroerende Zaak,

en de daarover (eventueel) verschuldigde omzetbelasting zijn voor rekening van Stille Wille.

**13.3.** Alle kosten verband houdende met op het Huidige Erfpachtrecht en het Huidige Opstalrecht rustende beslagen en/of hypotheek en op het Nieuwe Erfpachtrecht en het Nieuwe Opstalrecht te vestigen hypotheek, waaronder begrepen, doch niet beperkt tot:

**a.** de notariële kosten;

- b. de kadastrale kosten;
- c. de advies-, behandelings-, toetsings- en/of aflossingskosten van de betreffende beslaglegger of hypotheekhouder;
- d. de bijdrage(n) voor het Kwaliteitsfonds Notariaat;
- e. de kosten wegens het raadplegen van de Basisregistratie Personen, het handelsregister, het Centraal Insolventieregister, het Verificatie Identificatie Systeem en het curatele- en bewindregister voor de inzages van de Gerechtigde en de betreffende beslaglegger of hypotheekhouder, en de daarover (eventueel) verschuldigde omzetbelasting zijn voor rekening van de Gerechtigde.

**13.4.** De verschuldigde overdrachtsbelasting komt voor rekening van de Gerechtigde.

**14. Voorafgaande overeenkomsten**

Voor zover daarvan bij de Akte niet is afgeweken, blijft tussen Partijen gelden hetgeen vóór het passeren van de Akte overigens tussen hen is overeengekomen, onverminderd hetgeen hierna in artikel 15 van deze Akte is bepaald.

**15. Ontbindende en opschortende voorwaarden**

**15.1.** Alle ontbindende voorwaarden die vóór het passeren van de Akte zijn overeengekomen, zijn thans uitgewerkt voor zover het de in deze Akte opgenomen rechtshandelingen betreft.

**15.2.** Alle opschortende voorwaarden die vóór het passeren van de Akte zijn overeengekomen, zijn thans vervuld voor zover het de in deze Akte opgenomen rechtshandelingen betreft.

**15.3.** Verkoper noch Koper kan zich ter zake van de Overeenkomst alsmede van de Akte, voor zover het de in deze Akte opgenomen rechtshandelingen betreft, nog op een ontbindende of opschortende voorwaarde beroepen.

**16. Energielabel**

**[KEUZE: opnemen indien een definitief energielabel verplicht is]**

De Gerechtigde beschikt ten aanzien van de Onroerende Zaak over een definitief energielabel als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen. Een kopie van dit energielabel is aan Stille Wille overhandigd en zal tevens als bijlage aan deze Akte worden gehecht (**Bijlage @**).

**[KEUZE: opnemen indien er geen verplichting tot overhandiging van een energielabel is]**

**15.1.** De Gerechtigde verklaart hierbij ten aanzien van de Onroerende Zaak geen definitief energielabel als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen te hebben aangevraagd, aangezien

**[SUBKEUZE: opnemen indien 2.2 sub f van het Besluit energieprestatie gebouwen van toepassing is]**

de Onroerende Zaak een voor bewoning bestemd gebouw betreft dat minder dan vier (4) maanden per jaar wordt gebruikt en een verwacht energieverbruik

van minder dan vijftientig procent (25%) van het energieverbruik bij permanent gebruik heeft en mitsdien is vrijgesteld van de energielabelplicht op grond van het bepaalde in artikel 2.2 sub f van het Besluit energieprestatie gebouwen.

**[SUBKEUZE: opnemen indien 2.2 sub g van het Besluit energieprestatie gebouwen van toepassing is]**

de Onroerende Zaak een alleenstaand gebouw betreft met een gebruiksoppervlakte van minder dan vijftig vierkante meter (50m<sup>2</sup>) en mitsdien is vrijgesteld van de energielabelplicht op grond van het bepaalde in artikel 2.2 sub g van het Besluit energieprestatie gebouwen.

