

**AKTE VAN VESTIGING VAN EEN ONDERERFPACHTRECHT MET EEN
AFHANKELIJK RECHT VAN ONDER-OPSTAL MET DERDENWERKENDE BEDINGEN
INZAKE MANDELIG GEBIED AAN DE FARENSBACH HOF TE VOORSCHOTEN**

Op [**] tweeduizend vierentwintig verschijnen voor mij,
mr. Robert Adriaan Bol, notaris te Amsterdam (**Notaris**):

1. [**],
handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:
Huize Bijdorp Voorschoten B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Breda, kantoor houdende aan de Loevesteinstraat 20 B te (4834 ED) Breda, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer: 86620711 (RISN: 864025208); en
2. [**],
handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:
[**11X *kopers*],

De verschijnende personen zijn mij, Notaris, bekend.

De verschijnende personen, handelend als vermeld, verklaren het volgende:

Inhoudsopgave

Deze akte bestaat uit de navolgende onderdelen:

- A. Definities
- B. Overwegingen, verkrijging, voorbelasting en uitgifte in erfpacht
- C. Uitgifte in ondererfpacht en mandeligheid
- D. Omzetbelasting en overdrachtsbelasting
- E. Bijzondere lasten en beperkingen uit eerdere akten
- F. Overige bepalingen
- G. Toestemming Eigenaar
- H. Volmacht[*en*]

A. Definities

A.1 Ter verbetering van de leesbaarheid worden in deze akte definities gebruikt die elk beginnen met een hoofdletter.

In deze akte wordt verstaan onder:

- **Akte**
Deze akte van vestiging van een recht van ondererfpacht - met een daaraan verbonden afhankelijk onder-opstalrecht - terzake het Registergoed.
- **Bankrekening**
De generale kwaliteitsrekening van de Notaris en ten name van Derdengelden Core Notariaat, zijnde een rekening als bedoeld in artikel 25 van de Wet op het notarisambt.
- **Bospercelen**
Het Bosperceel 1, het Bosperceel 2, het Bosperceel 3, het Bosperceel 4, het Bosperceel 5, het Bosperceel 6, het Bosperceel 7, het Bosperceel 8, het Bosperceel 9, het Bosperceel 10 en het Bosperceel 11, zo tezamen als elk afzonderlijk, al naar gelang de situatie hierna in deze Akte.
- **Bosperceel 1**
Het ondererfpachtrecht - en daaraan verbonden afhankelijke onder-opstalrecht - met betrekking tot het perceel grond met daarop gelegen opstal en bij-/omliggende grond, staande en gelegen aan de Farensbach Hof 1 te (2251 CS) Voorschoten, kadastraal bekend gemeente Voorschoten sectie B nummer [**], ongeveer groot [**], zijnde een voorlopig kadastraal perceel met een voorlopige grens en oppervlakte, vastgesteld bij order nummer [**], ten aanzien van welke perceel een aantekening bestaat in de Openbare Registers van een besluit tot aanwijzing als monument in de zin van de Gemeentewet.
- **Bosperceel 2**
Het ondererfpachtrecht - en daaraan verbonden afhankelijke onder-opstalrecht - met betrekking tot het perceel grond met daarop gelegen opstal en bij-/omliggende grond, staande en gelegen aan de Farensbach Hof 2 te (2251 CS) Voorschoten, kadastraal bekend gemeente Voorschoten sectie B nummer [**], ongeveer groot [**], zijnde een voorlopig kadastraal perceel met een voorlopige grens en oppervlakte, vastgesteld bij order nummer [**], ten aanzien van welke perceel een aantekening bestaat in de Openbare Registers van een besluit tot aanwijzing als monument in de zin van de Gemeentewet.
- **Bosperceel 3**
Het ondererfpachtrecht - en daaraan verbonden afhankelijke onder-opstalrecht - met betrekking tot het perceel grond met daarop gelegen opstal en bij-/omliggende grond, staande en gelegen aan de Farensbach Hof 3 te (2251 CS) Voorschoten, kadastraal bekend gemeente Voorschoten sectie B nummer [**], ongeveer groot [**], zijnde een voorlopig kadastraal perceel met een voorlopige grens en oppervlakte, vastgesteld bij order nummer [**], ten aanzien van welke perceel een aantekening bestaat in de Openbare Registers van een besluit tot aanwijzing als monument in de zin van de Gemeentewet.

