

WKUI/2019.0635.03/V4  
Versiedatum: 3 februari 2020

## ALGEMENE BEPALINGEN ERFPACHT- EN OPSTALRECHTEN

### Bungalowpark Stille Wille te Meijel

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

@,

hierbij handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:

**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, hierna te noemen: **Stille Wille**.

De verschenen persoon, handelend als gemeld, verklaart hierbij het volgende.

#### 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:
- volle eigenaar van de percelen, kadastraal bekend gemeente Meijel sectie D nummers @;
  - bloot eigenaar van de percelen, kadastraal bekend gemeente Meijel sectie D nummers @, welke percelen belast zijn met een erfpachtrecht (en een daarvan afhankelijk opstalrecht); en
  - erfpachter van de percelen, kadastraal bekend gemeente Meijel sectie D nummers @, welke percelen tevens belast zijn met een ondererfpachtrecht (en een daarvan afhankelijk opstalrecht), welke percelen allen zijn gelegen op casu quo deel uitmaken van het Bungalowpark.
- C.** In verband met (onder meer):
- het naderende einde van de looptijd van veel van de voornoemde (onder)erfpachtrechten;
  - de verbetering van de hypothecaire financierbaarheid van de (nieuw te vestigen) Erfpachtrechten en de Ondererfpachtrechten;
  - het bereiken casu quo behouden van uniformiteit in de rechtsverhouding tussen Stille Wille als Erfverpachter enerzijds en de verschillende Erfpachters op het Bungalowpark anderzijds; en
  - het actualiseren van de (algemene) erfpachtvoorwaarden naar huidige wet en regelgeving en de huidige feitelijke stand van zaken op het

Bungalowpark,  
wenst Stille hierbij de Algemene Bepalingen vast te stellen, welke zijn opgesteld met inachtneming van de bepalingen van de "Bancaire Richtlijn financierbaarheid erfpachtrechten (te vestigen) vanaf 1-1-2013".

De verschenen persoon, handelend als gemeld, gaat hierbij over tot de vaststelling van de Algemene Bepalingen, woordelijk luidende:

### **Begin Algemene Bepalingen**

#### **1. Definities**

##### **1.1.** In deze Akte wordt verstaan onder:

**Akte:**

de onderhavige akte;

**Akte van Uitgifte:**

de notariële akte, waarin de rechten en plichten die zijn verbonden aan het Erfpachtrecht (en het Opstalrecht) of het Ondererfpachtrecht (en het Opstalrecht) zijn vastgelegd, waaronder zijn begrepen:

- de akte van vestiging, waarbij het Erfpachtrecht (en het Opstalrecht) of het Ondererfpachtrecht (en het Opstalrecht) zijn gevestigd; en
- alle latere notariële akten waarin de rechten en plichten die zijn verbonden aan het Erfpachtrecht (en het Opstalrecht) of het Ondererfpachtrecht (en het Opstalrecht) worden gewijzigd;

**Algemene Bepalingen:**

de in deze akte opgenomen Algemene Bepalingen voor de vestiging van zakelijke rechten van erfpacht en opstal in het Bungalowpark "De Stille Wille" te Meijel, waarvan mede op heden een afschrift zal worden ingeschreven in register Hypotheken 4 van de Openbare Registers;

**Artikel:**

een artikel van deze Algemene Bepalingen;

**Bungalowpark:**

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

**Bureau:**

het Centraal Bureau voor de Statistiek;

**BW:**

het Burgerlijk Wetboek;

**Canon:**

het bedrag dat de Erfpachter jaarlijks aan de Erfverpachter verschuldigd is als vergoeding voor het Erfpachtrecht of het Ondererfpachtrecht;

**Deskundige:**

een terzake de betreffende materie deskundige en gecertificeerde professionele partij met kennis en (praktijk)ervaring ten aanzien van het betreffende vraagstuk;

**Erfpachter:**

de volgende (rechts)personen, ieder van hen afzonderlijk:

- de gerechtigde(n) tot een Erfpachtrecht (en het Opstalrecht), voor zover de Onroerende Zaak louter met een Erfpachtrecht en derhalve niet tevens met een Ondererfpachtrecht is belast; alsmede
- de gerechtigde(n) tot een Ondererfpachtrecht (en het Opstalrecht), voor zover de Onroerende Zaak naast een Erfpachtrecht tevens met een Ondererfpachtrecht is belast;

**Erfpachtrecht:**

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

**Erfverpachter:**

de volgende (rechts)personen, ieder van hen afzonderlijk:

- de gerechtigde(n) tot de bloot-eigendom van de Onroerende Zaak, voor zover de Onroerende Zaak louter met een Erfpachtrecht en derhalve niet tevens met een Ondererfpachtrecht is belast; alsmede
- de gerechtigde(n) tot een Erfpachtrecht (en het Opstalrecht), voor zover de Onroerende Zaak naast een Erfpachtrecht tevens met een Ondererfpachtrecht is belast;

**Exploitant:**

de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Bungalowpark "De Stille Wille" Meijel Exploitatie B.V., of de door Erfverpachter aangewezen rechtsopvolger;

**Grond:**

de tot de Onroerende Zaak behorende grond;

**Hypotheekhouder:**

de gerechtigde tot een hypotheekrecht op een Erfpachtrecht of een Ondererfpachtrecht;

**Ondererfpachtrecht:**

het bij een Akte van Uitgifte op de Onroerende Zaak gevestigde zakelijke recht van ondererfpacht als bedoeld in artikel 5:93 lid 1 BW, inhoudende de bevoegdheid tot het gebruik van de Grond;

**Onroerende Zaak:**

de Grond met eventuele Opstallen, waartoe het gebruik op grond van een Erfpachtrecht of een Ondererfpachtrecht aan een Erfpachter zal toekomen, een en ander zoals nader omschreven in de Akte van Uitgifte;

**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;

**Opstalrecht:**

het van een Erfpachtrecht of een Ondererfpachtrecht 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 Erfpachtrecht of het Ondererfpachtrecht eindigt;

**Schriftelijk:**

schriftelijk als bedoeld in Artikel 19 lid 1.