**[EINDE KEUZE]**

#### **17. Publiekrechtelijke lasten en beperkingen**

**[KEUZE: opnemen indien er geen sprake is van een publiekrechtelijke beperking]**

- 17.1.** Uit inzage in de basisregistratie kadaster blijkt ten aanzien van de Onroerende Zaak niet van besluiten als bedoeld in artikel 2 WKPb.
- 17.2.** Partijen verklaren hierbij uitdrukkelijk ermee bekend te zijn en door de Notaris geïnformeerd te zijn dat het wegens het bepaalde in artikel 7 respectievelijk 15 WKPb mogelijk is dat een genomen besluit als bedoeld in artikel 2 WKPb nog niet is ingeschreven in de gemeentelijke beperkingenregistratie respectievelijk de Openbare Registers.

**[KEUZE: opnemen indien er wel sprake is van een publiekrechtelijke beperking]**

- 17.1.** Uit inzage in de basisregistratie kadaster blijkt ten aanzien van de Onroerende Zaak van het volgende besluit als bedoeld in artikel 2 WKPb:  
"@".
- 17.2.** Partijen verklaren hierbij uitdrukkelijk ermee bekend te zijn en door de Notaris geïnformeerd te zijn dat het wegens het bepaalde in artikel 7 respectievelijk 15 WKPb mogelijk is dat een genomen besluit als bedoeld in artikel 2 WKPb nog niet is ingeschreven in de gemeentelijke beperkingenregistratie respectievelijk de Openbare Registers.

**[EINDE KEUZE]**

#### **18. Bestaande privaatrechtelijke lasten en beperkingen**

- 18.1.** Voor de privaatrechtelijke lasten en beperkingen die betrekking hebben op:
- a.** de Onroerende Zaak wordt verwezen naar het bepaalde voorkomende in:
- i.** **@[opnemen soort last of beperking]**  
de op @ voor mr. @, notaris met vestigingsplaats @, verleden akte van @, waarvan op @ in deel @ nummer @ van register Hypotheken 4 van de Openbare Registers (destijds te @) een afschrift is ingeschreven, waarin woordelijk de volgende @ is opgenomen:

**"@[opnemen citaat last of beperking]**

- ii. @
    - b. het Huidige Erfpachtrecht wordt verwezen naar het bepaalde voorkomende in:
      - i. @[opnemen soort last of beperking]
 

de op @ voor mr. @, notaris met vestigingsplaats @, verleden akte van @, waarvan op @ in deel @ nummer @ van register Hypotheken 4 van de Openbare Registers (destijds te @) een afschrift is ingeschreven, waarin woordelijk de volgende @ is opgenomen:

"@[opnemen citaat last of beperking]
      - ii. @
- 18.2.** Voor zover in de in Artikel 18 lid 1 sub a bedoelde bepalingen, verplichtingen, lasten en/of beperkingen voorkomen, waarvan Stille Wille verplicht is deze aan de Gerechtigde op te leggen, worden die verplichtingen, lasten en/of beperkingen hierbij aan de Gerechtigde opgelegd.
- De Gerechtigde heeft de in Artikel 18 lid 1 sub a bedoelde bepalingen voorkomende verplichtingen, lasten en/of beperkingen uitdrukkelijk aanvaard. Voor zover die bepalingen rechten behelzen die ten behoeve van (een) derde(n) moeten worden bedongen, worden die rechten hierbij uitdrukkelijk door Stille Wille bedongen en door Stille Wille ten behoeve van die derde(n) aanvaard.
- 18.3.** [VDB: in dit artikel zullen de gevolgen van het einde van het Huidige Erfpachtrecht voor de in Artikel 18 lid 1 sub b opgenomen lasten en beperkingen worden opgenomen]
- 19. Nieuwe privaatrechtelijke lasten en beperkingen**
- Met betrekking tot de te bedingen danwel te vestigen nieuwe privaatrechtelijke lasten en beperkingen ten aanzien van de Onroerende Zaak, het Nieuwe Erfpachtrecht en/of het Nieuwe Opstalrecht wordt verwezen naar het hierna in Artikel 18 bepaalde.
- 19.1. Kettingbeding – Exploitatieovereenkomst en Huishoudelijk Reglement**
- 19.1.1.** De Gerechtigde verplicht zich hierbij jegens Stille Wille en de Exploitant om:
- a. de Exploitatieovereenkomst met de Exploitant aan te gaan en zich te houden aan en zich in de toekomst te zullen blijven houden aan de in de Exploitatieovereenkomst opgenomen verplichtingen, zulks op straffe van de in de Exploitatieovereenkomst opgenomen boetes; en
  - b. zich te houden aan en zich in de toekomst te zullen blijven houden aan het meest recente Huishoudelijk Reglement, zulks op straffe van de in het Huishoudelijk Reglement opgenomen boetes.
- 19.1.2.** De Gerechtigde is verplicht om uiterlijk één (1) maand voordat de overdracht van het Nieuwe Erfpachtrecht en het Nieuwe Opstalrecht plaatsvindt Stille Wille en de Exploitant van de voorgenomen overdracht van het Nieuwe Erfpachtrecht en het Nieuwe Opstalrecht schriftelijk in kennis te stellen. In dat geval zijn Stille