- **Bosperceel 4**

Het ondererfpachtrecht - en daaraan verbonden afhankelijke onder-opstalrecht - met betrekking tot het perceel grond met daarop gelegen opstal en bij-/omliggende grond, staande en gelegen aan de Farensbach Hof 4 te (2251 CS) Voorschoten, kadastraal bekend gemeente Voorschoten sectie B nummer [**], ongeveer groot [**], zijnde een voorlopig kadastraal perceel met een voorlopige grens en oppervlakte, vastgesteld bij order nummer [**], ten aanzien van welke perceel een aantekening bestaat in de Openbare Registers van een besluit tot aanwijzing als monument in de zin van de Gemeentewet.
- **Bosperceel 5**

Het ondererfpachtrecht - en daaraan verbonden afhankelijke onder-opstalrecht - met betrekking tot het perceel grond met daarop gelegen opstal en bij-/omliggende grond, staande en gelegen aan de Farensbach Hof 5 te (2251 CS) Voorschoten, kadastraal bekend gemeente Voorschoten sectie B nummer [**], ongeveer groot [**], zijnde een voorlopig kadastraal perceel met een voorlopige grens en oppervlakte, vastgesteld bij order nummer [**], ten aanzien van welke perceel een aantekening bestaat in de Openbare Registers van een besluit tot aanwijzing als monument in de zin van de Gemeentewet.
- **Bosperceel 6**

Het ondererfpachtrecht - en daaraan verbonden afhankelijke onder-opstalrecht - met betrekking tot het perceel grond met daarop gelegen opstal en bij-/omliggende grond, staande en gelegen aan de Farensbach Hof 6 te (2251 CS) Voorschoten, kadastraal bekend gemeente Voorschoten sectie B nummer [**], ongeveer groot [**], zijnde een voorlopig kadastraal perceel met een voorlopige grens en oppervlakte, vastgesteld bij order nummer [**], ten aanzien van welke perceel een aantekening bestaat in de Openbare Registers van een besluit tot aanwijzing als monument in de zin van de Gemeentewet.
- **Bosperceel 7**

Het ondererfpachtrecht - en daaraan verbonden afhankelijke onder-opstalrecht - met betrekking tot het perceel grond met daarop gelegen opstal en bij-/omliggende grond, staande en gelegen aan de Farensbach Hof 7 te (2251 CS) Voorschoten, kadastraal bekend gemeente Voorschoten sectie B nummer [**], ongeveer groot [**], zijnde een voorlopig kadastraal perceel met een voorlopige grens en oppervlakte, vastgesteld bij order nummer [**], ten aanzien van welke perceel een aantekening bestaat in de Openbare Registers van een besluit tot aanwijzing als monument in de zin van de Gemeentewet.
- **Bosperceel 8**

Het ondererfpachtrecht - en daaraan verbonden afhankelijke onder-opstalrecht - met betrekking tot het perceel grond met daarop gelegen opstal en bij-/omliggende grond, staande en gelegen aan de Farensbach Hof 8 te (2251 CS) Voorschoten, kadastraal bekend gemeente Voorschoten sectie B nummer [**], ongeveer groot [**], zijnde een voorlopig kadastraal perceel met een voorlopige grens en oppervlakte, vastgesteld bij order nummer [**], ten

aanzien van welke perceel een aantekening bestaat in de Openbare Registers van een besluit tot aanwijzing als monument in de zin van de Gemeentewet.

- **Bosperceel 9**

Het ondererfpachtrecht - en daaraan verbonden afhankelijke onder-opstalrecht - met betrekking tot het perceel grond met daarop gelegen opstal en bij-/omliggende grond, staande en gelegen aan de Farensbach Hof 9 te (2251 CS) Voorschoten, kadastraal bekend gemeente Voorschoten sectie B nummer [**], ongeveer groot [**], zijnde een voorlopig kadastraal perceel met een voorlopige grens en oppervlakte, vastgesteld bij order nummer [**], ten aanzien van welke perceel een aantekening bestaat in de Openbare Registers van een besluit tot aanwijzing als monument in de zin van de Gemeentewet.

- **Bosperceel 10**

Het ondererfpachtrecht - en daaraan verbonden afhankelijke onder-opstalrecht - met betrekking tot het perceel grond met daarop gelegen opstal en bij-/omliggende grond, staande en gelegen aan de Farensbach Hof 10 te (2251 CS) Voorschoten, kadastraal bekend gemeente Voorschoten sectie B nummer [**], ongeveer groot [**], zijnde een voorlopig kadastraal perceel met een voorlopige grens en oppervlakte, vastgesteld bij order nummer [**], ten aanzien van welke perceel een aantekening bestaat in de Openbare Registers van een besluit tot aanwijzing als monument in de zin van de Gemeentewet.

- **Bosperceel 11**

Het ondererfpachtrecht - en daaraan verbonden afhankelijke onder-opstalrecht - met betrekking tot het perceel grond met daarop gelegen opstal en bij-/omliggende grond, staande en gelegen aan de Farensbach Hof 11 te (2251 CS) Voorschoten, kadastraal bekend gemeente Voorschoten sectie B nummer [**], ongeveer groot [**], zijnde een voorlopig kadastraal perceel met een voorlopige grens en oppervlakte, vastgesteld bij order nummer [**], ten aanzien van welke perceel een aantekening bestaat in de Openbare Registers van een besluit tot aanwijzing als monument in de zin van de Gemeentewet.

