

Kantoor:

Tijdstip van aanbieding:

De bewaarder van het kadaster
en de openbare registers,**Rotterdam 024 40564/151****14 - 12 - 2004 13:39**met 6 vervolgbladen **C**

Aantek

Maxwell - Vernimmen mr. A.C. / JWH/PS/117354 NIKOU**7 volgbladen*****20041214003705*****Kadaster**

jwh/ps/117354

aktecode 1

14 december 2004

VESTIGING ERFPACHT
28 WONINGEN PROJEKT GROENHOF TE ROTTERDAM

Op veertien december tweeduizend vier, verschenen voor mij,
mr. Andrea Catharina Maxwell-Vernimmen, notaris te Berg-
schenhoek:

1. de heer Jan Willem Huele, werkzaam ten kantore van mij, nota-
ris, 2662 DJ Bergschenhoek, Noorderparklaan 22, geboren te
Calcutta (India) op achttien juni negentienhonderdvijftig, ten
deze handelend als schriftelijk gevolmachtigde van de heer
Jakob Abraham Boogaard, voorzitter van de directie, gebo-
ren te Westkapelle op acht april negentienhonderdzesen-
veertig, houder van een geldig Nederlands paspoort, met
nummer N02602427, afgegeven op veertien april tweedui-
zend en expirerend op veertien april tweeduizend vijf, wo-
nende te 5591 JD Heeze, Leenderweg 29, gehuwd, bij het
geven van de volmacht handelend in zijn hoedanigheid van
voorzitter van de directie van de stichting: **Stichting de**
Nieuwe Unie, statutair gevestigd te Rotterdam, kantoorhou-
dende te 3065 RH Rotterdam, Prins Alexanderlaan 201 (cor-
respondentieadres: Postbus 8183, 3009 AD Rotterdam), in-
geschreven in het handelsregister van de Kamer van Koop-
handel en Fabrieken voor Rotterdam en de Beneden-Maas
onder nummer 24041502 en als zodanig deze stichting ver-
tegenwoordigend;
deze stichting hierna te noemen: **de Nieuwe Unie**;
2. a. de heer **Thomas Nikou**, geboren te Neoxori (Grieken-
land) op vijftientwintig september negentienhonderdvie-
renvijftig, houder van een geldig buitenlands paspoort,
met nummer M030617, tevens houder van een ver-
blijfsdocument, met nummer NLD43349431;
- b. mevrouw **Marijke Hettinga**, geboren te Schiedam op
vijftien september negentienhonderdvijfenzestig, houd-
ster van een geldig Europese identiteitskaart, met

Hyp. 4

nummer T63907380;

met elkaar gehuwd, zonder het maken van huwelijkse voorwaarden en beiden wonende te 3086 KP Rotterdam, Krui-
ningenstraat 42;

hierna tezamen te noemen: **Erfpachter**.

De comparanten verklaren het navolgende:

A. CONSIDERANS.

De Nieuwe Unie heeft met Erfpachter blijkens een **aan deze akte gehechte** schriftelijke koop/-aanneemovereenkomst, verder ook aan te duiden als "**Overeenkomst Tot Vestiging**", een overeenkomst gesloten voor het bouwen door De Nieuwe Unie, in opdracht en voor rekening van Erfpachter van een voor bewoning door Erfpachter bestemde woning, zomede tot vestiging van een recht van erfpacht op:

een perceel bouwgrond gelegen **aan de Zierikzeestraat te Rotterdam**, uitmakende een ter plaatse behoorlijk aangeduid gedeelte ter grootte van ongeveer zevenennegentig centiaren (of zoveel meer of minder als na kadastrale uitmeting zal blijken) van het perceel kadastraal bekend gemeente Charlois, sectie L nummer 103;

één en ander zoals met kavelnummer 9 is aangegeven op een **aan deze akte gehechte**, door partijen gewaarmerkte tekening;

verder aan te duiden als "**Onroerende Zaak**".

Van de hiervoor gemelde tekening zal een afschrift worden gehecht aan het voor inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Rotterdam bestemde afschrift van deze akte.

B. KOOPPRIJS/KWIJTING

De tussen De Nieuw Unie en Erfpachter overeengekomen totale koop/-aanneemsom bedraagt éénhonderdachtenveertigduizend achthonderd euro (**€ 148.800,00**), inclusief negentien procent (19%) omzetbelasting, van welk bedrag per heden een bedrag van vijftigduizend achthonderd euro (**€ 55.800,00**), inclusief negentien procent (19%) omzetbelasting is verschuldigd. Laatstgemeld bedrag is voldaan door storting op één van de bank-en/of girorekening(en) ten name van Nouwen Notarissen Derdengelden. De Nieuwe Unie kwiteert Erfpachter voor de betaling van laatstgenoemd bedrag.