Wille en de Exploitant verplicht aan de met de levering van het Nieuwe Erfpachtrecht en het Nieuwe Opstalrecht belaste notaris een aan de akte van levering te hechten verklaring af te geven, die een opgave inhoudt van hetgeen de Gerechtigde op de dag van overdracht aan Stille Wille en de Exploitant schuldig is ter zake van de met betrekking tot het over te dragen Nieuwe Erfpachtrecht en Nieuwe Opstalrecht verschuldigde canon en overige kosten die de Gerechtigde verschuldigd is op basis van deze Akte en de Exploitatieovereenkomst, die in de voorafgaande vijf (5) jaren verschuldigd zijn geworden en niet zijn voldaan. De Gerechtigde, dan wel diens rechtsopvolger, is verplicht de betreffende kosten die zijn weergegeven op voormelde verklaring te voldoen aan Stille Wille dan wel de Exploitant via de kwaliteitsrekening van de met de levering van het Nieuwe Erfpachtrecht en het Nieuwe Opstalrecht belaste notaris alvorens tot levering van het Nieuwe Erfpachtrecht en het Nieuwe Opstalrecht wordt overgegaan.

- 19.1.3.** De rechtsopvolger van de Gerechtigde is eerst gerechtigd tot het gebruik van de Onroerende Zaak nadat deze rechtsopvolger ten aanzien van het Nieuwe Erfpachtrecht en het Nieuwe Opstalrecht de Exploitatieovereenkomst met de Exploitant is aangegaan.
- 19.1.4.** Bij iedere gehele of gedeeltelijke overdracht van het Nieuwe Erfpachtrecht en het Nieuwe Opstalrecht, alsmede bij iedere verlening van enig goederenrechtelijk of persoonlijk gebruiks- of genotsrecht, aan de nieuwe eigenaar, beperkt gerechtigde of gebruiker, zullen voormelde verplichtingen – indien en voor zover nog van toepassing – uitdrukkelijk aan de rechtsopvolger(s) van de Gerechtigde bij wijze van kettingbeding dienen te worden opgelegd en namens Stille Wille en de Exploitant dienen te worden aanvaard en zal de tekst van Artikel 19 lid 1 in iedere akte van levering, akte van vestiging van een beperkt gebruiks- of genotsrecht of akte van verlening van een persoonlijk gebruiks- of genotsrecht, woordelijk dienen te worden opgenomen. Op gelijke wijze als hierboven bepaald, verbindt iedere rechtsopvolger zich ten opzichte van Stille Wille en de Exploitant tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de rechtsopvolger dat ook deze zowel het hiervoor bepaalde als de verplichting om dit door te geven zal opleggen aan diens rechtsopvolger(s). Iedere opvolgende vervreemder verplicht zich daarbij namens en ten behoeve van Stille Wille en de Exploitant het beding aan te nemen.
- 19.1.5.** Indien de Gerechtigde of diens rechtsopvolger de verplichting uit Artikel 19.1.4 nalaat, verbeurt hij een direct opeisbare boete van vijftienduizend euro (€ 15.000,00) ten behoeve van de Exploitant, onverminderd de gehoudenheid van de betreffende Gerechtigde tot schadevergoeding voor de door Stille Wille en/of Exploitant geleden schade, tenzij de rechtsopvolger alsnog de dan geldende versie van deze Exploitatieovereenkomst tekent, zulks onverminderd eventuele rechten van Stille Wille op grond van deze Akte en/of de Algemene

Bepalingen.