- **BW**

Het Nederlands Burgerlijk Wetboek.

- **Core Notariaat**

Core Notariaat B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Amsterdam, kantoor houdende aan het Rietlandpark 301 te (1019 DW) Amsterdam, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 65242521.

- **Eigenaar**

Congregatie van de Heilige Catharina van Siëna zusters Dominicanessen van Voorschoten, een kerkgenootschap welke rechtspersoonlijkheid kent krachtens de wet, statutair gevestigd te Voorschoten, kantoor houdende aan de Veurseweg 3 te (2251 AA) Voorschoten, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer: 66528488, zijnde de eigenaar van het Registergoed, danwel de rechtsopvolger in de eigendom van het

- Registergoed.
 - **Erfpachtakte**
 De akte van vestiging van het Erfpachtrecht op [**] verleden voor (een waarnemer van) mr. R.A. Bol, notaris te Amsterdam, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de Openbare Registers op [**] in register Hypotheken 4 deel [**] nummer [**] **[**check indien grond buiten de 'boskavel' ligt**]**
 - **Erfpachter**
 Huize Bijdorp Voorschoten B.V., voornoemd, danwel de rechtsopvolger terzake het Erfpachtrecht.
 - **Erfpachtrecht**
 Het bij de Erfpachtakte door de Eigenaar ten gunste van de Erfpachter gevestigde erfpachtrecht - en daaraan verbonden afhankelijke opstalrecht - ten aanzien van (onder meer) het Registergoed en de (registergoederen bedoeld onder de) Bospercelen.
 - **Ingangsdatum**
 De datum van het verlijden van deze Akte.
 - **Notaris**
 Mr. Robert Adriaan Bol, notaris te Amsterdam en verbonden aan Core Notariaat, dan wel zijn waarnemer.
 - **Onder-Erfpachter 1**
 [**kopers 1
 - **Onder-Erfpachter 2**
 [**kopers 2
 - **Onder-Erfpachter 3**
 [**kopers 3
 - **Onder-Erfpachter 4**
 [**kopers 4
 - **Onder-Erfpachter 5**
 [**kopers 5
 - **Onder-Erfpachter 6**
 [**kopers 6
 - **Onder-Erfpachter 7**
 [**kopers 7
 - **Onder-Erfpachter 8**
 [**kopers 8
 - **Onder-Erfpachter 9**
 [**kopers 9
 - **Onder-Erfpachter 10**
 [**kopers 10
 - **Onder-Erfpachter 11**
 [**kopers 11
 - **Onder-Erfpachters**

De Onder-Erfpachter 1, de Onder-Erfpachter 2, de Onder-Erfpachter 3, de Onder-Erfpachter 4, de Onder-Erfpachter 5, de Onder-Erfpachter 6, de Onder-Erfpachter 7, de Onder-Erfpachter 8, de Onder-Erfpachter 9, de Onder-Erfpachter 10 en de Onder-Erfpachter 11, dan wel de rechtsopvolger(s) terzake het Ondererfpachtrecht.

- **Ondererfpachtrecht**

Het bij deze Akte door de Erfpachter ten gunste van de Onder-Erfpachters te vestigen ondererfpachtrecht - en daaraan verbonden afhankelijke onderopstalrecht - ten aanzien van het Registergoed, een en ander onder de verdere voorwaarden en bedingen als opgenomen in deze Akte.

- **Openbare Registers**

De openbare registers voor onroerende zaken en rechten, aangehouden door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, als bedoeld in artikel 3:16 BW juncto artikel 8 lid 1 Kadasterwet.

- **Partij**

De Erfpachter of een Onder-Erfpachter.

- **Partijen**

De Erfpachter en de Onder-Erfpachters tezamen.

- **Registergoed**

Het perceel grond met daarop gelegen opstal en bij-/omliggende grond, plaatselijk met adres Farensbach Hof 12 te (2251 CS) Voorschoten, kadastraal bekend gemeente Voorschoten sectie B nummer [**], ongeveer groot [**], zijnde een voorlopig kadastraal perceel met een voorlopige grens en oppervlakte, vastgesteld bij order nummer [**], ten aanzien van welke perceel een aantekening bestaat in de Openbare Registers van een besluit tot aanwijzing als monument in de zin van de Gemeentewet.

A.2 De in A.1 vermelde definities worden in deze Akte ook niet vetgedrukt gebruikt.