C. ERFPACHT.

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

1. Verlening Erfpacht.

Ter uitvoering van het bepaalde in de Overeenkomst Tot Vestiging verleent de Nieuwe Unie bij deze ten behoeve van Erfpachter, ieder voor de onverdeelde helft, een recht van erfpacht op de Onroerende Zaak, welk recht van erfpacht - verder aan te duiden als "**Erfpacht**" - bij deze door Erfpachter wordt aanvaard.

2. Bepalingen.

De Erfpacht is verleend onder de Algemene Bepalingen voor erfpacht hierna onder 2,1 genoemd, welke bepalingen van overeenkomstige toepassing worden verklaard voor zover daarvan in deze akte niet is afgeweken, en onder de hierna sub 2.2 te vermelden aanvullende casu quo afwijkende bepalingen, verder aan te duiden als "bijzondere bepalingen".

2.1 Algemene Bepalingen voor erfpacht.

De van toepassing zijnde Algemene Bepalingen voor erfpacht zijn neergelegd in een akte op tweeëntwintig maart negentienhonderddrieënnegentig voor mr. H.M.I.Th. Breedveld, notaris te Rotterdam verleden en bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Rotterdam op drieëntwintig maart negentienhonderddrieënnegentig in het register Hypotheken 4, deel 12713 nummer 4, met dien verstande dat daar waar "Gemeente Rotterdam", danwel de "Raad" en/of "het College van Burgemeester en Wethouders" en/of "het Ontwikkelingsbedrijf" van die gemeente staat geschreven, gelezen dient te worden: "de Nieuwe Unie". Voorts worden bij deze de artikelen 6, 7, 31 en 32 lid 2 van deze Algemene Bepalingen uitdrukkelijk niet van toepassing verklaard.

Erfpachter heeft bij het sluiten van de Overeenkomst Tot Vestiging een exemplaar van de Algemene Bepalingen voor erfpacht ontvangen en van de inhoud daarvan kennis genomen.

2.2 Bijzondere bepalingen

De erfpacht heeft een duur van negenennegentig (99) jaar, ingegaan op één oktober tweeduizend vier (hierna ook te noemen: **de Ingangsdatum**) en eindigend mitsdien op dertig september éénentwintighonderddrie om vierentwintig uur.

Artikel 2.**AFLEVERING**

De Nieuwe Unie zal de Onroerende Zaak afleveren conform het bepaalde in de "Overeenkomst tot Vestiging".

Artikel 3

EIGENDOMSGARANTIE

De Nieuwe Unie garandeert dat zij de eigenaar is van de Onroerende Zaak en als zodanig bevoegd is tot de onderhavige vestiging.

Artikel 4

LEVERINGSVERPLICHTING/JURIDISCHE STAAT

De Onroerende Zaak is vrij van:

- a. hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan;
- b. kwalitatieve verplichtingen, beperkte rechten, bijzondere lasten en/of kettingbedingen, één en ander voorzover niet blijkt uit deze akte;
- c. huur, pacht, lease of ander gebruik.

Artikel 5

CANON

1. De canon bij Ingangsdatum van de Erfpacht is berekend naar vijf procent (5%) van de grondwaarde.
2. De canon wordt jaarlijks aangepast met een inflatiecorrectie van twee vijf/tiende procent (2,5%). Een overzicht van de canon en van de afkoopwaarde voor de eerste vijftig erfpachtsjaren is **aan deze akte gehecht**.
3. De canon is verschuldigd vanaf de Ingangsdatum en dient in maandelijkse termijnen bij vooruitbetaling op door de Nieuwe Unie te bepalen wijze te worden voldaan. Erpachter verplicht zich de door hem verschuldigde erfpachtscanon aan de Nieuwe Unie te voldoen door middel van automatische afschrijving van zijn rekening; Erpachter is verplicht een daartoe strekkende machtiging ten behoeve van de Nieuwe Unie af te geven.
4. De Nieuwe Unie kan de Erfpacht opzeggen indien Erpachter in verzuim is de canon over twaalf achtereenvolgende maanden te betalen.
5. In afwijking van het bepaalde in artikel 8 van de voormelde Algemene Bepalingen, kan Erpachter de canon te allen tijde afkopen op schriftelijk verzoek van Erpachter aan de Nieuwe Unie. De afkoop voor de eerste vijftig erfpachtsjaren is aangegeven op voormelde **aan deze akte gehechte** overzicht. De afkoopsom vanaf het éénenvijftigste erfpachtsjaar wordt bindend vastgesteld door de Nieuwe Unie.