- 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. **Duur**  
Het Erfpachtrecht wordt eeuwigdurend gevestigd voor onbepaalde tijd, behoudens beëindiging daarvan op de gronden zoals bepaald in de wet of in Artikel 15.
3. **Toepasselijkheid**
  - 3.1. Deze Algemene Bepalingen dienen van toepassing te worden verklaard in iedere Akte van Uitgifte.  
Indien bij de Akte van Uitgifte een afwijking van deze Algemene Bepalingen is overeengekomen, dan zal een opsomming worden opgenomen van de overeengekomen afwijkingen.
  - 3.2. Deze Algemene Bepalingen gelden naast een eventuele exploitatieovereenkomst die de relatie tussen de Erfpachter en de Exploitant regelen.
  - 3.3. Indien een Ondererfpachtrecht (met Opstalrecht) is uitgegeven en er sprake mocht zijn van tegenstrijdigheid tussen deze Algemene bepalingen en de akte waarbij een Erfpachtrecht ten behoeve van de Erfverpachter is gevestigd, dan prevaleert het bepaalde in de akte waarbij een Erfpachtrecht ten behoeve van de Erfverpachter is gevestigd ten opzichte van deze Algemene Bepalingen.
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. De Canon moet maandelijks bij vooruitbetaling worden voldaan aan de Erfverpachter, elke maand uiterlijk op de laatste dag van de maand.
- 4.2.** Indien over de Canon omzetbelasting is verschuldigd, dan wordt de Canon daarmee verhoogd.
- 4.3.** De verplichting tot het betalen van de Canon vangt aan op het moment van verkrijging van het Erfpachtrecht.
- 4.4.** Alle betalingen van de Canon en de eventueel daarover verschuldigde omzetbelasting moeten geschieden door middel van een incassovolmacht verstrekt door de Erfpachter aan de Erfverpachter. Het is de Erfpachter niet toegestaan de incassovolmacht in te trekken. De Erfpachter is verplicht zonodig mee te werken aan vernieuwing van deze machtiging.
- 4.5.** Indien het gebruikmaken van een incassovolmacht als betalingsmethode niet langer mogelijk is of op overwegende bezwaren stuit, zulks ter uitsluitende beoordeling van de Erfverpachter, zal de Erfpachter terstond gebruikmaken van de door Erfverpachter alsdan te kiezen betalingsmethode. Betaling dient te geschieden op een door de Erfverpachter Schriftelijk aangewezen bankrekeningnummer. Contante betaling is nimmer mogelijk.
- 5. Jaarlijkse verhoging Canon**
- 5.1.** De Canon en andere in de Akte van Uitgifte opgenomen geldbedragen worden telkens op één januari van ieder kalenderjaar automatisch aangepast overeenkomstig het consumentenprijsindexcijfer, reeks alle huishoudens (jaar-op-jaarmethode) ("**CPI**"), zoals door het Bureau of de instantie die de werkzaamheden van het Bureau heeft overgenomen of voortgezet, heeft gepubliceerd, gebaseerd op het meest recente basisjaar dat het Bureau hanteert.
- Berekening van het nieuwe bedrag na indexatie geschiedt als volgt:  
Het laatst geldende bedrag (C) wordt vermenigvuldigd met een breuk, waarvan:
- a.** de teller is het jaarcijfer (de CPI) van het kalenderjaar voorafgaand aan het kalenderjaar van de ingangsdatum van de aanpassing van het betreffende bedrag (A), reeks alle huishoudens, voor de periode september – september; en
  - b.** de noemer is het jaarcijfer (de CPI) van het aan A voorafgaande kalenderjaar (B).
- Het nieuwe bedrag wordt dus berekend met de formule  $(A / B) \times C =$  het nieuwe bedrag.
- De Canon na indexering overeenkomstig dit Artikel, zal nooit lager zijn dan de Canon in het aan de indexering voorafgaande jaar.

De Erfverpachter is verplicht om de Erfpachter ieder jaar te informeren over de (geïndexeerde) Canon. Voornoemde verhoging is eveneens van toepassing indien de Erfverpachter geen mededeling hiervan heeft gedaan aan de Erfpachter, de Erfpachter zal de verhoging dan toch verschuldigd zijn.

**5.2.** Mocht het Bureau of de instantie die de werkzaamheden van het Bureau heeft overgenomen of voortgezet te eniger tijd overgaan tot publicatie van consumentenprijsindexcijfer reeks alle huishoudens (jaar-op-jaarmethode) ("CPI") op een meer recente tijdsbasis, dan zullen de cijfers van de nieuwe reeks in aanmerking worden genomen, zo nodig na koppeling aan de cijfers van voorafgaande reeksen. De wijze van koppeling zal geschieden in overleg met het Bureau of de instantie die de werkzaamheden van het Bureau heeft overgenomen of voortgezet.

**5.3.** Indien het Bureau of de instantie die de werkzaamheden van het Bureau heeft overgenomen of voortgezet te eniger tijd wordt opgeheven zonder dat zijn werkzaamheden door een andere instantie zijn overgenomen of voortgezet, of indien te eniger tijd de publicatie van de hiervoor vermelde statistische gegevens mocht worden gestaakt, dan zullen de Erfverpachter en de Erfpachter in onderling overleg andere statistische gegevens aanvaarden, die in redelijkheid eenzelfde inzicht verschaffen als de Erfverpachter en de Erfpachter bij vestiging van het Erfpachtrecht of het Ondererfpachtrecht voor ogen stond. Wanneer partijen op dit punt geen overeenstemming bereiken, zullen zij dit als een geschil beschouwen dat overeenkomstig Artikel 22 aan het gerecht kan worden voorgelegd.

**5.4.** De Canon wordt niet periodiek herzien.

**6. Geen vermindering, kwijtschelding of teruggave van de Canon**

De Erfpachter kan geen vermindering, kwijtschelding of teruggave van de Canon vorderen wegens schade of onheilen van welke aard ook aan, noch wegens enig gemis van het genot, of het teniet gaan van, de Onroerende Zaak.

**7. Betaling**

**7.1.** Indien een termijn van de Canon niet op de vervaldag door de Erfverpachter is ontvangen en de betaling daarvan - nadat de tekortschietende Erfpachter schriftelijk in gebreke is gesteld - gedurende een (1) maand na het versturen van de ingebrekestelling nog steeds uitblijft, verbeurt de Erfpachter een boete, onverminderd de verdere rechten van de Erfverpachter. De boete bedraagt vier/tiende procent (0,4%) over het niet-tijdig betaalde bedrag voor elke termijn van veertien (14) dagen die na de vervaldag tot de dag van betaling is verstreken. Daarbij wordt elke ingegane termijn van veertien (14) dagen voor een gehele termijn van veertien (14) dagen gerekend. Indien geen vervaldag is vastgesteld, geldt als vervaldag de dag waartegen de Erfverpachter voor de eerste maal om betaling heeft verzocht. Bij de toepassing van dit Artikel wordt hetgeen is gesteld in artikel 7:128a lid 2 BW in acht genomen.

