

**VESTIGING ONDERERFPACHT VAN EEN MVE-
APPARTEMENTSRECHT
(VERWIJZEND NAAR DE ALGEMENE BEPALINGEN)**

door: Stichting Woonstad Rotterdam@
aan: (..)
van: het registergoed Van Noortwijckstraat 363 te Rotterdam@

Heden, zeventien februari tweeduizend veertien, verschenen voor mij, mr.
Astrid Carla Maria Fokkema-Schute, notaris met plaats van vestiging
Rotterdam:

1. mevrouw Carla van der Linden, geboren te Rotterdam op drieëntwintig mei negentienhonderd zeventig, werkzaam op het kantoor van mij, notaris, kantooradres: Fokkema Linssen Notarissen, Heemraadssingel 131, 3022 CD Rotterdam.

Genoemde verschenen persoon handelt hierbij als schriftelijk gevolmachtigde van de stichting: **Stichting Woonstad Rotterdam**, statutair gevestigd te Rotterdam, kantoorhoudende te 3015 EA Rotterdam, Rochussenstraat 21, ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 24041502.

Stichting Woonstad Rotterdam wordt in deze akte ook aangeduid als **"Woonstad Rotterdam"**.

2. enzovoorts;
hierna genoemd: "Ondererf pachter".

Volmacht

De volmacht, waaraan de onder 1 genoemde verschijnende persoon de bevoegdheid ontleent, is schriftelijk verleend en is gehecht aan de hierna te omschrijven akte van splitsing in appartementsrechten.

Hoedanigheid verschenen persoon

Wordt in deze akte gesproken van "de verschenen persoon", dan wordt daarmee aangeduid de betreffende verschenen persoon handelend als hiervoor gemeld, tenzij het tegendeel is bepaald of uit het tekstverband blijkt.

De verschenen personen verklaren het volgende.

INLEIDING

- Woonstad Rotterdam is gerechtigd tot erfpachten, waartoe woningen behoren die niet noodzakelijk tot de (ver)huursector moeten blijven behoren; deze woningen komen aldus in aanmerking om aan (huidige en toekomstige) bewoners te worden verkocht.
- Randvoorwaarde voor de verkoop van de woningen is dat ze op langere termijn voor de volkshuisvesting bewaard moeten blijven. De voor de verkoop onder deze voorwaarde door Woonstad Rotterdam bestemde categorie woningen wordt aangeduid als **"MVE-woningen"**.
Daarbij staat de

M, voor: Maatschappelijk
V, voor: Verantwoord en de
E, voor: Eigendom.

- De (juridische) karakteristieken van de MVE-woningen zijn:
 - a een aanbiedingsplicht door diegene die een eenmaal verworven MVE-woning wil vervreemden annex een terugkoopgarantie verleend door Woonstad Rotterdam;
 - b een prijsrisico-garantie verleend door Woonstad Rotterdam;
 - c een zorginspanning/waarborg van Woonstad Rotterdam voor een goed "Planmatig Onderhoud" door de vereniging van eigenaars van het gebouw en toebehoren waarvan het na te melden appartementsrecht deel uitmaakt.
- Voor de juridische vormgeving van de MVE-kenmerken en daarmee de waarborg dat de betreffende woningen beschikbaar blijven voor het door Woonstad Rotterdam als toegelaten instelling te dienen volkshuisvestingsbelang, worden de woningen aan de individuele kopers geleverd door middel van de vestiging van een ondererfpacht op het (de) appartementsrecht(en) hetwelk recht geeft (geven) op het uitsluitend gebruik van de betreffende woning.

HET REGISTERGOED

TITEL, LEVERING, BESTEMMING, AANDUIDINGEN

Titel

Woonstad Rotterdam heeft aan Ondererfpachter verkocht die heeft gekocht, en daartoe hebben partijen op negentien december tweeduizend dertien gesloten een "overeenkomst tot vestiging van een recht van ondererfpacht" op de hierna omschreven appartementsrechten.