Artikel 6

INGROEICANON

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

1. De Nieuwe Unie past, uitsluitend bij de eerste Erfpachter, een korting toe op de canon. Vanaf de Ingangsdatum van de Erfpacht bedraagt deze korting:
 - a. jaar één: éénhonderd procent (100%);
 - b. jaar twee: negentig procent (90%);
 - c. jaar drie: tachtig procent (80%);
 - d. jaar vier: zeventig procent (70%);
 - e. jaar vijf: zestig procent (60%);
 - f. jaar zes: vijftig procent (50%);
 - g. jaar zeven: veertig procent (40%);
 - h. jaar acht: dertig procent (30%);
 - i. jaar negen: twintig procent (20%);
 - j. jaar tien: tien procent (10%).

Vanaf jaar elf na de Ingangsdatum is de volledige canon verschuldigd.

2. De in lid 1 genoemde korting eindigt met onmiddellijke ingang:
 - a. bij vervreemding van de Erfpacht (geheel of gedeeltelijk);
 - b. bij economische overdracht van de Erfpacht (geheel of gedeeltelijk);
 - c. bij (gedeeltelijke) verhuur van de Erfpacht, of van de zich op de Erfpacht bevindende opstal of een gedeelte daarvan, aan een derde;
 - d. bij bewoning van de zich op de Erfpacht bevindende opstal door een ander dan de Erfpachter.
3. Onder vervreemding wordt niet verstaan:
 - a. een toedeling of levering aan een erfgenaam of legataris van de Erfpachter;
 - b. een toedeling aan een deelgenoot in de Erfpacht, voorzover de gemeenschap waarin de deelgenoten zijn gerechtigd, is ontstaan door een gezamenlijke verkrijging, het aangaan van een huwelijk of een geregistreerd partnerschap, of door overlijden van een Erfpachter.

Artikel 7**KOSTEN**

De kosten van deze akte en het kadastraal recht zijn voor rekening van de Nieuwe Unie.

Artikel 8**BESTEMMING EN GEBRUIK**

De Erfpacht is bestemd voor wonen en dient als zodanig gebruikt te worden.

Artikel 9

OVERDRACHT VAN RECHTEN

1. Voorzover rechten van de Nieuwe Unie ter zake van de Onroerende Zaak jegens haar rechtsvoorgangers en/of andere derden niet gelijktijdig met de vestiging van de Erfpacht mee overgaan op de Erfpachter, levert de Nieuwe Unie die rechten bij deze aan Erfpachter, die deze rechten van de Nieuwe Unie aanvaardt.
2. Erfpachter is te allen tijde bevoegd de hiervoor bedoelde levering van rechten mee te delen aan de desbetreffende schuldenaar.
3. De op de Onroerende Zaak betrekking hebbende titelbewijzen en bescheiden als bedoeld in artikel 7:9 Burgerlijk Wetboek zijn, voor zover de Nieuwe Unie deze in zijn bezit had, aan Erfpachter afgegeven.

Alle aanspraken die de Nieuwe Unie ten aanzien van de Onroerende Zaak kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen de bouwer(s), (on-)der)aannemer(s), installateur(s), architect(en) en leverancier(s), zoals wegens verrichte werkzaamheden of ter zake van aan het verkochte toegebrachte schade, gaan hierbij over op Erfpachter, zonder dat de Nieuwe Unie tot vrijwaring verplicht is. Voor zover deze aanspraken niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 6:251 Burgerlijk Wetboek is de Nieuwe Unie verplicht op eerste verzoek van Erfpachter aan een overdracht mee te werken. De Nieuwe Unie is tevens verplicht garantiebewijzen welke met betrekking tot de Onroerende Zaak mochten bestaan aan Erfpachter te overhandigen en alles te doen wat nodig is om deze ten name van Erfpachter te doen stellen.

Artikel 10

G.I.W. GARANTIE

De Nieuwe Unie verklaart, dat de Onroerende Zaak deel uitmaakt van een door de Stichting Garantie-Instituut Woningbouw geregistreerd project en door deze laatstgenoemde stichting is ingeschreven onder planregistratienummer SE 51.74.67.032. De Nieuwe Unie verbindt zich tegenover Erfpachter de verplichtingen uit de garantie- en waarborgregeling van deze stichting te

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

zullen nakomen.

Erfpachter verklaart dat hij het hierop betrekking hebbende waarborgcertificaat heeft ontvangen.

Artikel 11

BODEMGESTELDHEID

De Nieuwe Unie garandeert Erfpachter dat de Onroerende Zaak geschikt is voor de bestemming wonen.

Erfpachter is bekend met het rapport "Verkennd bodemonderzoek ter plaatse van een locatie aan de Zierikzeestraat te Rotterdam" van acht mei tweeduizend drie met nummer, C03-096-0, opgesteld door Arnicon B.V., en de brief van Gemeentewerken Rotterdam, kenmerk U 03/B13372/TC de dato vijftien juli tweeduizend drie, onder meer inhoudende dat de Onroerende Zaak geschikt is voor de bestemming wonen met tuin.