- 7.2.** Een gedeeltelijke betaling door de Erfpachter van het door hem aan de Erfverpachter verschuldigde wordt in de eerste plaats achtereenvolgens aangemerkt als een betaling van vorenbedoelde boete, vergoeding van kosten/schade en wettelijke rente.
- 7.3.** Indien Erfpachter twee (2) maanden na de vervaldag van een termijn van de Canon nog in verzuim is in de betaling daarvan, kan, indien het Erfpachtrecht of het Ondererfpachtrecht met hypotheek is bezwaard, de Hypotheekhouder hiervan door de Erfverpachter in kennis worden gesteld.
- 7.4.** Alle andere bedragen die de Erfpachter – naast de Canon – aan de Erfverpachter verschuldigd is met betrekking tot het Erfpachtrecht of het Ondererfpachtrecht, moeten worden betaald op dezelfde wijze als de termijnen van de Canon, en wel binnen veertien (14) dagen nadat Erfpachter tot voldoening daarvan is verzocht. Het bepaalde in Artikel 4 lid 6 en lid 1 van dit Artikel is van overeenkomstige toepassing.
- 7.5.** Elke betaling door de Erfpachter strekt, ongeacht de bestemming die de Erfpachter daaraan geeft, ter voldoening van het aan de Erfverpachter verschuldigde in de hierna te vermelden volgorde:
- a.** de verschuldigde boetes;
  - b.** de verschuldigde rente en de verhogingen daarvan;
  - c.** andere schulden die de Erfpachter op grond van het in deze Algemene Bepalingen bepaalde aan de Erfverpachter heeft (waaronder begrepen, doch niet uitsluitend, lasten, herstellingen, belastingen of rechten als bedoeld in Artikel 8 lid 3);
  - d.** de verschuldigde Canon.
- 7.6.** De Canon en al hetgeen met betrekking tot het Erfpachtrecht, het Ondererfpachtrecht en/of het Opstalrecht overigens aan de Erfverpachter is verschuldigd, dient door de Erfpachter te worden betaald zonder korting, opschorting of verrekening uit welke hoofde dan ook.
- 8. Lasten, herstellingen en belastingen**
- 8.1.** Alle lasten, zowel de gewone als de buitengewone, alsmede alle herstellingen van de Onroerende Zaak, worden tijdens de duur van het Erfpachtrecht of het Ondererfpachtrecht door de Erfpachter gedragen en verricht.
- 8.2.** Alle belastingen en rechten, bestaande en toekomstige, daaronder in ieder geval, maar niet uitsluitend begrepen onroerende zaakbelasting, waterschapsbelasting en milieuheffingen, die tijdens de duur van het Erfpachtrecht of het Ondererfpachtrecht op of wegens de Onroerende Zaak worden geheven - ook die bij de Erfverpachter worden geheven als blote eigenaar of Erfpachter van de Onroerende Zaak - zijn voor rekening van de Erfpachter.
- 8.3.** Wanneer Erfverpachter lasten, herstellingen, belastingen of rechten als hiervoor in dit Artikel bedoeld mocht hebben betaald of verricht, zal hij hiervan schriftelijk

kennisgeven aan de Erfpachter, die alsdan verplicht is het ter zake door de Erfverpachter betaalde bedrag binnen veertien (14) dagen aan de Erfverpachter te betalen.

**9. Bestemming, gebruik en onderhoud**

- 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.
- 9.2.** De Erfpachter is verplicht de Onroerende Zaak overeenkomstig deze bestemming te gebruiken. Mitsdien is het de Erfpachter ook niet geoorloofd om de Onroerende Zaak geheel of gedeeltelijk niet of nagenoeg niet te gebruiken.
- 9.3.** De Erfverpachter kan ontheffing verlenen van de in Artikel 9 lid 2 genoemde verplichting op een daartoe strekkend Schriftelijk verzoek van de Erfpachter. Indien de Erfverpachter ontheffing van die verplichting verleent, kan hij hieraan voorwaarden verbinden, waaronder herziening van de Canon. In deze herziening van de Canon wordt uitsluitend de waardeverandering ten gevolge van de verleende ontheffing verdisconteerd.
- 9.4. a.** De Erfpachter moet de Onroerende Zaak voor zijn rekening in alle opzichten goed onderhouden en, waar nodig, tijdig geheel dan wel gedeeltelijk vernieuwen of herstellen. De Erfpachter dient zich bij de uitvoering van onderhouds- en herstelwerkzaamheden te richten naar de aanwijzingen van de Erfverpachter, zowel wat betreft materiaalkeuze, kleurstellingen als anderszins. De Erfpachter is gehouden om voor aanvang van de werkzaamheden met de Erfverpachter in overleg te treden, zodat de Erfverpachter ook daadwerkelijk de mogelijkheid heeft om aanwijzingen te geven.
- Voorts zijn zowel de Erfverpachter als de Erfpachter – in geval van de realisatie van nieuwe opstallen op een Onroerende Zaak respectievelijk op de overige grond van het Bungalowpark – verplicht om vooraf advies te vragen aan de welstandscommissie, een en ander zoals nader omschreven in de met de Exploitant gesloten exploitatieovereenkomsten.
- b.** Ingeval de Opstal geheel of gedeeltelijk teniet gaat – waaronder begrepen het geheel of gedeeltelijk slopen – of om andere reden vervangen, hersteld, verbouwd, veranderd, uitgebreid of aangepast dient te worden, dan is de Erfpachter verplicht om, voordat de betreffende werkzaamheden een aanvang nemen, de plannen en tekeningen ter goedkeuring aan de Erfverpachter voor te leggen.
- Indien de Erfpachter zou handelen in strijd met het hier gestelde, is hij aan de Erfverpachter zonder meer een boete verschuldigd overeenkomstig het bepaalde in Artikel 20 lid 2.



Het ontvangen van een omgevingsvergunning voor bouwen ontslaat de Erfpachter in geen enkel opzicht van de in dit Artikel genoemde verplichting.

- c. De Erfpachter moet de Onroerende Zaak bij geheel of gedeeltelijk tenietgaan – waaronder begrepen het geheel of gedeeltelijk slopen –met bekwame spoed voor zijn rekening herbouwen of herstellen.
- d. Het niet nakomen van de verplichting tot herbouw en/of herstel vormt een ernstige mate van tekortschieten van de Erfpachter als bedoeld in Artikel 15 lid 3, welk artikel is gebaseerd op artikel 5:87 lid 2 BW hetgeen de Erfverpachter het recht geeft het Erfpachtrecht op te zeggen.
- e. Indien Erfpachter na daartoe door de Erfverpachter in gebreke te zijn gesteld niet binnen een (1) maand na ingebrekestelling aanvangt met het herstel en/of de herbouw van de Opstal is de Erfpachter in verzuim en is de Erfpachter een direct opeisbare boete verschuldigd die gelijk is aan het bedrag nodig ter dekking van alle te maken kosten voor herbouw en/of herstel van de Opstal, hierna te noemen: **Herbouw- en/of Herstelkosten.**

De Herbouw- en/of Herstelkosten worden vastgesteld door een door of vanwege de Erfverpachter aan te wijzen Deskundige.