A.3 Indien in deze Akte het meervoud of het enkelvoud van een in A.1 vermelde definitie wordt gebruikt, wordt hieronder verstaan respectievelijk het meervoud of het enkelvoud van hetgeen in de desbetreffende omschrijving is omschreven.

A.4 Indien in deze Akte wordt verwezen naar een artikel, wordt bedoeld een artikel uit deze Akte, tenzij uitdrukkelijk anders bepaald.

A.5 Hoofden van onderdelen en artikelen, de nummering van de onderdelen en artikelen en de inhoudsopgave zijn uitsluitend bedoeld ter verbetering van de leesbaarheid van deze Akte. Aan die hoofden, nummering en de inhoudsopgave kan geen enkel recht worden ontleend.

B. Overwegingen, verkrijging, voorbelasting en uitgifte in erfpacht

B.1 De Eigenaar heeft de gerechtigheid tot onder meer het Registergoed verkregen bij een akte van overdracht (als onderdeel van een meeromvattende activa passiva overgang) verleden op tweeëntwintig juni negentienhonderd negenenveertig voor B.H. Stumpel, destijds notaris te Leiden, van welke akte een uittreksel is ingeschreven (destijds overgeschreven) in de Openbare Registers (destijds te Leiden) op twaalf juli negentienhonderd negenenveertig in register Hypotheken 4 deel 1511 nummer 81,

zulks mede in verband met en gevolgd door:

- (i) een akte van ruiling verleden op twaalf februari negentienhonderd achtenzestig voor G.J. Boom, destijds notaris te Voorschoten, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de Openbare Registers (destijds te Leiden) op dertien februari negentienhonderd achtenzestig in register Hypotheken 4 deel 2020 nummer 71;
- (ii) een akte van ruiling verleden op vijf december negentienhonderd negentig voor H.C.A. Boom, destijds notaris te Voorschoten, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de Openbare Registers (destijds te 's-Gravenhage) op vijf december negentienhonderd negentig in register Hypotheken 4 deel 9295 nummer 46, welke akte werd aangevuld casu quo verbeterd bij akte op negen december negentienhonderd tweeënnegentig verleden voor H.C.A. Boom, destijds notaris te Voorschoten, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de Openbare Registers (destijds te 's-Gravenhage) op elf december negentienhonderd tweeënnegentig in register Hypotheken 4 deel 10243 nummer 25,

in welke akte(n) de Eigenaar ook wel wordt omschreven als 'Congregatie Van De Heilige Catharina Van Senen te Voorschoten'.

- B.2 Blijkens de Erfpachtake heeft de Eigenaar het Erfpachtrecht gevestigd ten gunste van de Erfpachter.
- B.3 Het Registergoed en het Erfpachtrecht zijn overigens niet belast met hypotheke(n) en/of beslagen en/of met inschrijvingen daarvan in de Openbare Registers.
- B.4 De Erfpachter en de Onder-Erfpachters zijn meeromvattende overeenkomsten aangegaan tot onder meer verkoop/koop casu quo uitgifte in (onder)erfpacht ten aanzien van de Bospercelen, hierna: **Overeenkomsten**, ingevolge welke Overeenkomsten bij akten verleden voor de Notaris door de Erfpachter is geleverd casu quo uitgegeven:
 - a. aan de Onder-Erfpachter 1 het Bosperceel 1;
 - b. aan de Onder-Erfpachter 2 het Bosperceel 2;
 - c. aan de Onder-Erfpachter 3 het Bosperceel 3;
 - d. aan de Onder-Erfpachter 4 het Bosperceel 4;
 - e. aan de Onder-Erfpachter 5 het Bosperceel 5;
 - f. aan de Onder-Erfpachter 6 het Bosperceel 6;
 - g. aan de Onder-Erfpachter 7 het Bosperceel 7;
 - h. aan de Onder-Erfpachter 8 het Bosperceel 8;
 - i. aan de Onder-Erfpachter 9 het Bosperceel 9;
 - j. aan de Onder-Erfpachter 10 het Bosperceel 10; en
 - k. aan de Onder-Erfpachter 11 het Bosperceel 11.

De Onder-Erfpachters zijn tevens - ieder voor zich - terzake ieders afzonderlijke registergoed aannemingsovereenkomsten aangegaan, zulks als nader beschreven in de Overeenkomsten, hierna: **Aannemingsovereenkomsten**.

- B.5 In de Overeenkomsten is tevens vastgelegd dat de Erfpachter aan elk van de Onder-Erfpachters een één/elfde (1/11e) onverdeeld aandeel met betrekking tot het

Registergoed zal leveren en wel in de vorm van een uitgifte in ondererfpacht - met een daaraan verbonden afhankelijk recht van onder-opstal - met betrekking tot het Registergoed.