- 19.1.6.** De jaarlijks verschuldigde exploitatiekosten worden vastgesteld op de wijze zoals omschreven in de Exploitatieovereenkomst en tevens gepubliceerd op de website van het Bungalowpark. De Exploitant verklaart hierbij nog dat de exploitatiekosten voor het kalenderjaar tweeduizend twintig (2020) op de volgende bedragen zijn vastgesteld:
- a. een bedrag van eenduizend negenenvijftig euro en veertig eurocent (€ 1.059,40) voor de servicekosten;
  - b. een bedrag van vijfenveertig euro en zevenentwintig eurocent (€ 45,27) voor de huur van de watermeter;
  - c. een bedrag van vijfenveertig euro en zeven eurocent (€ 45,07) voor de huur van de gasmeter; en
  - d. een bedrag van drieënvijftig euro en negentien eurocent (€ 53,19) voor de huur van de postbus.
- 19.2. Erfdienstbaarheden – Bouwkundige situatie**
- 19.2.1.** De Gerechtigde zal bij deze Akte het Nieuwe Erfpachtrecht en het Nieuwe Opstalrecht verkrijgen.
- 19.2.2.** Stille Wille is thans nog @ van de volgende tot het Bungalowpark behorende en naast de Onroerende Zaak gelegen onroerende zaken, kadastraal bekend gemeente @ sectie @ nummer @, hierna tezamen te noemen: **Naastgelegen Perceel**.
- 19.2.3.** In het kader van de bestending van de bouwkundige situatie op de Onroerende Zaak en het Naastgelegen Perceel komen Partijen hierbij overeen om over en weer en aldus ten behoeve en ten laste van de Onroerende Zaak en het Naastgelegen Perceel de in Artikel 19.2.6 opgenomen erfdienstbaarheden te vestigen.
- 19.2.4.** Ter uitvoering van het bepaalde in de in Artikel 19.2.3 opgenomen overeenkomst gaan Stille Wille en de Gerechtigde hierbij over tot vestiging (over en weer) van de in Artikel 19.2.6 genoemde erfdienstbaarheden ten behoeve en ten laste van de Onroerende Zaak en ten behoeve en ten laste van het Naastgelegen Perceel, welke erfdienstbaarheden hierbij door Stille Wille en de Gerechtigde worden aanvaard.
- 19.2.5.** Wegens de vestiging van de erfdienstbaarheden zijn Stille Wille en de Gerechtigde over en weer geen vergoeding verschuldigd aan elkaar, doch zij geschieden niet uit vrijgevigheid.
- 19.2.6.** De erfdienstbaarheden hebben betrekking op de handhaving van de (bouwkundige) situatie, zoals die thans bestaat en waarin de percelen zich nu bevinden, en meer in het bijzonder:
- a. de erfdienstbaarheid voor kabels en leidingen inhoudende de verplichting voor de eigenaar van casu quo gerechtigde tot het dienend erf om te dulden dat de leidingen, die naar de te plaatsen of



geplaatste opstallen van het heersend erf lopen, gedeeltelijk in het dienende erf worden/zijn aangebracht;