- 9.5. De Erfpachter is verplicht tijdig voor zijn rekening en risico passende maatregelen te nemen ter voorkoming en beperking van schade aan de Onroerende Zaak, zoals schade als gevolg van kortsluiting, brand, lekkage, storm, vorst of enige andere weersgesteldheid, in- en uitstroming van gassen of vloeistoffen. De Erfpachter is bovendien verplicht de Erfverpachter terstond op de hoogte te stellen indien zich dergelijke schade of een gebeurtenis als bedoeld in lid 8 van dit Artikel voordoet of dreigt voor te doen.
- 9.6. De Erfpachter is jegens de Erfverpachter aansprakelijk voor alle schades en verliezen aan de Onroerende Zaak, tenzij de Erfpachter bewijst dat hem, de personen die hij tot de Onroerende Zaak heeft toegelaten, zijn huisgenoten, zijn personeel en de personen waarvoor hij aansprakelijk is, daaromtrent geen schuld treft of dat hem dienaangaande geen nalatigheid is te verwijten.
- 9.7. De Erfpachter vrijwaart de Erfverpachter tegen boetes die de Erfverpachter worden opgelegd door gedragingen of nalatigheden van de Erfpachter.
- 9.8. De Erfverpachter is niet aansprakelijk voor schade toegebracht aan de persoon of goederen van de Erfpachter of van derden - en de Erfpachter vrijwaart de Erfverpachter voor aanspraken ter zake - door het optreden en de gevolgen van zichtbare en onzichtbare gebreken aan de Onroerende Zaak, of ontstaan door het optreden en de gevolgen van weersomstandigheden, overstromingen, stijging of daling van het grondwaterpeil, natuurrampen, atoomreacties, gewapende conflicten, burgeroorlogen, opstanden, onlusten, molest en andere

calamiteiten, alles behoudens in geval van schade als gevolg van grove schuld of ernstige nalatigheid van de Erfverpachter.

- 9.9.** De Erfverpachter is niet aansprakelijk voor schade, waaronder gevolgschade en bedrijfsschade, van de Erfpachter ten gevolge van belemmeringen in het gebruik van de Onroerende Zaak die derden veroorzaken, tenzij in geval van aantoonbare grove schuld of ernstige nalatigheid van de Erfverpachter dienaangaande.
- 9.10.** De Erfpachter moet gedogen dat op, in, aan of boven de Onroerende Zaak zoveel en zodanige palen, draden, kabels, leidingen, antennes, isolatoren, rozetten, schakelkasten, reclameborden, lichtreclames en andere voorwerpen worden aangebracht/in stand gehouden, dan wel worden onderhouden/hersteld/vernieuwd/vervangen indien en wanneer de Erfverpachter daartoe verplicht wordt door derden, waaronder begrepen overheden en/of bevoegde instanties, alsmede indien dat door de Erfverpachter in redelijkheid wordt verlangd. Voorts moet de Erfpachter er zorg voor dragen dat al hetgeen krachtens het hier bepaalde aanwezig is ook aanwezig blijft. Alle schade welke een onmiddellijk gevolg is van het aanbrengen, herstellen/onderhouden/vernieuwen/vervangen van de in de vorige zin bedoelde voorwerpen wordt door de Erfverpachter naar zijn keuze op zijn kosten hersteld of vergoed.
- 9.11.** Het is de Erfpachter niet geoorloofd in, op of aan de Onroerende Zaak werkzaamheden of handelingen te verrichten of na te laten, waardoor gevaar, schade of hinder, bezwaar uit een oogpunt van welstand of hygiëne, dan wel aantasting van de volksgezondheid en/of het milieu – waaronder die van de bodem – wordt veroorzaakt. Alle schade die niettemin door handelen of nalaten door of vanwege de Erfpachter ontstaat – waaronder de kosten van eventueel noodzakelijke bodemsanering – is voor rekening van de Erfpachter.
- 9.12.** De Erfverpachter kan niet wegens toerekenbare tekortkoming en/of onrechtmatige daad worden aangesproken 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. De Erfpachter kan deze overeenkomst niet ontbinden of wegens dwaling vernietigen of doen wijzigen, indien blijkt van verontreiniging van de Onroerende Zaak.
- 9.13.** De Erfpachter vrijwaart de Erfverpachter voor elke aantasting door verontreiniging van de Onroerende Zaak, het grondwater en het eventueel daartoe behorende oppervlaktewater daaronder begrepen. De Erfpachter vrijwaart de Erfverpachter voor alle aanspraken van derden ter zake van schade wegens verontreiniging van de Onroerende Zaak, het grondwater en het eventueel daartoe behorende oppervlaktewater daaronder begrepen.

**9.14.** Het bepaalde in Artikel 9 lid 12 en 13 lijdt uitzondering indien een Onroerende Zaak voor de eerste maal door de Erfverpachter wordt belast met een Erfpachtrecht en/of een gelijktijdig met het Erfpachtrecht gevestigd Ondererfpachtrecht. Alsdan zal in de Akte van Uitgifte worden vastgelegd onder welke milieukundige condities de Onroerende Zaak aan de Erfpachter ter beschikking zal worden gesteld. Het moment van vestiging van het Erfpachtrecht respectievelijk het Ondererfpachtrecht zal daarbij als peildatum gelden. Ten aanzien van nadien opgetreden verontreiniging is het bepaalde in Artikel 9 lid 12 en 13 uitdrukkelijk wel van toepassing.

**10. Verzekering**

**10.1.** De Erfpachter is verplicht de Opstal op zijn kosten voldoende te verzekeren en verzekerd te houden naar herbouwwaarde tegen gevaren waartegen het gebruikelijk is een verzekering te sluiten. In ieder geval is de Erfpachter verplicht de Opstal tegen brand, storm, blikseminslag en ontploffing te verzekeren.

De verzekering moet plaatsvinden bij een solide Nederlandse maatschappij. De Erfpachter is jegens de Erfverpachter verplicht om de wegens de voornoemde verzekeringen verschuldigde premies tijdig en volledig aan de betreffende verzekeringsmaatschappij te (blijven) voldoen.

**10.2.** Het bewijs van de in lid 1 van dit Artikel bedoelde verzekering alsmede het bewijs van tijdige en volledige premiebetaling moet op eerste verzoek van de Erfverpachter onverwijld aan hem worden getoond.

**10.3.** Wordt aan één of meer van de in de leden 1 en 2 van dit Artikel vermelde bepalingen niet door Erfpachter voldaan, dan heeft de Erfverpachter het recht voor rekening van Erfpachter de desbetreffende verzekering aan te gaan.

**10.4.** Onverminderd het hiervoor in dit artikel bepaalde heeft de Erfverpachter te allen tijde het recht zijn belang bij de Opstal tot het bedrag en op de wijze als hem geraden voorkomt, bij een instelling te zijner keuze op eigen naam te verzekeren.

**11. Verpanding verzekeringspenningen**

**11.1.** Tot meerdere zekerheid voor de nakoming van de op grond van Artikel 9 lid 4 op de Erfpachter rustende verplichting tot herstel of wederopbouw van de Opstal in geval van geheel of gedeeltelijk teniet gaan daarvan, vestigt de Erfpachter hierbij ten behoeve van de Erfverpachter, die dit hierbij aanvaardt, een stil pandrecht, eerste in rang, op de rechten tot uitkering van verzekeringspenningen die de Erfpachter heeft uit hoofde van de ter zake de Opstal afgesloten (schade)verzekeringsovereenkomst.