- B.6 Partijen wensen in deze Akte (gedeeltelijke) uitvoering te geven aan de tussen hen gesloten Overeenkomsten en over te gaan tot vestiging van een recht van ondererfpacht - met afhankelijk recht van onder-opstal - met betrekking tot het Registergoed. Voor zover nodig bevestigen Partijen dat de Overeenkomsten aldus in deze zin dienen te worden uitgevoerd en geïnterpreteerd en de koop/verkoop als benoemd in die Overeenkomsten aldus in feite betreft een uitgifte in (onder)erfpacht als onder meer nader uitgewerkt in deze Akte.
- B.7 Partijen verklaren in het kader van het vorenstaande de Notaris opdracht te hebben gegeven voor het opmaken en verlijden van deze Akte.

C. Uitgifte in ondererfpacht en mandeligheid

Vestiging ondererfpacht

Artikel 1

- 1.1 Ter - gedeeltelijke - uitvoering van de Overeenkomsten geeft de Erfpachter bij deze in (onder)erfpacht uit aan de Onder-Erfpachters: het Registergoed, hetgeen door de Onder-Erfpachters bij deze wordt aanvaard en wel in de navolgende verhoudingen:
- a. de Onder-Erfpachter 1 voor een één/elfde (1/11e) onverdeeld aandeel;
 - b. de Onder-Erfpachter 2 voor een één/elfde (1/11e) onverdeeld aandeel;
 - c. de Onder-Erfpachter 3 voor een één/elfde (1/11e) onverdeeld aandeel;
 - d. de Onder-Erfpachter 4 voor een één/elfde (1/11e) onverdeeld aandeel;
 - e. de Onder-Erfpachter 5 voor een één/elfde (1/11e) onverdeeld aandeel;
 - f. de Onder-Erfpachter 6 voor een één/elfde (1/11e) onverdeeld aandeel;
 - g. de Onder-Erfpachter 7 voor een één/elfde (1/11e) onverdeeld aandeel;
 - h. de Onder-Erfpachter 8 voor een één/elfde (1/11e) onverdeeld aandeel;
 - i. de Onder-Erfpachter 9 voor een één/elfde (1/11e) onverdeeld aandeel;
 - j. de Onder-Erfpachter 10 voor een één/elfde (1/11e) onverdeeld aandeel; en
 - k. de Onder-Erfpachter 11 voor een één/elfde (1/11e) onverdeeld aandeel,
- waarbij Partijen nadrukkelijk een 'koopanaloge erfpacht' tot stand wensen te brengen bij deze Akte.

De uitgifte in ondererfpacht geschiedt per heden en aldus geldt de datum van het verlijden van deze Akte als de ingangsdatum van het Ondererfpachtrecht (zijnde de **Ingangsdatum**).

- 1.2 Als integrerend onderdeel van de Overeenkomsten geldt dat aan het Ondererfpachtrecht, als verleend in artikel 1.1 van deze Akte, nadrukkelijk mede is verbonden het daarvan afhankelijke recht van (onder)opstal terzake de zaken en werken die onderdeel zijn van het Registergoed, zulks als bedoeld in artikel 5:101 lid 2 BW en uitsluitend voor zover de Erfpachter beschikkingsbevoegd is tot dergelijke zaken en werken krachtens het Erfpachtrecht. Op voormeld van het Ondererfpachtrecht afhankelijke recht van (onder)opstal zijn zo veel als mogelijk in gelijke zin de in deze Akte opgenomen erfpachtvoorwaarden van toepassing en daar waar hierna in deze Akte wordt verwezen naar het Ondererfpachtrecht wordt

- daaronder aldus mede bedoeld voormeld afhankelijke recht van (onder)opstal.
- 1.3 Gezien vorenstaande geldt de navolgende gerechtigdheid tot het Ondererfpachtrecht:
- a. de Onder-Erfpachter 1 is voor een één/elfde (1/11e) onverdeeld aandeel gerechtigd tot het Ondererfpachtrecht;
 - b. de Onder-Erfpachter 2 is voor een één/elfde (1/11e) onverdeeld aandeel gerechtigd tot het Ondererfpachtrecht;
 - c. de Onder-Erfpachter 3 is voor een één/elfde (1/11e) onverdeeld aandeel gerechtigd tot het Ondererfpachtrecht;
 - d. de Onder-Erfpachter 4 is voor een één/elfde (1/11e) onverdeeld aandeel gerechtigd tot het Ondererfpachtrecht;
 - e. de Onder-Erfpachter 5 is voor een één/elfde (1/11e) onverdeeld aandeel gerechtigd tot het Ondererfpachtrecht;
 - f. de Onder-Erfpachter 6 is voor een één/elfde (1/11e) onverdeeld aandeel gerechtigd tot het Ondererfpachtrecht;
 - g. de Onder-Erfpachter 7 is voor een één/elfde (1/11e) onverdeeld aandeel gerechtigd tot het Ondererfpachtrecht;
 - h. de Onder-Erfpachter 8 is voor een één/elfde (1/11e) onverdeeld aandeel gerechtigd tot het Ondererfpachtrecht;
 - i. de Onder-Erfpachter 9 is voor een één/elfde (1/11e) onverdeeld aandeel gerechtigd tot het Ondererfpachtrecht;
 - j. de Onder-Erfpachter 10 is voor een één/elfde (1/11e) onverdeeld aandeel gerechtigd tot het Ondererfpachtrecht; en
 - k. de Onder-Erfpachter 11 is voor een één/elfde (1/11e) onverdeeld aandeel gerechtigd tot het Ondererfpachtrecht.