- b.** de erfdienstbaarheid inzake afwatering  
inhoudende de verplichting voor de eigenaar van casu quo gerechtigde tot het dienend erf om het overlopende water van de op het heersend erf geplaatste of nog te plaatsen opstallen te ontvangen;
  - c.** de erfdienstbaarheid inzake bomen  
inhoudende de verplichting voor de eigenaar van casu quo gerechtigde tot het dienend erf om de op zijn perceel staande bomen te onderhouden en deze nooit te kappen, anders dan met uitdrukkelijke toestemming van de Exploitant en in overeenstemming met de van toepassing zijnde wet- en regelgeving Wet Natuurbescherming op Europees, nationaal, provinciaal en gemeentelijk niveau;
  - d.** de erfdienstbaarheid van instandhouding bouwkundige situatie  
inhoudende de verplichting voor de eigenaar van casu quo gerechtigde tot het dienend erf dat de eventueel bestaande dan wel aan te leggen riolering, andere afvoerleidingen en/of rioolputten tot gemeenschappelijk gebruik dienen of zullen dienen en de eventueel overstekende dakgoten en de eventueel bestaande ramen, deuren en/of openingen binnen de bij de wet toegestane afstand in-, op of boven het dienend erf mogen en moeten blijven bestaan, één en ander tot gebruik en ten behoeve en/of ten laste, over en weer, van die kavels en centrale voorzieningen, totdat op- of verbouw het noodzakelijk maakt daarin verandering te brengen, in welk geval de kosten van die vervanging ten laste van de bouwer komen, alles uitdrukkelijk voor zover in de praktijk van toepassing.
- 19.2.7.** De erfdienstbaarheden houden niet in een verbod om te bouwen of te verbouwen voor zover dat van overheidswege is toegestaan.
- 19.2.8.** Voorts gelden met betrekking tot de hiervoor genoemde erfdienstbaarheden de volgende bepalingen:
- a.** de uitoefening van de erfdienstbaarheden dient op de minst bezwarende wijze voor de eigenaar van casu quo gerechtigde tot de dienende erven te geschieden;
  - b.** de erfdienstbaarheden zullen niet geacht worden te zijn verzwaaard door bebouwing, meerdere bebouwing of verandering van de aard of bestemming van de heersende erven;
  - c.** de eigenaar van casu quo gerechtigde tot het heersend erf heeft – na afstemming met de eigenaar van casu quo gerechtigde tot het dienend erf – het recht om het dienend erf te betreden, indien het voor het genot van de betreffende erfdienstbaarheid en het onderhoud of de vernieuwing van de daarmee in verband staande werken nodig is;

- d. de eigenaren van casu quo gerechtigden tot de desbetreffende percelen verplichten zich jegens elkaar om de werken ten behoeve en ten laste waarvan voormelde erfdienstbaarheden zijn gevestigd zodanig te onderhouden en in stand te houden, zodat het functioneren van die werken zoveel mogelijk kan worden gewaarborgd;
- e. de eigenaren van casu quo gerechtigden tot de betreffende percelen zullen hun eigendom niet zodanig mogen afschermen dat uitoefening van de erfdienstbaarheid verhinderd wordt; en
- f. de eigenaar van casu quo gerechtigde tot het heersend erf is wegens de erfdienstbaarheden geen retributie verschuldigd aan de eigenaar van casu quo gerechtigde tot het dienend erf.

**19.3. Erfdienstbaarheid – Onderhoudswerkzaamheden**

- 19.3.1.** De Gerechtigde zal bij deze Akte het Nieuwe Erfpachtrecht en het Nieuwe Opstalrecht verkrijgen.
- 19.3.2.** Stille Wille is thans nog @ van het Naastgelegen Perceel.
- 19.3.3.** In het kader van te verrichten onderhoudswerkzaamheden op de Onroerende Zaak komen Partijen hierbij overeen om ten behoeve van het Naastgelegen Perceel en ten laste van de Onroerende Zaak de in Artikel 19.3.6 opgenomen erfdienstbaarheid te vestigen.
- 19.3.4.** Ter uitvoering van het bepaalde in de in Artikel 19.3.3 opgenomen overeenkomst vestigt de Gerechtigde hierbij de in Artikel 19.3.6 genoemde erfdienstbaarheid ten laste van de Onroerende Zaak en ten behoeve van het Naastgelegen Perceel, welke erfdienstbaarheid hierbij door Stille Wille wordt aanvaard.
- 19.3.5.** Wegens de vestiging van de erfdienstbaarheid is Stille Wille geen vergoeding verschuldigd aan de Gerechtigde, doch zij geschiedt niet uit vrijgevigheid.
- 19.3.6.** De erfdienstbaarheid omvat de verplichting voor de eigenaar van casu quo gerechtigde tot het dienend erf om te dulden dat de eigenaar van casu quo gerechtigde tot het heersend erf of (een) door deze aan te wijzen derde(n), daar waar dat noodzakelijk mocht zijn, onderhoudswerkzaamheden kan/kunnen verrichten aan de erfafscheidingen, sloten, drainage- en rioleringsstelsel.
- 19.3.7.** Voorts gelden met betrekking tot de hiervoor genoemde erfdienstbaarheid de volgende bepalingen:
  - a. de uitoefening van de erfdienstbaarheid dient op de minst bezwarende wijze voor de eigenaar van casu quo gerechtigde tot het dienend erf te geschieden;
  - b. de erfdienstbaarheid zal niet geacht worden te zijn verzwaaard door bebouwing, meerdere bebouwing of verandering van de aard of bestemming van het heersende erf;
  - c. de eigenaar van casu quo gerechtigde tot het heersend erf heeft – na afstemming met de eigenaar van casu quo gerechtigde tot het dienend erf