De Erfpachter is verplicht om de Erfverpachter met bekwame spoed (schriftelijk) te berichten indien zich een schadeveroorzakende gebeurtenis heeft voorgedaan.

De Erfpachter heeft het recht om van de genoemde verpanding mededeling te doen aan de betreffende verzekeringsmaatschappij.

De Erfverpachter is verplicht de gelden die als gevolg van de mogelijke uitoefening van het pandrecht aan hem beschikbaar worden gesteld ten volle te besteden aan herstel of wederopbouw van de Opstal.

De Erfverpachter is nimmer gehouden meer bij te dragen aan het herstel of de wederopbouw van de Opstal dan voor maximaal het bedrag van de uitkering.

De Erfpachter is verplicht om bij te dragen in het tekort indien de uitkering uit hoofde van de verzekeringsovereenkomst het herstel of de wederopbouw van de Opstal niet geheel voldoende is.

De Erfpachter garandeert tot voormelde verpanding bevoegd te zijn.

- 11.2.** In geval van vestiging van een recht van hypotheek op het Erfpachtrecht of Ondererfpachtrecht heeft de Hypotheekhouder ex artikel 3:229 lid 1 BW een pandrecht op de rechten tot uitkering van verzekeringspenningen die de Erfpachter heeft uit hoofde van de ter zake de Opstal afgesloten (schade)verzekeringsovereenkomst.

Het pandrecht van de Hypotheekhouder heeft ex artikel 3:229 lid 2 BW een rang hoger dan dat van de Erfverpachter.

**12. Overgang onder algemene en bijzondere titel; beperkte rechten**

- 12.1.** De Erfpachter is, behoudens het hierna in Artikel 13 bepaalde, bevoegd het Erfpachtrecht of het Ondererfpachtrecht zonder toestemming van de Erfverpachter te vervreemden of met vruchtgebruik of hypotheek te belasten, zulks met inachtneming van het in lid 5 van dit Artikel bepaalde.

- 12.2.** De Erfpachter is verplicht ingeval van overdracht of toebedeling van het Erfpachtrecht of het Ondererfpachtrecht, de verkrijger van het Erfpachtrecht of het Ondererfpachtrecht zich te doen verplichten tot nakoming van alle niet krachtens het Erfpachtrecht of het Ondererfpachtrecht uit de Akte van Uitgifte voor de Erfpachter voortvloeiende verplichtingen.

- 12.3.**
- a.** In geval van vervreemding of toebedeling van het Erfpachtrecht of het Ondererfpachtrecht moet de verkrijger van het Erfpachtrecht of het Ondererfpachtrecht binnen een (1) maand na voornoemde vervreemding of toebedeling hiervan Schriftelijk kennis geven aan de Erfverpachter en/of de Exploitant, diens rechtsopvolger onder algemene en/of bijzondere titel (voor zover deze laatstgenoemde(n) belast zijn met het beheer van het Bungalowpark) en/of een andere Exploitant, die belast is met het beheer van het Bungalowpark, samen met een afschrift of uittreksel van de desbetreffende in de Openbare Registers ingeschreven notariële akte, op welk afschrift of uittreksel de dagtekening van de inschrijving moet voorkomen.
  - b.** Voorts dient de verkrijger van het Erfpachtrecht of het Ondererfpachtrecht voorafgaand aan voornoemde verkrijging op zijn kosten aan de

Erfverpachter te doen toekomen een volmacht tot automatische incasso betreffende de betaling van de Canon en alle overige betalingsverplichtingen voortvloeiende uit het Erfpachtrecht of het Ondererfpachtrecht.

- c. In geval van overdracht is de Erfverpachter verplicht aan de met de levering van het Erfpachtrecht of het Ondererfpachtrecht belaste notaris een aan de akte van levering te hechten verklaring af te geven, die een opgave inhoudt van hetgeen de Erfpachter op de dag van overdracht aan de Erfverpachter schuldig is ter zake van de met betrekking tot het over te dragen Erfpachtrecht of Ondererfpachtrecht verschuldigde Canon en overige kosten die de Erfpachter verschuldigd is op basis van de Akte van Uitgifte, die in de voorafgaande vijf (5) jaren verschuldigd zijn geworden en niet zijn voldaan.
- d. De oude en de nieuwe Erfpachter zijn jegens de Erfverpachter hoofdelijk aansprakelijk voor de met betrekking tot het overgedragen Erfpachtrecht of Ondererfpachtrecht verschuldigde Canon en overige kosten die Erfpachter verschuldigd is op basis van de Akte van Uitgifte, die in de voorafgaande vijf (5) jaren verschuldigd zijn geworden en niet zijn voldaan, met dien verstande dat ter zake van de bijdragen die verschuldigd zijn op de datum van overdracht geldt dat de nieuwe Erfpachter niet verder aansprakelijk is dan tot de bedragen die blijken uit de opgave als bedoeld in Artikel 12 lid 3 sub c.

**12.4.** Indien de Erfpachter een natuurlijk persoon is en overlijdt of de goederengemeenschap ontstaan door huwelijk of partnerregistratie waarvan het Erfpachtrecht of het Ondererfpachtrecht deel uitmaakt bij zijn leven wordt ontbonden, dan wel indien de Erfpachter een rechtspersoon is en wordt ontbonden of ten gevolge van een juridische fusie of splitsing ophoudt te bestaan, zijn de gezamenlijke verkrijgers van het Erfpachtrecht of het Ondererfpachtrecht verplicht daarna binnen een (1) maand Schriftelijk kennis te geven aan de Erfverpachter.

**12.5.** De Erfpachter is zonder voorafgaande Schriftelijke toestemming van de Erfverpachter en de Hypotheekhouder niet bevoegd:

- a. de Onroerende Zaak geheel of ten dele te belasten met een recht van ondererfpacht, dan wel een recht van onder-ondererfpacht;
- b. de Onroerende Zaak, het Erfpachtrecht of het Ondererfpachtrecht te belasten met erfdienstbaarheden;
- c. het Erfpachtrecht of het Ondererfpachtrecht te splitsen in appartementsrechten;
- d. tot het aangaan van kwalitatieve verplichtingen met betrekking tot het Erfpachtrecht of het Ondererfpachtrecht;