Vestiging ondererfpacht

Ter uitvoering van voormelde overeenkomst - aangeduid als "(de) Koopovereenkomst" - vestigt Woonstad Rotterdam hierbij ten behoeve van de Ondererfpachter een op éénendertig december tweeduizend drieënnegentig eindigend recht van ondererfpacht - in deze akte aangeduid als (het recht van) "Ondererfpacht" - dat de Ondererfpachter hierbij aanvaardt op:

- 1 het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente **Overschie**, sectie **C**, complexaanduiding **5709-A**, appartementsindex **74**, dit recht omvat:
 - a het tweeënzeventig/zevenduizend tweehonderdzeventigste (72/7.270^e) aandeel in de erfpacht van een perceel grond, eigendom van de Gemeente Rotterdam, eindigende op éénendertig december tweeduizend drieënnegentig, met het zich op die grond bevindende gebouw bestaande uit vijfenzeventig (75) woningen aan de Lemkensstraat 60 tot en met 142 (even nummers) en de Van Noortwijckstraat 301 tot en met 365 (oneven nummers) te Rotterdam, staande en gelegen op het perceel, tijdens de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Overschie, sectie C, nummer 5459, groot zevenendertig are en tachtig centiare (37 a en 80

- ca), welk perceel in eigendom toebehoort aan de gemeente Rotterdam en, voor een tijdvak dat eindigt op voormelde datum, in erfpacht uitgegeven is aan Stichting Woonstad Rotterdam; en
- b het uitsluitend gebruik van de woning op de derde verdieping aan de **Van Noortwijckstraat 363** te 3042 LM **Rotterdam**;
- 2 het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente **Overschie**, sectie **C**, complexaanduiding **5709-A**, appartementsindex **146**, dit recht omvat:
- a het zeven/zevenduizend tweehonderdzeventigste (7/7.270^e) aandeel in voormelde gemeenschap; en
- b het uitsluitend gebruik van de berging in de kelder aan de **Van Noortwijckstraat 363** te 3042 LM **Rotterdam**. (5:85;93-1,3BW)

Bestemming van het Registergoed

Ondererfpachter zal het (de) tot het Registergoed behorende privé gedeelte(n) bestemmen en uitsluitend blijven gebruiken als: woonhuis met berging.

Wanneer de woning bestaat uit twee of meer samengevoegde privé gedeelten, mogen geen bouwkundige voorzieningen worden getroffen waardoor deze samenvoeging weer geheel of gedeeltelijk ongedaan gemaakt wordt.

(5:108;7:17;20-BW)

Het is Woonstad Rotterdam niet bekend dat dit beoogde gebruik op publiek- of privaatrechtelijke gronden niet is toegestaan.

Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens een kadastraal uittreksel per heden zijn ten aanzien van het registergoed geen publiekrechtelijke beperkingen ingeschreven in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.

Er zijn verkoper geen aankondigingen gedaan van (overige) publiekrechtelijke beperkingen met betrekking tot het registergoed, van welke aard ook.

Aanduidingen

In deze akte wordt verstaan onder:

- **"Appartementseigenaar"**:
de gerechtigde tot het Appartementsrecht als bedoeld in artikel 5:106 lid 4 BW dat deel uit maakt van het Gebouw.
- **"Appartementsrecht"**:
het appartementsrecht waarop krachtens deze akte een Ondererfpacht wordt gevestigd.
- **"Erfpacht"**:
het door de gemeente Rotterdam aan Woonstad Rotterdam verleende Erfpacht op de splitsing in appartementsrechten betrokken grond met het (de) daarop staande gebouw(en).
- **"Erfpachter"**:
de gerechtigde tot de Erfpacht.
- **"Eigenaar"**:
de juridische eigenaar van het in de Erfpacht betrokken perceel grond en het daarop staande gebouw dat in de splitsing is betrokken.
- **"Gebouw"**:

- het gebouw/de gebouwen dat/die in de splitsing van de Erfpacht is/zijn - betrokken.
- **“Gemeente”**
de gemeente Rotterdam
 - **"Ondererfpacht":**
de bij deze akte gevestigde Ondererfpacht;
 - **"Ondererfpachter":**
de gerechtigde tot de Ondererfpacht;
 - **"Privé gedeelte":**
het tot het appartementsrecht behorende gedeelte of gedeelten van het Gebouw dat/die blijkens de Akte van Splitsing bestemd is/zijn of wordt/worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt.
 - **"Registergoed":**
de in deze akte onder het hoofd "Vestiging Ondererfpacht" omschreven Ondererfpacht.
 - **"Vereniging":**
de vereniging van Appartementseigenaars als bedoeld in artikel 5:112 lid 1 onder e BW van het Gebouw.