Afkoopsom en voldoening

Artikel 2

- 2.1 Blijkens de Overeenkomsten zijn Partijen overeengekomen dat de Onder-Erfpachters aan de Erfpachter een eenmalige vergoeding (afkoopsom) dienen te voldoen terzake de vestiging en verkrijging van onder meer het Ondererfpachtrecht en de Bospercelen. De betreffende vergoeding is reeds volledig voldaan bij de akten waarbij de Onder-Erfpachters de Bospercelen hebben verkregen, met dien verstande dat - mede met het oog om van een koopanaloge situatie te kunnen spreken - Partijen in deze Akte terzake de vestiging van het Ondererfpachtrecht een - symbolische - eenmalige vergoeding en afkoopsom toekennen van één euro (€ 1,00).
- 2.2 De Onder-Erfpachters hebben het bedrag van de vergoeding (afkoopsom) als onder 2.1 (reeds) voldaan aan de Erfpachter en de Erfpachter verklaart bij deze de Onder-Erfpachters volledig te kwiteren voor de verplichting tot voldoening van de in lid 1 van dit artikel vermelde vergoeding.
- 2.3 De belastingen, (notariële) kosten en verdere heffingen ter zake van deze Akte zijn voor rekening van de Erfpachter.

Bepalingen Registergoed

Artikel 3

- 3.1 De Onder-Erfpachters zijn in de gelegenheid gesteld onderzoek te verrichten naar het

Registergoed en zij aanvaarden het Registergoed in de huidige staat, "as is, where is" en aldus in de juridische en feitelijke toestand waarin het Registergoed zich thans bevindt, één en ander onverminderd hetgeen de Onder-Erfpachters zijn overeengekomen in de Overeenkomsten.

- 3.2 Indien de in de Overeenkomsten en/of deze Akte vermelde oppervlakte van het in (onder)erfpacht uit te geven perceel en/of de verdere omschrijving daarvan niet juist zou zijn, kan geen van Partijen enig recht daaraan ontleen.
- 3.3 De Erfpachter verklaart dat het Registergoed en het Erfpachtrecht:
- vrij zijn van hypotheek en beslagen of inschrijvingen daarvan;
 - vrij zijn van erfdienstbaarheden en andere beperkte rechten, een en ander voor zover in de Overeenkomsten, de Erfpachtaakte en/of deze Akte niet anders is vermeld of uit de situatie ter plaatse valt af te leiden;
 - vrij zijn van kwalitatieve verplichtingen bedoeld in artikel 6:252 BW, een en ander voor zover in de Overeenkomsten, de Erfpachtaakte en/of deze Akte niet anders is vermeld of uit de situatie ter plaatse valt af te leiden;
 - vrij zijn van andere lasten of van beperkingen uit overeenkomst, een en ander voor zover in de Overeenkomsten, de Erfpachtaakte en/of deze Akte niet anders is vermeld of uit de situatie ter plaatse valt af te leiden.
- 3.4 De Erfpachter verklaart verder het navolgende:
- a. de Erfpachter is bevoegd tot vestiging van het Ondererfpachtrecht;
 - b. het Registergoed is heden niet betrokken in een landinrichtingsplan en is niet ter onteigening aangewezen; er is geen sprake van leegstand noch van vordering van het Registergoed krachtens de Huisvestingswet;
 - c. voor de Erfpachter bestaan ten opzichte van derden met betrekking tot het Registergoed geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht of optierecht, noch enig recht van wederinkoop;
 - d. op het Registergoed drukken de gebruikelijke zakelijke lasten waarvan de verschenen termijnen zijn voldaan;
 - e. voor zover aan de Erfpachter bekend is het Registergoed niet opgenomen in een aanwijzing of voorlopige aanwijzing als bedoeld in hoofdstuk 9 van de Omgevingswet (de voormalige Wet voorkeursrecht gemeenten);
 - f. zoals blijkt uit de informatie afgegeven door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers zijn thans met betrekking tot het Registergoed in de Basisregistratie Kadaster geen andere publiekrechtelijke beperkingen bekend dan de volgende, woordelijk luidende:
*"Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken: Besluit monument, Gemeentewet
 Betrokken bestuursorgaan Gemeente Voorschoten
 Datum in werking 26-09-2018
 Afkomstig uit stuk Hyp4 79794/67 Ingeschreven op 27-11-2020 om 09:03
 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)
 Datum kenbaarheid: 25-09-2018".*

De Onder-Erfpachters verklaren kennis te hebben genomen van de inhoud van de betreffende beperkingen en deze te aanvaarden.