- e. het Erfpachtrecht of het Ondererfpachtrecht te belasten met enig ander (toekomstig) goederenrechtelijk genotsrecht;
  - f. het Erfpachtrecht of het Ondererfpachtrecht te splitsen door overdracht of toedeling van het Erfpachtrecht of het Ondererfpachtrecht op een gedeelte van de Onroerende Zaak;
  - g. het Erfpachtrecht of het Ondererfpachtrecht te vervreemden zolang de Erfpachter niet heeft voldaan aan zijn plicht tot herstel of herbouw van de Opstal als bedoeld in Artikel 9 lid 4 sub c.
- 12.6.** De Erfverpachter kan de in de vorige leden van dit Artikel bedoelde toestemming, indien deze is vereist, niet zonder redelijke gronden weigeren.
- 12.7.** Aan de in dit Artikel bedoelde toestemming, indien deze is vereist, kunnen door de Erfverpachter voorwaarden worden verbonden, welke geen financiële verzwarende voor de Erfpachter mogen inhouden.
- 12.8.** Van overgang of overdracht van Erfpachtrecht moet de Erfpachter binnen een (1) maand na de dag van de overgang of overdracht daarvan aan de Erfverpachter Schriftelijk kennis geven met overlegging van de bewijsstukken, waaruit de overgang of overdracht blijkt.
- 13. Voorkeursrecht**
- 13.1.** Met het oog op een goede kwaliteitshandhaving ten aanzien van het Bungalowpark door de Erfverpachter, wordt door de Erfpachter aan de Erfverpachter een voorkeursrecht tot koop verleend. Dit voorkeursrecht houdt in dat indien en voor zover de Erfpachter het voornemen heeft voor een bepaalde prijs het Erfpachtrecht of het Ondererfpachtrecht te vervreemden, de Erfverpachter als eerste het recht heeft het Erfpachtrecht of het Ondererfpachtrecht te kopen overeenkomstig de hiernavolgende bepalingen.
- 13.2.** Het voornemen tot vervreemding blijkt uit een aangetekende brief van de Erfpachter gericht aan de Erfverpachter, waarin hij het voornemen kenbaar maakt, zulks onder vermelding van de vraagprijs. Binnen een (1) maand na ontvangst van deze brief moet de Erfverpachter schriftelijk aan de Erfpachter kenbaar hebben gemaakt of hij het Erfpachtrecht of het Ondererfpachtrecht voor die prijs wenst te kopen. Indien Erfverpachter gebruik wenst te maken van zijn voorkeursrecht, zullen de Erfverpachter en de Erfpachter vervolgens in onderhandeling treden omtrent de vaststelling van de voorwaarden van het te koop aangeboden.
- De koopprijs dient gelijk te zijn aan de dan geldende verkoopwaarde, door partijen in onderling overleg vast te stellen, of bij gebreke van overeenstemming daaromtrent, op kosten van de Erfverpachter, vast te stellen door een Deskundige, door partijen in onderling overleg te benoemen of bij gebreke van overeenstemming daaromtrent op verzoek van de meest gerede partij te benoemen door de Voorzieningenrechter van de Rechtbank Limburg.

- 13.3.** Binnen vijftien (15) werkdagen nadat de Erfverpachter heeft laten weten van het voorkeursrecht gebruik te maken, zullen de Erfpachter en de Erfverpachter een schriftelijke koopovereenkomst (laten) opstellen, tenzij de Erfverpachter of de Erfpachter binnen deze termijn door middel van een aangetekende brief aan de wederpartij laat weten van de (ver)koop af te zien.
- 13.4.** De overdrachtsbelasting, het kadastraal tarief, de notariskosten en de overige kosten die aan de levering van het Erfpachtrecht of het Ondererfpachtrecht verbonden zullen zijn, zijn voor rekening van de Erfverpachter. Kosten die verband houden met het onderzoek naar en het opheffen van bijzondere bevoegdheid(sbelemmeringen), zijn voor rekening van de Erfpachter.
- 13.5.** Als de Erfverpachter af heeft gezien van de koop, heeft de Erfpachter gedurende één (1) jaar na datum vaststelling koopprijs de mogelijkheid om het Erfpachtrecht of het Ondererfpachtrecht te verkopen, mits de juridische of economische levering ingevolge de koopovereenkomst met de betaling van de koopsom plaatsvindt binnen dat jaar, dan wel binnen twee (2) maanden na het verstrijken van de termijn van een (1) jaar.  
Voormelde koopsom mag, behoudens voorafgaande schriftelijke toestemming van de Erfverpachter, nimmer lager zijn dan de koopprijs waarvoor de Erfverpachter het te koop aangeboden kreeg aangeboden.  
Na verloop van de termijn van één jaar (plus de eventuele verlenging met twee maanden) na het aanbod aan de Erfverpachter, herleeft het voorkeursrecht van koop van de Erfverpachter.
- 14. Ingebruikgeving**
- 14.1.** De Erfpachter is zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Erfverpachter niet bevoegd de Onroerende Zaak aan derden te verhuren, te verpachten of onder andere titel in gebruik te geven, ongeacht of dit geschiedt om niet.
- 14.2.** De Erfverpachter kan aan zijn in lid 1 bedoelde toestemming voorwaarden verbinden, waaronder de voorwaarde dat de huurovereenkomst uiterlijk eindigt wanneer het Erfpachtrecht of het Ondererfpachtrecht eindigt, alsmede de voorwaarde dat de huursom minimaal tijdevenredig gelijk moet zijn aan de Canon en overige kosten die de Erfpachter verschuldigd is op basis van de Akte van Uitgifte, rekening houdend met eventuele indexatie. Voorts mag een dergelijke huur- of gebruiksovereenkomst niet in strijd met zijn met de Akte van Uitgifte en de Algemene Bepalingen. De Erfverpachter is tevens gerechtigd om aan zijn toestemming voorwaarden te verbinden, met dien verstande dat de Erfverpachter geen financiële voorwaarden mag verbinden anders dan een vergoeding voor onvermijdelijke externe kosten en redelijke administratiekosten.
- 14.3.** De Erfpachter is gehouden te vestigen, voor zover vereist, een eerste pandrecht ten behoeve van de Erfverpachter tot een bedrag gelijk aan de geldende Canon

op alle huidige en toekomstige vorderingen uit huurovereenkomsten die zijn of zullen worden aangegaan met betrekking tot de Onroerende Zaak tot zekerheid van de nakoming van zijn verplichtingen uit de Akte van Uitgifte en de Algemene Bepalingen.

**14.4.** De Erfpachter dient bij de Akte van Uitgifte aan de Erfverpachter te verlenen een onherroepelijke volmacht om die handelingen te verrichten die nodig zijn om de Erfverpachter in staat te stellen om op enig moment haar rechten als houder van een eerste openbaar pandrecht uit te kunnen oefenen ten aanzien van de vorderingen en met in achtneming van de beperkingen vermeld in lid 2.

**14.5.** Bij einde van het Erfpachtrecht of het Ondererfpachtrecht is artikel 5:94 BW van toepassing.

**15. Afstand en opzegging**

**15.1.** De Erfpachter kan eenzijdig geen afstand doen van het Erfpachtrecht of het Ondererfpachtrecht, noch het Erfpachtrecht of het Ondererfpachtrecht opzeggen.

**15.2.** Het Erfpachtrecht of het Ondererfpachtrecht kan door de Erfverpachter niet worden opgezegd, behoudens het bepaalde in lid 3 van dit Artikel.

**15.3.** Het Erfpachtrecht of het Ondererfpachtrecht kan door de Erfverpachter worden opgezegd, indien:

- a. de Erfpachter in verzuim is de Canon over twee (2) achtereenvolgende jaren te betalen; of
- b. de Erfpachter in ernstige mate tekortschiet in de nakoming van zijn andere verplichtingen.