Waar in deze akte meervoud van een definitie wordt gebruikt, wordt hieronder verstaan het meervoud van de eenheid zoals in de desbetreffende definities bedoeld, te weten: twee of meer, danwel alle.

DE VERKRIJGING VAN DE ERFPACHT DOOR WOONSTAD ROTTERDAM

Verlening Erfpacht aan Woonstad Rotterdam

- a De Erfpacht is als volgt door Woonstad Rotterdam verkregen. De Gemeente heeft met Woonstad Rotterdam op basis van de besluitvorming in het kader van de toenmalige verzelfstandiging van het Gemeentelijk Woning Bedrijf Rotterdam een overeenkomst gesloten tot vestiging van erfpacht op diverse registergoederen. Ter uitvoering van die overeenkomst tot vestiging heeft de gemeente bij “akte vestiging erfpacht” op drieëntwintig december negentienhonderd vierennegentig verleden voor Marius de Vos, notaris te Rotterdam, ten behoeve van Woonstad Rotterdam een erfpacht verleend op het Gebouw en op de daarbij behorende grond.. Een afschrift van deze akte is ingeschreven ten kantore van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers te Rotterdam in Register Hypotheken 4 op zevenentwintig december daaraanvolgend in deel 14248 nummer 2, zulks mede in verband met een akte van juridische fusie tevens houdende naamswijziging, op éénendertig juli tweeduizend zeven voor mr. R.P. van Drongelen, notaris te Oss, kantoorhoudende te Berghem, verleden; een desbetreffende verklaring van fusie is ingeschreven in het register Hypotheken 4 van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers te Rotterdam op één augustus tweeduizend zeven in deel 52811 nummer 40.

Terugkoop

Het betreffende Appartementsrecht is, na een plaats gehad hebbende uitgifte door Woonstad Rotterdam in ondererfpacht, door de betreffende ondererfpachter (terug)geleverd aan Woonstad Rotterdam. Deze (terug)levering vond plaats bij akte van levering op vijftien juli tweeduizend dertien verleden voor mr. H. Linssen, notaris te Rotterdam, van welke akte een afschrift is ingeschreven in het register Hypotheken 4 van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Rotterdam op zestien juli tweeduizend dertien in deel 63099 nummer 110.

Bedoeld recht van ondererfpacht is aldus door vermenging teniet gegaan.

Splitsing in appartementsrechten door Woonstad Rotterdam

- b Woonstad Rotterdam heeft, als Erfpachter, zijn recht op het Gebouw met toebehoren en op de daarbij behorende grond met toebehoren gesplitst in appartementsrechten. Deze splitsing in appartementsrechten vond plaats bij de Akte van Splitsing op acht september tweeduizend voor mr. J.G. Millenaar, notaris te Rotterdam, verleden. Een afschrift van deze akte in ingeschreven ten kantore van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers te Rotterdam in Register Hypotheken 4 op elf september daaraanvolgend in deel 20451 nummer 19 juncto een akte, houdende een clerical error op drie augustus tweeduizend vier verleden voor genoemde notaris Millenaar, van welke akte een afschrift is ingeschreven in het register Hypotheken 4 van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Rotterdam op drie augustus tweeduizend vier in deel 40466 nummer 102. (5:106-1BW).

Tijdvak erfpacht en afkoop canon: negenennegentig (99) jaar

- c De Erfpacht is gevestigd voor een tijdvak van negenennegentig (99) jaar, eindigend éénendertig december tweeduizend drieënnegentig. De Erfpacht is gevestigd onder de verplichting voor de Erfpachter tot betaling van een jaarlijkse canon. Deze is voor de gehele duur van de Erfpacht afgekocht.

Afkoopsom

- d De afkoopsom voor de canon van de Erfpacht is door Woonstad Rotterdam aan de Gemeente voldaan.