- 3.5 De Erfpachter verklaart dat hem geen feiten of omstandigheden bekend zijn, waaruit blijkt dat de hiervoor vermelde informatie met betrekking tot publiekrechtelijke beperkingen onjuist of onvolledig is of dat er andere inschrijfbare publiekrechtelijke beperkingen zijn, die niet zijn ingeschreven in de Openbare Registers.
- 3.6 De vestiging van het Ondererfpachtrecht geschiedt, voor zover in deze Akte niet anders is bepaald, in onverhuurde staat en verder vrij van aanspraken van derden tot gebruik en/of genot.
- 3.7 De aflevering van het Registergoed aan de Onder-Erfpachters vindt plaats per de datum als nader omschreven in de Overeenkomsten.
- 3.8 Het Registergoed komt eerst voor risico van de Onder-Erfpachters op het tijdstip van feitelijke oplevering ervan als nader omschreven in de Overeenkomsten.
- 3.9 De periodieke lasten die door publiekrechtelijke organen ter zake van het Registergoed worden geheven zijn eerst vanaf de datum van aflevering voor rekening van de Onder-Erfpachters, zulks evenwel met inachtneming van het verder daaromtrent bepaalde in de Overeenkomsten.
- 3.10 Alle aanspraken die de Erfpachter ten aanzien van het Registergoed ten opzichte van derden heeft of mocht verkrijgen, waaronder begrepen bouwers, (onder)aannemers, installateurs, architecten, constructeurs en leveranciers, zoals wegens verrichte werkzaamheden of ter zake van aan het Registergoed toegebrachte schade, gaan bij deze over op de Onder-Erfpachters en voor zover zij niet van rechtswege krachtens artikel 6:251 BW overgaan op de Onder-Erfpachters, worden dergelijke rechten door de Erfpachter krachtens cessie bij deze overgedragen aan de Onder-Erfpachters, die deze overdracht hierbij aanvaarden, zulks voor zover de Erfpachter beschikkingsbevoegd is tot dergelijke rechten en aanspraken krachtens het Erfpachtrecht. De Onder-Erfpachters zijn bevoegd en wordt hierbij door de Erfpachter gemachtigd, om de overdracht van deze aanspraken aan bedoelde derden mede te delen.
De Erfpachter is verplicht de hem bekende gegevens aan de Onder-Erfpachters te verstrekken en eventuele garantiebewijzen aan de Onder-Erfpachters te overhandigen voor zover van belang in het kader van het Ondererfpachtrecht.
- 3.11 Aan de Erfpachter is niet bekend dat het Registergoed enige verontreiniging bevat die ten nadele strekt van het door de Onder-Erfpachters beoogde gebruik of die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot schoning dan wel tot het nemen van andere maatregelen, anders dan vermeld in het verkennend bodemonderzoek, uitgevoerd door Antea Group, kenmerk 0464889-102 'Rapport bodem- en asfaltonderzoek Huize Bijdorp te Voorschoten r00'. Tevens wordt verwezen naar de asbestinventarisatieonderzoeken 'RPS, NL202022500.001 rapport asbestinventarisatie klooster v1' en 'RPS, NL202022500.003 rapport asbestinventarisatie v1 Bungalow'. De resultaten van deze onderzoeken zijn aan de Onder-Erfpachters ter hand gesteld. De Erfpachter staat er jegens de Onder-Erfpachters voor in dat de milieukundige toestand en eigenschappen van het Registergoed, daaronder onder meer begrepen de

tot het Registergoed behorende grond, het grondwater en de eventuele aanwezigheid van asbesthoudende stoffen en ondergrondse tanks, niet in de weg staan aan het gebruik van het Registergoed als locatie voor een buurtschuur, toe-/uitgangswegen en bijbehorend buitenterrein.

Erfpachtvoorwaarden

Artikel 4

Partijen verklaren dat de onderhavige vestiging van het Ondererfpachtrecht terzake het Registergoed verder plaats heeft onder de navolgende voorwaarden en bedingen:

4.A Duur

Het Ondererfpachtrecht gaat in op heden, zijnde de Ingangsdatum, en het Ondererfpachtrecht wordt gevestigd voor onbepaalde tijd.