Artikel 12

VOORAFGAANDE OVEREENKOMSTEN

Voorzover daarvan bij deze akte niet is afgeweken, blijven tussen partijen gelden de Overeenkomst Tot Vestiging en hetgeen overigens tussen partijen is overeengekomen, met dien verstande dat geen beroep meer kan worden gedaan op een eventueel overeengekomen ontbindende voorwaarde.

De Nieuwe Unie verklaart dat alle opschortende voorwaarden zoals opgenomen in de Overeenkomst tot Vestiging zijn vervuld.

Artikel 13

VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN

1. Bij deze worden gevestigd al zodanige erfdienstbaarheden waardoor de toestand waarin de Erfpacht zich ten opzichte van de belendende percelen bevindt of zal bevinden conform het onderhavige bouwplan, blijft gehandhaafd. Deze erfdienstbaarheden betreffen speciaal de afvoer van hemelwater, gootwater en faecaliën door riolering of anderszins, inbalking, inankering, over- of onderbouw, toevoer van licht en lucht, uitzicht, verlichting, ventilatiekanalen, leidingen, kabels en buizen en andere technische voorzieningen ten dienste van openbare nuts- en telecommunicatiebedrijven, zulks ten behoeve en ten laste van de Erfpacht en ten behoeve en ten laste van de overige kavels behorende tot het onderhavige bouwproject, die deel uitmaken van gemelde kadastrale percelen als heersende en dienende erven.
2. Bij deze wordt gevestigd ten behoeve van de Erfpacht (**het**

heersend erf) en ten laste van het bij de Nieuwe Unie in eigendom en onbebouwd blijvende gedeelte van het perceel, kadastraal bekend gemeente Charlois, sectie L nummer 103 (**het dienend erf**) de erfdienstbaarheid bestaande uit de last voor de eigenaar van het dienend erf om te dulden dat de gerechtigde tot het heersend erf gebruik maakt van de groenvoorzieningen, speelplaatsen en bijbehorende voorzieningen op het dienend erf.

De erfdienstbaarheid wordt gevestigd onder de volgende bepalingen:

- a. De gerechtigde tot het heersend erf is verplicht aan de eigenaar van het dienend erf een jaarlijkse bijdrage (retributie) te voldoen.
Deze bijdrage wordt vastgesteld door de eigenaar van het dienend erf en dient jaarlijks te worden voldaan op een door de eigenaar van het dienend erf aangegeven wijze.
- b. De eigenaar van het dienend erf heeft het recht regels te stellen met betrekking tot het gebruik van de voorzieningen, werken en beplantingen aangebracht op het dienend erf.
- c. De eigenaar van het heersend erf is niet gerechtigd het op het dienend erf aangebrachte weg te nemen zonder toestemming van de eigenaar van het dienend erf.
- d. De eigenaar van het dienend erf is verplicht de voorzieningen, werken en beplantingen aan te brengen, te onderhouden en in stand te houden.
- e. In afwijking van het bepaalde in artikel 5:82 van het Burgerlijk Wetboek is de eigenaar van het dienend erf niet gehouden mede te werken aan afstand van de erfdienstbaarheid door de gerechtigde tot het heersend erf, tenzij de gerechtigde tot het heersend erf voor de eerste twintig (20) jaar na de afstand zekerheid stelt voor de voldoening van de retributie.
- f. De eigenaar van het dienend erf kan het beheer en onderhoud van de betreffende voorzieningen aan derden opdragen.

Artikel 14

KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN

1. Schotelantennes mogen niet aan de openbare straatzijde

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

van de op de Onroerende Zaak te stichten woning worden geplaatst. Zij worden geduld op het (bovenste) dak van de woning, waarbij de zichtbaarheid vanaf de openbare straat-zijde zoveel mogelijk voorkomen moet worden.

2. De tijdens de bouw aangebrachte hekwerken, inclusief deur, om de tuin van de Onroerende Zaak dienen door de Erfpachter niet te worden verwaarloosd, doch te worden onderhouden en zonodig te worden vernieuwd.

Bovenstaande bepalingen worden bij deze als kwalitatieve verplichtingen, zoals bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek bedongen, zodat deze op de Erfpacht blijven rusten.

Artikel 15

BOETE

Bij overtreding door Erfpachter van één of meer van de bepalingen van artikel 14 van deze akte zal Erfpachter door de Nieuwe Unie schriftelijk worden verzocht uitvoering te geven aan het bepaalde in het betreffende artikel van deze akte. De Nieuwe Unie zal Erfpachter een redelijke termijn stellen waarbinnen hij aan zijn verplichtingen kan voldoen.