KOOPPRIJS, CANON, VERREKENING DIVERSE BEDRAGEN

De door Ondererfpachter verschuldigde koopprijs voor het Registergoed ("de Aankoopprijs") bedraagt ...enzovoorts In dit bedrag is begrepen de (waarde van de) door Ondererfpachter aan Woonstad Rotterdam verschuldigde afkoopsom van de terzake van de Ondererfpacht te betalen canon, voor een periode die eindigt op éénendertig december tweeduizend drieënnegentig. (Nota Bene: dit is het einde van de afkoopperiode van de door Woonstad Rotterdam aan de gemeente verschuldigde canon voor het hele complex.)

Het bedrag van de Aankoopprijs is door Ondererfpachter voldaan door storting op een rekening van Fokkema Linssen Notarissen te Rotterdam. De lopende termijnen van de zakelijke belastingen zijn verrekend. Woonstad Rotterdam verleent Ondererfpachter kwitantie voor de betaling van de Aankoopprijs en de zakelijke belastingen. (7:4BW)

BEPALINGEN

Woonstad Rotterdam verleent - ter uitvoering van de met Ondererfpachter gesloten koopovereenkomst - aan Ondererfpachter: "de Ondererfpacht" op het Appartementsrecht onder de volgende bepalingen:

- A De bepalingen ter zake van de vestiging van de Ondererfpacht;
- B De bepalingen van de Ondererfpacht.

A DE BEPALINGEN TER ZAKE VAN DE VESTIGING VAN DE ONDERERFPACHT

Artikel 1

Kosten en belastingen

Alle kosten van de vestiging van de Ondererfpacht, waaronder begrepen de overdrachtsbelasting en het kadastrale recht, zijn voor rekening van Ondererfpachter.

Omzetbelasting is niet verschuldigd.

Artikel 13 Wet op belastingen van rechtsverkeer

Ondererfpachter heeft aan Woonstad Rotterdam uitgekeerd: het verschil tussen het bedrag dat aan overdrachtsbelasting zou zijn verschuldigd zonder vermindering van de heffingsgrondslag in verband met artikel 13 Wet op belastingen van rechtsverkeer enerzijds, en het werkelijk aan overdrachtsbelasting verschuldigde bedrag anderzijds.

Bedoeld bedrag is door Ondererfpachter voldaan door storting op een rekening van Fokkema Linssen Notarissen te Rotterdam. Woonstad Rotterdam verleent Ondererfpachter bij deze kwitantie.

Artikel 2

Leveringsverplichting, juridische en feitelijke staat

- 1 Woonstad Rotterdam is verplicht aan Ondererfpachter te verlenen een recht van Ondererfpacht op het Appartementsrecht dat:
 - a niet bezwaard is met beslagen en/of hypotheek of met inschrijvingen daarvan;
 - b niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen, tenzij hierna anders is vermeld;
 - c niet bezwaard is met beperkte rechten, tenzij hierna anders is vermeld;
 - d niet belast is met andere lasten en beperkingen uit overeenkomst, tenzij hierna anders is vermeld.

Overmaat; ondermaat

- 2 Over- en ondermaat van de tot het Gebouw behorende grond of van de, op de splitsingstekening aangegeven maat van het Privé gedeelte zal aan geen van partijen enig recht verlenen. (7:17-3,5 BW)

Levering

- 3 Het Privé gedeelte wordt heden geleverd en aanvaard in de feitelijke staat, waarin deze zich ten tijde van het sluiten van de Koopovereenkomst bevond.

Voorzover Woonstad Rotterdam de herstelwerkzaamheden met betrekking tot het Privé gedeelte waartoe Woonstad Rotterdam zich schriftelijk in de

koopovereenkomst of enig ander document jegens Ondererfpachter heeft verbonden, thans nog niet mocht hebben verricht, blijft Woonstad Rotterdam tot de uitvoering daarvan op zo kort mogelijke termijn gehouden.

Toestand bij levering

- 4 Het voortgezet gebruik van Woonstad Rotterdam als zorgvuldig schuldenaar na het tot stand komen van de Koopovereenkomst tot aan het tijdstip van levering wordt geacht, behoudens normale slijtage, geen wijziging te hebben gebracht in de staat van het Privé gedeelte.

Artikel 3

Tijdstip aflevering, baten en lasten, risico

De aflevering van het Privé gedeelte vindt plaats terstond na de ondertekening van deze akte.