- het recht om het dienend erf te betreden, indien het voor het genot van de betreffende erfdienstbaarheid en het onderhoud of de vernieuwing van de daarmee in verband staande werken nodig is;
- d. de eigenaar van casu quo gerechtigde tot het dienend erf verplicht zich jegens de eigenaar van casu quo gerechtigde tot het heersend erf om de werken ten behoeve en ten laste waarvan voormelde erfdienstbaarheid is gevestigd zodanig te onderhouden en in stand te houden, zodat het functioneren van die werken zoveel mogelijk kan worden gewaarborgd;
- e. de eigenaar van casu quo gerechtigde tot het dienend erf zal zijn/haar eigendom niet zodanig mogen afschermen dat uitoefening van de erfdienstbaarheid verhinderd wordt; en
- f. de eigenaar van casu quo gerechtigde tot het heersend erf is wegens de erfdienstbaarheden geen retributie verschuldigd aan de eigenaar van casu quo gerechtigde tot het dienend erf.

#### **19.4. Erfdienstbaarheid – Overpad**

- 19.4.1.** De Gerechtigde zal bij deze Akte het Nieuwe Erfpachtrecht en het Nieuwe Opstalrecht verkrijgen.
- 19.4.2.** Stille Wille is thans nog @ van de volgende tot het Bungalowpark behorende onroerende zaken, waarop de wegen van het Bungalowpark zijn gelegen, kadastraal bekend gemeente @ sectie @ nummer @, hierna tezamen te noemen: **Wegen Bungalowpark**. De Wegen Bungalowpark zijn nader inzichtelijk gemaakt op een situatietekening, waarvan een kopie als bijlage aan deze Akte zal worden gehecht (**Bijlage @**).
- 19.4.3.** Teneinde het voor de Gerechtigde mogelijk te maken om vanaf de openbare weg via de Wegen Bungalowpark te komen van en te gaan naar de Onroerende Zaak en vice versa komen Partijen hierbij overeen om ten behoeve van de Onroerende Zaak en ten laste van de Wegen Bungalowpark de in Artikel 19.4.6 opgenomen erfdienstbaarheid te vestigen.
- 19.4.4.** Ter uitvoering van het bepaalde in de in Artikel 19.4.3 opgenomen overeenkomst vestigt Stille Wille hierbij de in Artikel 19.4.6 genoemde erfdienstbaarheid ten laste van de Wegen Bungalowpark en ten behoeve van de Onroerende Zaak, welke erfdienstbaarheid hierbij door de Gerechtigde wordt aanvaard.
- 19.4.5.** Wegens de vestiging van de erfdienstbaarheid is de Gerechtigde geen vergoeding verschuldigd aan Stille Wille, doch zij geschiedt niet uit vrijgevigheid.
- 19.4.6.** Het betreft een erfdienstbaarheid inhoudende de verplichting voor de eigenaar van casu quo gerechtigde tot het dienend erf om te dulden dat de eigenaar van casu quo gerechtigde tot het heersend erf vanaf de openbare weg via de Wegen Bungalowpark mag komen van gaan naar de Onroerende Zaak en vice versa, zulks met inachtneming van de volgende specifieke voorwaarden en bepalingen:
  - a.** het dienend erf mag - zonder toestemming van de eigenaar van casu quo

gerechtigde tot het heersend erf - door de eigenaar van casu quo gerechtigde tot het dienend erf worden heringedeeld met dien verstande dat de in- en uitgang van het heersend erf goed bereikbaar dient te blijven, opdat de rechten uit deze erfdienstbaarheid ongestoord uitgeoefend kunnen worden door de eigenaar van casu quo gerechtigde tot het heersend erf;