Wanneer Erfpachter niet binnen die termijn aan zijn verplichtingen voldoet, zal de Nieuwe Unie, onverwijld voor rekening van Erfpachter uitvoering geven aan de gevraagde werkzaamheden en verbeurt bij een boete ten behoeve van de Nieuwe Unie van éénhonderd euro (€ 100,00) voor iedere dag dat hij in verzuim blijft. Deze boete is verschuldigd door het enkele feit van niet nakoming of overtreding van voornoemde verplichtingen binnen de gestelde termijn, zonder dat een ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist.

Artikel 16

KETTINGBEDING/BOETE

De artikelen 14 en 15 en het onderhavige artikel moeten bij iedere gehele of gedeeltelijke vervreemding van de Erfpacht of vestiging van beperkte rechten daarop aan elke opvolger in eigendom of rechthebbende op een beperkt recht worden opgelegd onder verbeurte door de nalatige vervreemder van een direkt opeisbare boete ten behoeve van de Nieuwe Unie van tienduizend euro (€ 10.000,00).

De boete is verschuldigd door het enkele feit van niet-nakoming of overtreding van het bepaalde in dit artikel, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist. De

boete moet worden betaald binnen veertien dagen na een daartoe strekkende schriftelijke aanmaning van de Nieuwe Unie.

Artikel 17

VOORKEURSRECHT / KETTINGBEDING

1. Indien de Erfpachter, waarbij de ingroeicanon van toepassing is, het voornemen heeft de Erfpacht geheel of gedeeltelijk, economisch of juridisch te vervreemden, is hij verplicht de Nieuwe Unie in de gelegenheid te stellen de Erfpacht te kopen, overeenkomstig de bepalingen vermeld in dit artikel. Het bepaalde omtrent het begrip "vervreemding" in artikel 6 lid 3 is van overeenkomstige toepassing op dit artikel.
2. Alle uit dit artikel voortvloeiende mededelingen geschieden bij aangetekende brief, bij deurwaardersexploit of op andere wijze, in het laatste geval echter uitsluitend met schriftelijk bewijs van ontvangst.
3. De Erfpachter geeft van zijn voornemen tot vervreemding kennis aan de Nieuwe Unie, onder vermelding van de door hem gewenste koopprijs. De Nieuwe Unie deelt binnen vijftien dagen na ontvangst van die kennisgeving aan de Erfpachter mede, of zij al dan niet wenst over te gaan tot aankoop; bij het uitblijven van een tijdige reactie van de Nieuwe Unie mag de Erfpachter, mits te goeder trouw, ervan uitgaan dat de Nieuwe Unie niet wenst over te gaan tot aankoop.
4. Indien de Nieuwe Unie niet wenst over te gaan tot aankoop van de Erfpacht, is Erfpachter vrij de Erfpacht te vervreemden, mits tegen tenminste de tegenprestatie die hij als gewenste koopprijs opgaf aan de Nieuwe Unie. De Nieuwe Unie kan verklaren dat zij afziet van deze beperking ten aanzien van de hoogte van de tegenprestatie.
5. Binnen vijftien dagen na haar mededeling als vermeld in lid 3 van dit artikel bericht de Nieuwe Unie aan Erfpachter of de koop tot stand is gekomen (ter keuze van de Nieuwe Unie):
 - a. hetzij voor de door Erfpachter kennisgegeven gewenste koopprijs dan wel de, door Erfpachter en de Nieuwe Unie nader overeengekomen koopprijs;
 - b. hetzij voor een koopprijs, gelijk aan de waarde in het economische verkeer van de Erfpacht; deze waarde dient te worden vastgesteld door drie deskundigen, waarvan één te benoemen door de aanbiedende Erfpachter en één door de Nieuwe Unie, terwijl de aldus

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

aangewezen deskundigen tezamen de derde deskundige zullen aanwijzen. De benoeming/aanwijzing van de deskundigen dient te geschieden binnen veertien dagen nadat de Erfpachter het bericht als bedoeld in de aanhef van lid 5 van dit artikel van de Nieuwe Unie heeft ontvangen. Mochten de deskundigen over de benoeming van de derde deskundige geen overeenstemming kunnen bereiken, dan zal de derde deskundige worden benoemd door de Kantonrechter van de Arrondissementsrechtbank, waaronder de gemeente Rotterdam ressorteert. Indien de deskundigen geen overeenstemming over de prijs bereiken, zal het gemiddelde van hun taxaties als prijs worden gehanteerd. De prijs dient te worden vastgesteld binnen veertien dagen na benoeming/aanwijzing van de laatste deskundige. De taxatiekosten komen voor rekening van de Nieuwe Unie en Erfpachter, ieder voor de helft.