Vanaf dat tijdstip komen de baten Ondererfpachter ten goede, zijn de lasten voor rekening van Ondererfpachter en draagt Ondererfpachter het risico van het Registergoed. (7: 9-2 BW)

Artikel 4

De op het Registergoed betrekking hebbende titelbewijzen of kopieën daarvan, (zoals bewijzen van eigendom) en bescheiden als bedoeld in artikel 7:9 BW zijn, voor zover Woonstad Rotterdam deze in bezit had, aan Ondererfpachter (in kopie) afgegeven.

Alle aanspraken die Woonstad Rotterdam ten aanzien van het Registergoed kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen bouwer(s), (onder)aannemer(s), installateur(s) en leverancier(s) gaan hierbij over op Ondererfpachter, voor zover zij op het het Appartementsrecht/het Privé gedeelte betrekking hebben. Voor zover deze aanspraken niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 6:251 BW is Woonstad Rotterdam verplicht op eerste verzoek van Ondererfpachter aan een overdracht mee te werken. Woonstad Rotterdam is tevens verplicht kopieën van garantiebewijzen die met betrekking tot het Registergoed mochten bestaan, aan Ondererfpachter te overhandigen en alles te doen wat nodig is om deze mede ten gunste van Ondererfpachter te doen strekken.

Artikel 5

Garanties van Woonstad Rotterdam

Woonstad Rotterdam garandeert ten behoeve van Ondererfpachter omtrent de huidige toestand van het Registergoed het volgende.

Beschikkingsbevoegdheid

- Woonstad Rotterdam is bevoegd tot vestiging van een recht van ondererfpacht op het Appartementsrecht. De gemeente heeft schriftelijk toestemming verleend tot en ingestemd met deze vestiging op acht maart negentienhonderd negenennegentig.
(5:93BW; art.13.1. Algemene Bepalingen voor erfpacht van de gemeente Rotterdam)

Het Privé gedeelte is vrij van huur aan derden

- Het Privé gedeelte wordt geleverd leeg en ontruimd, vrij van huur en/of van andere aanspraken tot gebruik en ongevorderd.

Het Registergoed is niet zonder recht of titel in gebruik bij derden.

Maatregelen overheid

- Aan Woonstad Rotterdam zijn van overheidswege of door nutsbedrijven tot op heden ten aanzien van het Gebouw en/of het Privé gedeelte geen veranderingen of voorzieningen voorgeschreven of aangekondigd, die nog niet zijn uitgevoerd of van overheidswege zijn uitgevoerd en nog niet zijn betaald.
- Aan Woonstad Rotterdam is betreffende het Gebouw casu quo het Privé gedeelte dan wel het gebied waarin het Gebouw is gelegen geen (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, dan wel aanwijzingsbesluit dan wel registerinschrijving bekend:
 - a als beschermd monument in de zin van artikel 3, 4 of 6 van de Monumentenwet 1988;
 - b tot beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe als bedoeld in artikel 35 van de Monumentenwet 1988;
 - c door de gemeente of provincie als beschermd stads- of dorpsgezicht.
- Het Gebouw is niet betrokken in een landinrichtingsplan en is niet ter onteigening aangewezen; er is geen sprake van leegstand noch van vordering van het Privé gedeelte krachtens de Huisvestingswet.
- Het Gebouw is niet opgenomen in een aanwijzing ex artikel 2 in samenhang met artikel 3, 4 of 5 of artikel 9a, eerste of tweede lid, in samenhang met artikel 3, 4 of 5 noch een voorlopige aanwijzing als bedoeld in artikel 6 of in artikel 9a, eerste of tweede lid, in samenhang met artikel 6 van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten.
- De gemeente heeft niet vastgesteld een stadsvernieuwingsplan of een leefmilieuvordering in de zin van de Wet op de Stads- en dorpsvernieuwing en de daaruit voortvloeiende regelingen, waarin het Registergoed is begrepen.