- b.** het gebruik van het dienend erf als weg is beperkt tot de volgende wijzen:
  - i.** te voet;
  - ii.** met een fiets, motor-, brom- of snorfiets, mits daarmee stapvoets wordt gereden;
  - iii.** met (personen)auto's, mits daarmee stapvoets wordt gereden;
  - iv.** op enige andere wijze die geen overlast bezorgt aan de eigenaar van casu quo gerechtigde tot het dienend erf;
- c.** het is de eigenaar van casu quo gerechtigde tot het heersend erf en alle andere personen die van het heersend erf gebruik maken verboden om vervoermiddelen van welke aard ook of andere zaken op het dienend erf te plaatsen anders dan voor het directe gebruik van het heersend erf als zodanig vereist zal zijn, zodat dit gebruik ongehinderd en onverminderd zal kunnen plaats hebben. Indien in strijd met deze bepaling mocht zijn gehandeld, zullen de eigenaar van casu quo gerechtigde tot het heersend erf en de eigenaar van casu quo gerechtigde tot het dienend erf of hun gemachtigden bevoegd zijn datgene wat zich op het dienend erf bevindt, zonder enige aanmaning te verwijderen en elders te plaatsen.

**19.4.7.** Voorts gelden met betrekking tot de hiervoor genoemde erfdienstbaarheid de volgende bepalingen:

- a.** de uitoefening van de erfdienstbaarheid dient op de minst bezwarende wijze voor de eigenaar van casu quo gerechtigde tot het dienend erf te geschieden;
- b.** de erfdienstbaarheid zal niet geacht worden te zijn verzwaaard door bebouwing, meerdere bebouwing of verandering van de aard of bestemming van het heersende erf;
- c.** de eigenaar van casu quo gerechtigde tot het heersend erf heeft – na afstemming met de eigenaar van casu quo gerechtigde tot het dienend erf – het recht om het dienend erf te betreden, indien het voor het genot van de betreffende erfdienstbaarheid en het onderhoud of de vernieuwing van de daarmee in verband staande werken nodig is;
- d.** de eigenaar van casu quo gerechtigde tot het dienend erf verplicht zich jegens de eigenaar van casu quo gerechtigde tot het heersend erf om de werken ten behoeve en ten laste waarvan voormelde erfdienstbaarheid is gevestigd zodanig te onderhouden en in stand te houden, zodat het functioneren van die werken zoveel mogelijk kan worden gewaarborgd;

- e. de eigenaar van casu quo gerechtigde tot het dienend erf zal zijn/haar eigendom niet zodanig mogen afschermen dat uitoefening van de erfdienstbaarheid verhinderd wordt; en
- f. de eigenaar van casu quo gerechtigde tot het heersend erf is wegens de erfdienstbaarheden geen retributie verschuldigd aan de eigenaar van casu quo gerechtigde tot het dienend erf.

**20. Instemming en rangwisseling**

**20.1.** De Hypotheekhouder Onroerende Zaak is thans gerechtigd tot het Hypotheekrecht Onroerende Zaak.

**20.2.** Partijen en de Hypotheekhouder Onroerende Zaak komen hierbij overeen dat een rangwisseling wordt vastgelegd als bedoeld in artikel 3:262 lid 2 BW.