6. De akte van levering zal binnen één maand nadat de koopprijs is vastgesteld, moeten worden verleden voor de door de Nieuwe Unie aan te wijzen notaris. De levering geschiedt vrij van huur of enig ander gebruiksrecht, ontruimd en ongevorderd. De overige bepalingen van de koop en levering luiden zo veel mogelijk overeenkomstig de relevante bepalingen zoals die op dat tijdstip gebruikelijk zijn bij verkoop van vergelijkbare objecten door de Nieuwe Unie.
7. Indien de Erfpachter tot verkoop overgaat zonder de Nieuwe Unie gelegenheid te hebben gegeven op de boven aangegeven wijze, om van zijn voorkeursrecht tot koop gebruik te maken of zijn medewerking tot de overdracht niet verleent, nadat door de Nieuwe Unie is verklaard dat hij van zijn voorkeursrecht gebruik wenst te maken, zal de Erfpachter ten behoeve van de Nieuwe Unie een direct opvorderbare boete verbeuren van éénhonderdduizend euro (€ 100.000,00), onverminderd het recht van de Nieuwe Unie om van de Erfpachter vergoeding te eisen van de eventueel door hem geleden meerdere schade.
8. De kosten van de koop en de levering (die van de deskundigen niet daaronder begrepen) zijn voor rekening van de Nieuwe Unie.
9. Schadevergoeding, door de Erfpachter aan de Nieuwe Unie

verschuldigd in verband met enige tekortkoming in de nakoming van enige verplichting uit hoofde van dit artikel, wordt berekend zonder rekening te houden met het mogelijk niet verstrekken van korting op de canon aan de nieuwe erfpachter, zoals in artikel 6 vermeld.

10. Dit voorkeursrecht eindigt indien de ingroeicanon op de Erfpachter niet meer van toepassing is.

11. Onder "vervreemding" in dit artikel wordt niet verstaan:

- a. een toedeling of levering aan een erfgenaam of legataris van de Erfpachter;
- b. een toedeling aan een deelgenoot in de Erfpacht, voorzover de *gemeenschap waarin de deelgenoten zijn gerechtigd*, is ontstaan door een gezamenlijke verkrijging, het aangaan van een huwelijk of een geregistreerd partnerschap, of door overlijden van een Erfpachter.

In de sub a 11. en b genoemde gevallen dient dit voorkeursrecht door Erfpachter te worden opgelegd aan de verkrijger op straffe van een boete van éénhonderdduizend euro (€ 100.000,00) ten behoeve van De Nieuwe Unie bij niet nakoming hiervan. Het bepaalde in artikel 16 is aldan van *overeenkomstige toepassing*.

VOLMACHT VESTIGEN ZAKELIJKE RECHTEN

Erfpachter geeft bij deze een onherroepelijke volmacht aan ieder lid van de directie van de Nieuwe Unie, alsmede aan iedere notaris, kandidaat-notaris of (notarieel) medewerker, werkzaam ten kantore van Nouwen Notarissen, kantoorhoudende te 3054 AP Rotterdam, Straatweg 280 en 2662 DJ Bergschenhoek, Noorderparklaan 22, om bij afzonderlijke akte(n) over te gaan tot het vestigen van rechten van opstal of andere zakelijk rechten ten behoeve van de Gemeente Rotterdam (Gemeentewerken), KPN Telecom, Eneco (gas, elektra, CAI kabel), Waterleidingbedrijf Europoort, met betrekking tot kabels, leidingen, buizen, en dergelijke, indien zulks naar oordeel van de Gemeente Rotterdam, danwel bedoelde nutsbedrijven noodzakelijk blijkt te zijn.

VOLMACHT RECTIFICEREN

Erfpachter geeft bij deze een onherroepelijke volmacht aan iedere notaris (kandidaat-)notaris of (notarieel-)medewerker werkzaam ten kantore van Nouwen Notarissen, voornoemd, om de onderhavige akte te rectificeren, danwel aan te vullen indien dit nodig is ter uitvoering van voormelde koop

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

-/aannemingsovereenkomst.

VOLMACHT NIEUWE UNIE

Van volmacht van de Nieuwe Unie op de comparant sub 1. blijkt uit één algemene volmacht, die is gehecht aan een op zesentwintig november tweeduizend vier voor mr. A.C. Maxwell-Vernimmen, notaris te Bergschenhoek, verleden akte houdende opheffing erfdienstbaarheden.

VRIJSTELLING OVERDRACHTSBELASTING

Partijen doen bij deze met betrekking tot de onderhavige verkrijging een beroep op artikel 15 lid 1 sub a van de Wet op belastingen van rechtsverkeer, aangezien met betrekking tot de onderhavige verkrijging omzetbelasting is verschuldigd en de Onroerende Zaak niet als bedrijfsmiddel is gebruikt.