Technische installaties

- Met inachtneming van het bepaalde daaromtrent in de koopovereenkomst functioneren de zich in het Privé gedeelte bevindende technische installaties en leidingen naar behoren en is het gebruik daarvan door de daartoe bevoegde instantie niet op enigerlei wijze beperkt.
- Het Privé gedeelte is rechtstreeks aangesloten op de openbare leidingen voor water, energie en riool; het Privé gedeelte heeft aansluiting op het kabeltelevisienet en heeft rechtmatige en onbeperkte uitgang op de openbare weg op de wijze als ter plaatse blijkt.

Overige garanties

- Met betrekking tot het Registergoed is geen rechtsgeding, bindend advies of arbitrage aanhangig.
- Voor Woonstad Rotterdam bestaan ten opzichte van derden geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht of optierecht op het

Registergoed.

- Op het Registergoed rusten de gebruikelijke zakelijke lasten, waarvan de verschenen termijnen zijn voldaan.
- De Vereniging heeft geen andere schulden dan die uit hoofde van de normale lasten en belastingen ter zake van het Gebouw en de exploitatie, waaronder begrepen verzekering en administratie daarvan. De Vereniging heeft geen besluiten genomen waaruit voor de Appartementseigenaars een aanmerkelijke verzwaring van bestaande financiële verplichtingen en/of nieuwe financiële verplichtingen van aanmerkelijke omvang voortvloeien.

Artikel 6

Milieutechnische gesteldheid van de grond

Bodem

Met betrekking tot de milieutechnische gesteldheid van de grond behorende bij het Gebouw wordt verwezen naar het onder de aanduiding "Milieutechnische gesteldheid van de grond" bepaalde op dit punt in voormelde akte van vestiging erfpacht.

Met betrekking tot de grond behorende bij het Gebouw is geen bodemrapport opgesteld. Het is Woonstad Rotterdam niet bekend dat het Gebouw en de daarbij behorende grond in milieu-technisch opzicht niet geschikt is voor de in deze akte vermelde bestemming of aanleiding geeft tot sanering of andere maatregelen.

OMSCHRIJVING ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE BEDINGEN EN/OF BIJZONDERE VERPLICHTINGEN.

Aanduiding

Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar:

- a. het bepaalde in voormelde akte van vestiging erfpacht.
- b. de Algemene Bepalingen voor de vestiging van erfpacht van onroerende zaken van de gemeente Rotterdam in beheer bij het Ontwikkelingsbedrijf Rotterdam - hierna te noemen "Algemene Bepalingen" - zoals deze door de Raad van de gemeente opnieuw zijn vastgesteld bij besluit van de Raad van de Gemeente genomen in zijn openbare vergadering van achttien maart negentienhonderd drieënnegentig, neergelegd in een akte op tweeëntwintig maart negentienhonderd drieënnegentig verleden voor mr. H.M.I.Th. Breedveld, notaris te Rotterdam, gedeponeerd bij de griffie van de Rechtbank te Rotterdam op vierentwintig maart negentienhonderd drieënnegentig en ingeschreven in het register Hypotheken 4 van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Rotterdam op drieëntwintig maart negentienhonderd drieënnegentig in register Hypotheken 4, deel 12713, nummer 4.

Aanvaarding

Voor zover in bedoelde bepalingen verplichtingen voorkomen die Woonstad Rotterdam aan Ondererfpachter moet opleggen, doet Woonstad Rotterdam dat hierbij en wordt een en ander hierbij door Ondererfpachter aanvaard. Voor

zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten hierbij tevens door Woonstad Rotterdam voor die derden aangenomen.

SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN

- 1 Op het Registergoed is van toepassing het bepaalde in voormelde akte van splitsing. Ondererfpachter oefent alle rechten en bevoegdheden uit die aan de appartementseigenaar toekomen. Ondererfpachter verbindt zich tot prompte voldoening aan- en naleving van de verplichtingen, die voor Ondererfpachter, als (ware Ondererfpachter) lid van de Vereniging uit de wet, de statuten en eventuele huishoudelijke reglementen van de Vereniging, alsmede uit het reglement van splitsing voortvloeien. Van de inhoud van deze statuten en reglementen heeft Ondererfpachter kennisgenomen.
- 2
 - a In de onderhavige levering is begrepen het aandeel van Woonstad Rotterdam in het aanwezige reserve- en/of onderhoudsfonds van de betreffende vereniging van eigenaars.
 - b De door Woonstad Rotterdam verschuldigde voorschotbijdragen en definitieve bijdragen aan de betreffende vereniging van eigenaars, die in het lopende of in het voorafgaande boekjaar opeisbaar zijn geworden, zijn tussen Woonstad Rotterdam en de betreffende vereniging van eigenaars verrekend casu quo voldaan.
Van de hoogte van voormeld reserve- en/of onderhoudsfonds casu quo voormelde bijdragen blijkt uit een aan deze akte te hechten opgave van het bestuur van gemelde vereniging van eigenaars.