**20.3.** Ter uitvoering van het bepaalde in Artikel 20 lid 2:

- a. stemt de Hypotheekhouder Onroerende Zaak in met de vestiging van het nieuwe Erfpachtrecht en het Nieuwe Opstalrecht en verklaart de Hypotheekhouder Onroerende Zaak bekend te zijn met de daarop van toepassing zijnde voorwaarden en bedingen;
- b. gaan de Hypotheekhouder en de Gerechtigde hierbij over tot de rangwisseling tussen het Hypotheekrecht Onroerende Zaak enerzijds en het Nieuwe Erfpachtrecht en het Nieuwe Opstalrecht anderzijds, waardoor het Nieuwe Erfpachtrecht en het Nieuwe Opstalrecht rang nemen voor het Hypotheekrecht Onroerende Zaak; en
- c. onderkent de Hypotheekhouder Onroerende Zaak de (rechts)gevolgen van het vorenstaande en verklaart hij zulks hierbij te aanvaarden.

**21. Rectificatievolmacht aan VDB Notarissen**

Partijen verlenen hierbij een onherroepelijke volmacht aan iedere medewerker van VDB Notarissen afzonderlijk, om, voor zover nodig zowel deze Akte als een eventuele hypotheekakte met betrekking tot de Onroerende Zaak (bij afzonderlijke akte) aan te vullen, te wijzigen of te rectificeren in verband met een verzuim, een foutieve kadastrale aanduiding, een aanpassing of een aanvulling van de (zakelijke) rechten en verplichtingen die voortvloeien uit de (gewijzigde) feitelijke situatie van de Onroerende Zaak en/of de (overige) gebouwen en werken of de ligging van de Onroerende Zaak en/of de (overige) gebouwen en werken ten opzichte van elkaar.

**22. Woonplaatskeuze**

Partijen verklaren dat zij met betrekking tot de inschrijving van de Akte en voor aangelegenheden betreffende de overdrachtsbelasting woonplaats kiezen ten kantore van de bewaarder van de minuut van de Akte, thans aan het adres 5582 HW Waalre, Eindhoveneweg 126.

**@. Toestemming huwelijksvermogensrecht**

**[VDB: dit artikel zal uitsluitend opgenomen worden indien voor het verrichten van de in deze Akte opgenomen (rechts)handelingen door**

**een natuurlijk persoon op grond van het huwelijksvermogensrecht  
toestemming is van zijn/haar echtgeno(o)t(e)]**

**@. Volmachten**

**@.1.** Van de volmacht van Stille Wille blijkt uit een onderhandse akte van volmacht, waarvan een kopie als bijlage aan deze Akte zal worden gehecht (**Bijlage @**).

**@.2.** Van de volmacht van de Hypotheekhouder Onroerende Zaak blijkt uit een onderhandse akte van volmacht, waarvan een kopie als bijlage aan deze Akte zal worden gehecht (**Bijlage @**).

**@. Bijlagen**

Aan deze Akte zullen de volgende bijlagen worden gehecht:

- Bijlage 1:** de Algemene Bepalingen;
- Bijlage 2:** de Kadastrale Kaart;
- Bijlage 3:** het Taxatierapport;
- Bijlage 4:** de Exploitatieovereenkomst;
- Bijlage 5:** het Huishoudelijk Reglement;
- Bijlage 6:** de berekening overdrachtsbelasting;
- Bijlage 7:** de opgave achterstanden;
- Bijlage @:** het energielabel;
- Bijlage @:** de situatietekening Wegen Bungalowpark;
- Bijlage @:** de volmacht van Stille Wille; en
- Bijlage @:** de volmacht van de Hypotheekhouder Onroerende Zaak.

**Slot**

De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend.

WAARVAN AKTE, in minuut verleden te Waalre op de datum in het hoofd van deze akte vermeld.

Voor het verlijden van de akte is door mij, notaris, aan de verschenen personen een zakelijke opgave gedaan van de inhoud van deze akte en is door mij een toelichting gegeven.

Vervolgens hebben de verschenen personen verklaard van de inhoud van deze akte te hebben kennis genomen na daartoe tijdig in de gelegenheid te zijn gesteld, met de inhoud van deze akte in te stemmen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen.

Onmiddellijk na beperkte voorlezing is deze akte ondertekend door de verschenen personen en mij, notaris, om