WOONPLAATSKEUZE

Alleen terzake van de fiscale gevolgen van deze overeenkomst kiezen partijen woonplaats bij de wettige bewaarder van deze akte; voor de overige gevolgen van deze overeenkomst kiezen partijen woonplaats op hun adres vermeld in de aanhef van deze akte.

BEKENDHEID COMPARANTEN

De comparanten zijn mij, notaris, bekend.

WAARVAN AKTE is verleden te Bergschenhoek, op de datum als in het hoofd van deze akte vermeld. De zakelijke inhoud is aan de comparanten medegedeeld en nader toegelicht. De comparanten hebben verklaard van de inhoud van deze akte te hebben kennis genomen en met beperkte voorlezing in te stemmen. Vervolgens is deze akte na beperkte voorlezing door de comparanten en mij, notaris, ondertekend om elf uur twintig minuten. Volgen handtekeningen.

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT.

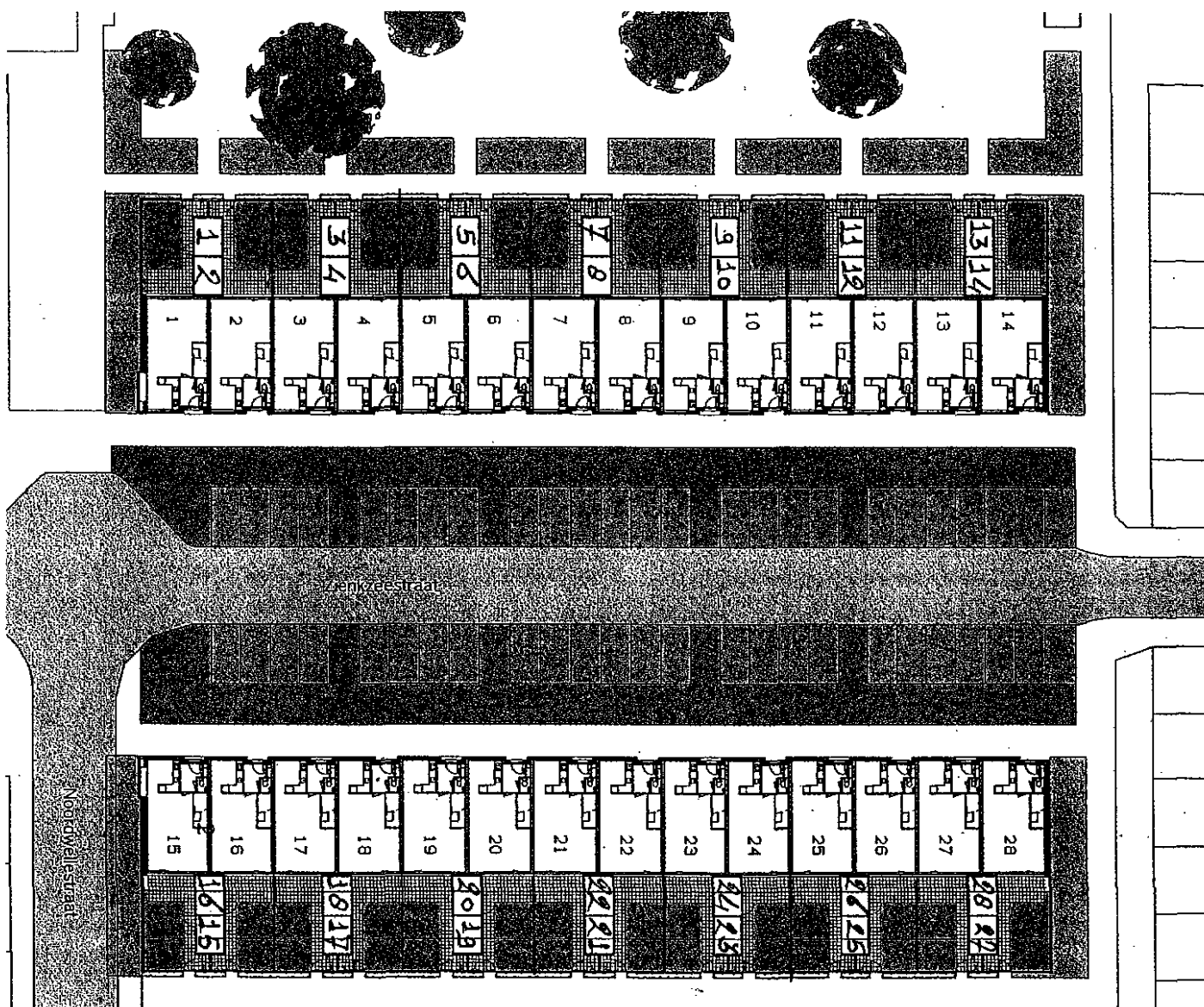
Volgt handtekening van de notaris.