De opzegging moet op straffe van nietigheid binnen acht (8) dagen worden betekend aan degenen die als beperkt gerechtigde of beslaglegger op het Erfpachtrecht respectievelijk het Ondererfpachtrecht in de Openbare Registers staan ingeschreven.

**15.4.** Indien het Erfpachtrecht of het Ondererfpachtrecht met hypotheek is bezwaard, is de Erfverpachter, alvorens het Erfpachtrecht of het Ondererfpachtrecht overeenkomstig het in lid 3 van dit Artikel bepaalde te kunnen opzeggen, verplicht de Hypotheekhouder van zijn voornemen tot opzegging in kennis te stellen en de Hypotheekhouder gedurende zes (6) maanden de gelegenheid te geven voor zover mogelijk aan de verplichtingen van de Erfpachter in diens plaats te voldoen, dan wel het Erfpachtrecht of het Ondererfpachtrecht te executeren op een van de wijzen als bepaald in artikel 3:268 BW op door hem vast te stellen voorwaarden.

**15.5.** Iedere opzegging dient te geschieden bij exploit. De Erfverpachter zendt op gelijke wijze van alle mededelingen aan de Erfpachter in verband met dit Artikel 15 een afschrift aan de Hypotheekhouder. Ingeval van verzending per aangetekende brief met bericht van ontvangst, geldt dat bericht als bewijs van verzending. De Hypotheekhouder kan zich er niet op beroepen dat hij tijdig verzonden stukken als hiervoor bedoeld niet of niet tijdig heeft ontvangen.



- 15.6.** De opzegging door Erfverpachter als bedoeld in lid 3 van dit Artikel geschiedt ten minste een (1) maand voor het tijdstip waartegen wordt opgezegd.
- 16. Gevolgen van opzegging van het Erfpachtrecht**
- 16.1.** Indien het Erfpachtrecht (en daarmee – vanwege het afhankelijke karakter – tevens het Opstalrecht) of het Ondererfpachtrecht (en daarmee – vanwege het afhankelijke karakter – tevens het Opstalrecht) zijn geëindigd overeenkomstig het hiervoor in Artikel 15 lid 3 bepaalde, verkrijgt de Erfverpachter de Onroerende Zaak, zonder dat de Erfpachter gerechtigd is de Opstal weg te nemen.
- 16.2.** De Erfverpachter is verplicht met inachtneming van het bepaalde in artikel 5:87 lid 2 BW de waarde van het Erfpachtrecht of het Ondererfpachtrecht aan de Erfpachter te vergoeden. Bij de waardebepaling van het Erfpachtrecht of het Ondererfpachtrecht dient als gevolg van het aan deze beperkte rechten verbonden afhankelijke Opstalrecht uitdrukkelijk ook rekening te worden gehouden met de waarde van de Opstallen.  
De waarde van het Erfpachtrecht of het Ondererfpachtrecht wordt binnen twee (2) maanden na het eindigen van het Erfpachtrecht of het Ondererfpachtrecht vastgesteld door de Erfverpachter en de (voormalige) Erfpachter onderling en bij gebreke van het bereiken van overeenstemming door drie (3) taxateurs.  
Van de drie (3) taxateurs wordt er een (1) benoemd door de Erfverpachter en een (1) door de Erfpachter, of bij diens afwezigheid, de eerste hypothecaire geldverstrekker in diens plaats. Deze twee (2) taxateurs benoemen gezamenlijk een onafhankelijke voorzitter. De drie (3) taxateurs besluiten bij meerderheid.  
Onder waarde van het Erfpachtrecht of het Ondererfpachtrecht, wordt verstaan de waarde in het vrije economische verkeer.
- 16.3.** Op de door Erfverpachter verschuldigde vergoeding conform lid 2, wordt door de Erfverpachter in mindering gebracht al hetgeen de Erfverpachter van de Erfpachter te vorderen heeft uit hoofde van het geëindigde Erfpachtrecht of het Ondererfpachtrecht, daaronder, maar niet uitsluitend begrepen alle door Erfverpachter gemaakte kosten, zoals exploitkosten, buitengerechtelijke incassokosten, verbeurde boetes, de kosten van invordering van boetes, notariskosten, verschuldigde belastingen en andere schulden die de Erfpachter op grond van het in de Akte van Uitgifte en de Algemene Bepalingen aan de Erfverpachter heeft en kosten voor de afkoop van eventuele huurders.  
Een eventueel restant – behoudens het in het vierde lid van dit Artikel bepaalde – wordt binnen vijf (5) werkdagen nadat de waarde van het Erfpachtrecht of het Ondererfpachtrecht is vastgesteld uitgekeerd aan degene wiens Erfpachtrecht of Ondererfpachtrecht is geëindigd.
- 16.4.** Indien het Erfpachtrecht of het Ondererfpachtrecht met recht van hypotheek was bezwaard, heeft de Hypotheekhouder een zelfstandig recht jegens de Erfverpachter op het in het vorige lid van dit Artikel bedoelde restant tot het

door hem te vorderen bedrag aan hoofdsom en rente en zo het Erfpachtrecht of het Ondererfpachtrecht met meerdere hypotheek was bezwaard, hebben de Hypotheekhouders een zelfstandig recht jegens de Erfverpachter op het in het vorige lid bedoelde restant – met als maximum hetgeen zij samen aan hoofdsom en rente te vorderen hebben – zodanig als gold het een verdeling van de koopprijs ingeval van executie van het Erfpachtrecht of het Ondererfpachtrecht. De vergoeding is verschuldigd vijf (5) werkdagen vanaf de datum waarop het definitieve geaccordeerde taxatierapport, zoals bedoeld in lid 2 van dit Artikel, is uitgebracht.

Een eventueel restant wordt uitgekeerd aan degene wiens Erfpachtrecht of Ondererfpachtrecht is geëindigd.

- 16.5.** Geen enkele betaling als in het derde en vierde lid van dit Artikel bedoeld zal plaatsvinden alvorens de Onroerende Zaak geheel – en overeenkomstig het in de Algemene Bepalingen bepaalde – leeg en ontruimd ter beschikking van de Erfverpachter is gesteld, een en ander ongeacht de door de Erfpachter met eventuele huurders gemaakte afspraken.

**17. Ontruiming**

Indien na het einde van het Erfpachtrecht of het Ondererfpachtrecht de Onroerende Zaak niet vrijwillig wordt ontruimd is de Erfpachter een direct opeisbare boete verschuldigd aan de Erfverpachter van een bedrag gelijk aan twee (2) maal de dan geldende Canon en kan de Erfverpachter op kosten van de Erfpachter de ontruiming van de Onroerende Zaak uit kracht van de grosse van de onderhavige akte doen bewerkstelligen.