ONTBINDENDE VOORWAARDEN UIT ONDERLIGGENDE OVEREENKOMSTEN

Alle ontbindende voorwaarden die zijn overeengekomen in de koopovereenkomst of in nadere overeenkomsten die op eerstbedoelde overeenkomst betrekking hebben, zijn thans uitgewerkt. Woonstad Rotterdam noch Ondererfpachter kan zich ter zake van de koopovereenkomst en vestiging/levering van de Ondererfpacht nog op een ontbindende voorwaarde beroepen.

KOOPOVEREENKOMST

Voorzover daarvan in deze akte niet is afgeweken, blijft tussen partijen gelden hetgeen ter zake van de koopovereenkomst en aldus ter zake van de vestiging/levering van de Ondererfpacht tussen hen is overeengekomen.

B BEPALINGEN VAN DE ONDERERFPACHT

De Ondererfpacht wordt verleend onder de hierna bedoelde Algemene Bepalingen van de Ondererfpacht van MVE-Woningen, voorzover daarvan in deze akte niet is afgeweken, en onder de hierna sub 2 opgenomen “Bijzondere Bepalingen”.

- 1 Algemene Bepalingen van de Ondererfpacht van MVE-Woningen
De Algemene Bepalingen van de Ondererfpacht van MVE-Woningen zijn opgenomen in een akte op drie september tweeduizend één verleden voor

Mr J.G. Millenaar, notaris te Rotterdam. Een afschrift van deze akte is ingeschreven in het register Hypotheken 4 van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Rotterdam op zes september daaraanvolgend in deel 21.477 nummer 20. Ondererfpachter heeft de tekst van voormelde Algemene Bepalingen ontvangen.

De Ondererfpachter bevestigt en aanvaardt deze bepalingen en verbindt zich hierbij tot medewerking aan, nakoming en uitvoering van deze bepalingen, in het bijzonder het bepaalde in voormelde Algemene Bepalingen:

Hoofdstuk I, artikel 7, luidend als volgt:

“Artikel 7

Derdenwerking

- 1 *Partijen beogen en bevestigen uitdrukkelijk de goederenrechtelijke derdenwerking ten aanzien van al hun rechten en verplichtingen uit hoofde van deze akte en de akte van vestiging van de Ondererfpacht. De in de volgende leden van dit Artikel vermelde kwalitatieve- en kettingsbedingen zijn gemaakt ter versterking van die derdenwerking.*
- 2 *Alle verplichtingen van een partij uit hoofde van deze akte en de akte van vestiging van de Ondererfpacht om iets te dulden of niet te doen ten aanzien van het Registergoed, zullen bovendien overgaan op degenen die het Registergoed verkrijgen. Ook degenen die een recht van gebruik verkrijgen van de rechthebbende zullen daaraan gebonden zijn.*
- 3 *Ondererfpachter zal voorts bij:*
 - a *de levering van het Registergoed of van een gedeelte daarvan;*
 - b *bezwaring van het Registergoed of van een gedeelte daarvan met een beperkt genotsrecht;*
 - c *het in gebruik geven van het Registergoed aan derden,**de verplichtingen uit hoofde van de akte waarbij de Ondererfpacht wordt gevestigd ten behoeve van Erfpachter opleggen aan de rechtsopvolger van Ondererfpachter of een beperkt gerechtigde en zulks aannemen ten behoeve van Erfpachter.”*

Hoofdstuk II, artikelen 1, 2, 3 en 7

onder meer betrekking hebbende op:

- de plicht het Privé gedeelte zelf te bewonen;
- de beperking in de bevoegdheid het Registergoed te vervreemden en (met hypotheek) te bezwaren;
- de plicht het Registergoed onder omstandigheden aan Woonstad Rotterdam te koop aan te bieden;