De ondergetekende, de notaris in het hoofd van deze akte genoemd, verklaart dat het registergoed bij deze akte vervreemd in de zin de Wet voorkeursrecht gemeenten niet is opgenomen in een aanwijzing ex artikel 2 of 8 noch in een voorstel ex artikel 6 of 8a van die wet.

Volgt handtekening van de notaris.

De ondergetekende, de notaris in het hoofd van de akte genoemd, verklaart dat het vorenstaande eensluidend is met het ter inschrijving aangeboden stuk.

Aantekeningen:



[Handwritten signature]
 H. Kuipers

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT
w.g. A.C. Maxwell-Vernimmen

De ondergetekende, mr. Andrea Catharina Maxwell-Vernimmen,
notaris te Bergschenhoek, verklaart dat het vorenstaande
eensluidend is met het ter inschrijving aangeboden stuk.



Bijlage 20041214-000131

Behorend bij Onroerende Zaken Hyp4, deel 40564 nummer 151
te Rotterdam

Verklaring:

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Rotterdam op 14-12-2004 om 13:39 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 40564 nummer 151.

Onder gelijk deel nummer werden de volgende analoge bijlage(n) mee ingeschreven:
20041214000131.

Naam bewaarder: Mr. W. Louwman.

Kantoor:

Tijdstip van aanbidding:

De bewaarder van het Kadaster
en de Openbare Registers.

12713

13

ROTTERDAM

23-MRT-1993 14:40

met 27
vervolgblad(en)

Aantekeningen:

D: 00000076

A: 5610131604

Alg Bep 92,50
D6

Hyp. 4

1034235/ho

Heden tweeëntwintig maart negentienhonderddrieën-negentig verschijnt voor mij, Mr Herman Maarten Izak Theodoor Breedveld, notaris te Rotterdam: Mr Lefert Adriaan Platier, ambtenaar bij de gemeente Rotterdam, wonende te 3161 BM Rhoon, gemeente Albrandswaard, Werkersdijk 65, geboren te Zandvoort op vierentwintig oktober negentienhonderdvierenveertig, gehuwd, te dezen de Gemeente Rotterdam vertegenwoordigende, daartoe bij beschikking de dato vijftien mei negentienhonderdnegentig aangewezen door de burgemeester van die gemeente krachtens het bepaalde bij het tweede lid van artikel 78 van de Gemeentewet.

De comparant verklaart:

De Raad van de gemeente Rotterdam heeft bij besluit, genomen in zijn openbare vergadering van achttien maart negentienhonderddrieënnegentig, onder de verzamelnaam "Bepalingen voor vestiging van erfpacht op onroerende zaken van de gemeente Rotterdam in beheer bij het Ontwikkelingsbedrijf Rotterdam" vastgesteld:

1. Bepalingen voor de Overeenkomst tot vestiging van erfpacht;
2. Algemene Bepalingen voor erfpacht; en
3. Bijzondere Bepalingen voor erfpacht.

De hiervoor sub 1 vermelde bepalingen luiden als

volgt:

Bepalingen voor de Overeenkomst tot vestiging
van erfpacht.

INHOUD

- Artikel 1. DEFINITIES
- Artikel 2. INHOUD VAN DE ERFPACHT
- Artikel 3. STAAT VAN AFLEVERING
- Artikel 4. MILIEURAPPORTAGE EN HET RISICO DAAR-
BIJ
- Artikel 5. ONDER- OF OVERMAAT
- Artikel 6. BIJZONDERE LASTEN EN BEPERKINGEN
- Artikel 7. VRIJ VAN HUUR
- Artikel 8. CANON
- Artikel 9. AFKOOPSOM
- Artikel 10. BETALINGEN
- Artikel 11. AANVRAAG OM DE BOUWVERGUNNING EN ME-
DEWERKING VAN
DE GEMEENTE
- Artikel 12. VERLENING EN AANVAARDING
- Artikel 13. OVERDRACHT VAN RECHTEN
- Artikel 14. AFLEVERING EN VERVROEGDE INGEBRUIKNE-
MING
- Artikel 15. LASTEN EN BELASTINGEN
- Artikel 16. RISICO BIJ ACHTERUITGANG VAN DE ON-
ROERENDE ZAAK
- Artikel 17. AANSPRAKELIJKHEID
- Artikel 18. VERZUIM
- Artikel 19. BOETEBEDING
- Artikel 20. ONTBINDENDE VOORWAARDE
- Artikel 21. KOSTEN
- Artikel 22. HOOFDELIJKHEID
- Artikel 23. WOONPLAATS
- Artikel 24. MEDEDELINGEN
- Artikel 25. ARBITRAGE