**18. Bescherming rechten Hypotheekhouder**

- 18.1.** De ter zake van het Erfpachtrecht of het Ondererfpachtrecht gemaakte bedingen ten behoeve van degene aan wie een recht van hypotheek op het Erfpachtrecht of het Ondererfpachtrecht toebehoort, kunnen slechts worden aangenomen door de schriftelijke mededeling van diegene van dat recht van hypotheek aan de Erfverpachter, met gelijktijdige overlegging van een afschrift of uittreksel van de desbetreffende notariële akte, op welk afschrift of uittreksel de dagtekening van de inschrijving moet voorkomen.

- 18.2.** Zowel de Erfpachter als de houder van een recht van hypotheek op het Erfpachtrecht of het Ondererfpachtrecht is verplicht de Erfverpachter kennis te geven van het teniet gegaan zijn van de hypotheek.

**19. Mededelingen en kennisgevingen**

- 19.1.** Alle mededelingen, kennisgevingen, verzoeken en aanzeggingen worden – voor zover wettelijk of in deze Algemene Bepalingen niet anders voorgeschreven – door zowel de Erfpachter als de Erfverpachter gedaan bij gewone danwel aangetekende brief of per e-mail.
- 19.2.** De kosten van alle exploitatie zijn voor rekening van diegene die de exploitatie heeft laten uitbrengen.

**20. Verzuim en boete**

**20.1.** Bij niet-nakoming van enige verplichting, voortvloeiende uit het Erfpachtrecht of het Ondererfpachtrecht, verbeurt de Erfpachter, na ingebrekestelling en na verloop van de daarin gestelde termijn, ten behoeve van de Erfverpachter een onmiddellijk opeisbare boete van tienduizend euro (€ 10.000,00) voor iedere overtreding of niet-nakoming en één procent (1%) van de dan geldende Canon voor elke dag, of een gedeelte van een dag, dat de overtreding of niet-nakoming voortduurt. De Erfverpachter kan de boete matigen.

**20.2.** Naast het gestelde in lid 1 van dit Artikel behoudt de Erfverpachter de bevoegdheid om bij niet-nakoming van enige uit het Erfpachtrecht of het Ondererfpachtrecht voortvloeiende verplichting in rechte nakoming te vorderen of het Erfpachtrecht of het Ondererfpachtrecht met inachtneming van het in de Algemene Bepalingen en de wet bepaalde op te zeggen en/of schadevergoeding te vorderen.

**20.3.** De verschuldigde boete moet worden betaald binnen één (1) maand nadat deze is opgeëist. De kosten van de invordering van de verschuldigde boete zijn voor rekening van degene die de betreffende boete verbeurt.

**20.4.** Het uitblijven van handhavend optreden kan nimmer opgevat worden als een stilzwijgende instemming met de tekortkoming van de Erfpachter.

**21. Hoofdelijkheid en ondeelbaarheid**

**21.1.** Indien het Erfpachtrecht of het Ondererfpachtrecht aan twee of meer (rechts)personen toebehoort, zijn deze jegens de Erfverpachter hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen, die voor de Erfpachter uit het Erfpachtrecht of het Ondererfpachtrecht voortvloeien.

**21.2.** De in lid 1 van dit Artikel bedoelde verplichtingen zijn, zelfs ten aanzien van erfgenamen, ondeelbaar.

**22. Geschillen**

**22.1.** Alle geschillen welke mochten ontstaan naar aanleiding van of in verband met de bepalingen die het Erfpachtrecht of het Ondererfpachtrecht beheersen, ook al worden zij door slechts één partij of hun rechtverkrijgenden als zodanig aangemerkt, zullen bij uitsluiting worden beslecht door de voorzieningenrechter.

**22.2.** De overeenkomstig artikel 1027 lid 3 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering bevoegde voorzieningenrechter, is de voorzieningenrechter van de rechtbank van het arrondissement waarin de Onroerende Zaak is gelegen.

**23. Aantekening in Openbare Registers**

Indien het Erfpachtrecht of het Ondererfpachtrecht is geëindigd, zal de Erfverpachter aantekening daarvan laten doen in de Openbare Registers.

**24. Wijzigingen**

Elke aanvulling of wijziging van de bepalingen waaraan het Erfpachtrecht of het Ondererfpachtrecht is onderworpen moet plaatsvinden bij notariële akte, te

verlijden ten overstaan van een door de Erfverpachter aan te wijzen notaris en behoeft voorafgaande Schriftelijke toestemming van de Hypotheekhouder.

**25. Derdenwerking**

**25.1.** Voor het geval dat enige bepaling van deze Algemene Bepalingen door welke oorzaak dan ook een rechtsopvolger van de Erfpachter als (onder)erfpachter niet zou binden, dient bij de Akte van Uitgifte door de Erfpachter en de Erfverpachter te worden overeengekomen dat de in deze overeenkomst vervatte (persoonlijke) verplichtingen als kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 BW worden aangemerkt en als zodanig zullen overgaan op de rechtsopvolgers van de Erfpachter, zulks voor zover de wet dit toestaat.

**25.2.** Voor het geval de in lid 1 genoemde kwalitatieve verplichting(en) door welke oorzaak dan ook een rechtsopvolger van de Erfpachter als (onder)erfpachter niet zou(den) binden, dient bij de Akte van Uitgifte door de Erfpachter en de Erfverpachter overeen te worden gekomen dat de Erfpachter, evenals zijn rechtsopvolgers, verplicht zijn – op straffe van een direct opeisbare boete overeenkomstig het bepaalde in Artikel 20 lid 1 - de betreffende verplichtingen bij overdracht van het Erfpachtrecht of het Ondererfpachtrecht of vestiging van een beperkt recht als kettingbeding op te leggen aan de rechtsopvolgers door deze te doen aanvaarden en voorts de daaruit voor de Erfverpachter voortvloeiende rechten namens de Erfverpachter aan te nemen. In verband met dit kettingbeding zijn de Erfpachter en zijn rechtsopvolgers of toekomstige beperkt gerechtigden ter zake verplicht om in iedere akte van overdracht of vestiging van een beperkt recht naar de in deze akte omschreven (persoonlijke) verplichtingen te verwijzen en deze letterlijk aan te halen.

**26. Kosten**

**26.1.** Alle kosten van de vestiging van het Erfpachtrecht of het Ondererfpachtrecht zijn voor rekening van de Erfpachter.

**26.2.** Alle kosten in verband met eventuele aanvullings- en/of wijzigingsakten komen voor rekening van de partij(en) op wiens initiatief de aanvullings- en/of wijzigingsakte(n) wordt/worden verzocht.

**Einde Algemene Bepalingen**

**Woonplaatskeuze**

Partijen verklaren dat zij met betrekking tot de inschrijving van de Akte woonplaats kiezen ten kantore van de bewaarder van de minuut van de Akte, thans aan het adres Eindhovenseweg 126, 5582 HW Waalre.

**Volmacht**

@.

**Slot**

De verschenen persoon is 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 persoon een zakelijke opgave gedaan van de inhoud van deze akte en is door mij een toelichting gegeven.

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

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