Hoofdstuk I, artikel 13 lid 2 sub f, Hoofdstuk II, artikel 4 sub h en artikel 8

onder meer betrekking hebbende op:

- de afwikkeling einde Ondererfpacht;
- de overdracht via ABC-akte;

- de overdracht rechtspositie door Woonstad Rotterdam;
tot de uitvoering van welke rechtshandelingen Ondererfpachter de in voormelde Algemene Bepalingen omschreven toestemming, volmacht casu quo medewerking hierbij verleent aan de Erfpachter (Woonstad Rotterdam); Erfpachter (Woonstad Rotterdam) aanvaardt hierbij bedoelde toestemming, volmacht casu quo medewerking van Ondererfpachter. In de Algemene Bepalingen van de Ondererfpacht van MVE-Woningen wordt het bepaalde in Hoofdstuk II Artikel 2 alinea II voorafgegaan door de woorden: “*de hypothecaire inschrijving op het Registergoed voor.*”

2 Bijzondere bepalingen

Vaststelling MVE-prijs

In aanvulling op de Algemene Bepalingen van de Ondererfpacht van MVE-Woningen omtrent de vaststelling van de MVE-prijs in alinea c (Vaststelling MVE-prijs) van artikel 4 van Hoofdstuk II (MVE-Bepalingen) wordt het aldaar bedoelde percentage (van het verschil tussen de Aankoopprijs en de Taxatieprijs) gesteld op het volgende percentage. Bedoeld percentage bedraagt bij een levering aan Woonstad Rotterdam binnen na te melden tijdvak, dat aanvangt bij de vestiging van de Ondererfpacht en eindigt met de levering, te weten, een tijdvak van:

- één (1) jaar: vijftig procent (50%);
- twee (2) jaar: zestig procent (60%);
- drie (3) jaar: zeventig procent (70%);
- vier (4) jaar: tachtig procent (80%);
- vijf (5) jaar: negentig procent (90%);
- zes (6) jaar en meer: éenhonderd procent (100%).

De P.O.-bijdrage als bedoeld in artikel 7 lid 4 sub a van de Algemene Bepalingen van de Ondererfpacht van MVE-Woningen over het ten tijde van deze akte lopende kalenderjaar bedraagt voor het Registergoed zevenhonderdvijftig euro en zesennegentig eurocent (€ 750,96).

ENERGIEPRESTATIECERTIFICAAT

Woonstad Rotterdam heeft een energieprestatiecertificaat dan wel een gelijkwaardig document als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen aan Ondererfpachter overhandigd.

OVERIGE BEPALINGEN

Aanduidingen

In deze akte wordt gebezigd de aanduiding BW, voorafgegaan door een cijfer ter vermelding (van het betreffende boek) van het Burgerlijk Wetboek. De in de tekst van deze akte tussen haakjes geplaatste aanduiding van artikelnummers van het BW of andere wet- of regelgeving maken geen deel uit van deze akte.

WOONPLAATSKEUZE

Voor de toepassing van de Wet belastingen van rechtsverkeer als gevolg van deze overeenkomst wordt woonplaats gekozen ten kantore van de bewaarder van deze akte.

SLOT

Deze akte is verleden te Rotterdam op de in de aanhef van deze akte vermelde datum.

De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend.

De identiteit van de betreffende verschenen personen is door mij, notaris, aan de hand van het hiervoor gemelde en daartoe bestemde document vastgesteld.

De betreffende verschenen personen hebben verklaard tijdig vóór het verlijden van de akte de gelegenheid te hebben gekregen om van de inhoud van de akte kennis te nemen.

De zakelijke inhoud van de akte is door mij, notaris, aan de verschenen personen medegedeeld en toegelicht. Voorts is gewezen op de gevolgen die voor partijen of een of meer hunner uit de inhoud van de akte voortvloeien. De betreffende verschenen personen hebben verklaard van de inhoud van de akte te hebben kennis genomen en daarmee in te stemmen.

Onmiddellijk na voorlezing van de wettelijk voorgeschreven gedeelten van de akte is de akte door de verschenen personen ondertekend en, onmiddellijk daarna, door mij, notaris, ondertekend om vijftien uur drie minuten.