4.B Vergoeding

Naast de in artikel 2.1 van deze Akte vermelde vergoeding – welke aldus omvat de volledige afkoop van de erfpachtcanon en de retributie terzake het Ondererfpachtrecht - zijn de Onder-Erfpachters nimmer enige aanvullende - al dan niet periodieke - canon en/of retributie verschuldigd aan de Erfpachter terzake het Ondererfpachtrecht.

4.C Bestemming/gebruik

1. Het Ondererfpachtrecht - en mitsdien het van het Ondererfpachtrecht afhankelijke opstalrecht - is uitsluitend bestemd om te worden gebruikt voor de realisatie van een buurtschuur, toe-/uitgangswegen en bijbehorend buitenterrein (met groenvoorzieningen), overeenkomstig het bestemmingsplan dat van toepassing is op het Registergoed, zoals vastgesteld op zestien december tweeduizend éénentwintig.
De Onder-Erfpachters zijn verplicht het Ondererfpachtrecht - en mitsdien het van het Ondererfpachtrecht afhankelijke opstalrecht - overeenkomstig deze bestemming te gebruiken.
2. Op verzoek van de Onder-Erfpachters kan de Erfpachter ontheffing verlenen van de hiervoor omschreven verplichting. De Erfpachter kan daaraan voorwaarden verbinden.
3. Substantiële of beeldbepalende wijzigingen van de opstallen mogen niet plaatsvinden dan na voorafgaande schriftelijke goedkeuring van de Erfpachter, onder overlegging van genoegzame tekeningen en andere bescheiden die de Erfpachter mocht verlangen, zulks tenzij sprake is van wijzigingen die passen in het huidige bestemmingsplan en de thans verleende omgevingsvergunningen, als aan Partijen onderling genoegzaam bekend, in welk laatstbedoelde geval aldus geen toestemming nodig is van de Erfpachter. De Erfpachter zal - indien wel toestemming vereist is - zijn goedkeuring niet zonder redelijke gronden onthouden.

4.D Gebruik/onderhoud

1. De Onder-Erfpachters dienen voor diens rekening zorg te dragen voor het onderhoud, zo nodig de vernieuwing en een behoorlijk aanzien van het Registergoed, waaronder begrepen de daarop - conform de Aannemingsovereenkomsten - aangebrachte opstallen en werken, de

groenvoorzieningen en verder toebehoren.

Het onderhoudsniveau van de opstallen en de buitenruimten, waaronder begrepen de groenvoorzieningen, dient gelijkwaardig te blijven aan het onderhoudsniveau van de opstallen en buitenruimte zoals dat er is ten tijde van de oplevering ingevolge de Aannemingsovereenkomsten.

De Erfpachter is niet tot het doen van gewone of buitengewone herstellingen verplicht. Het risico van het Registergoed, waaronder begrepen daarop aangebrachte opstallen, werken en verder toebehoren berust geheel bij de Onder-Erfpachters.

2. Het is de Onder-Erfpachters niet toegestaan zonder toestemming van de Erfpachter de zich op het Registergoed na realisatie daarvan conform de Aannemingsovereenkomsten bevindende opstallen geheel of gedeeltelijk te slopen of het bouwvolume van de opstallen te wijzigen, ook niet indien die voor zijn eigen rekening of voor die van zijn rechtsvoorganger zijn gesticht, zulks ook overigens behoudens voor zover niet anders is voorzien in het aan Partijen onderling genoegzaam bekende visiedocument 'Buitenplaats Huize Bijdorp, van verleden, heden naar toekomst' van negenentwintig april tweeduizend tweeëntwintig en tenzij sprake is van wijzigingen die passen in het huidige bestemmingsplan en de thans verleende omgevingsvergunningen, als aan Partijen onderling genoegzaam bekend, in welk laatstbedoelde geval aldus geen toestemming nodig is van de Erfpachter. De Erfpachter is enkel gerechtigd toestemming te onthouden op de grond dat de Erfpachter door de Eigenaar toestemming wordt onthouden als bedoeld in artikel 4.D van de Erfpachtakte. De Erfpachter zal de Onder-Erfpachters alle redelijkerwijs benodigde medewerking verlenen om de bedoelde toestemming van de Eigenaar te verkrijgen.
3. De Onder-Erfpachters zijn vanaf de oplevering als nader beschreven in de Aannemingsovereenkomsten verplicht de opstallen waarop het Ondererfpachtrecht betrekking heeft naar herbouwwaarde te verzekeren en verzekerd te houden tegen gevolgen van brand, storm en andere onheilen waartegen opstallen verzekerd plegen te worden. De Onder-Erfpachters zijn verplicht tot herbouw van die opstallen over te gaan, indien deze door enige oorzaak geheel of ten dele teniet zijn gegaan.
4. Het is de Onder-Erfpachters niet toegestaan om in, op of aan het Registergoed werkzaamheden of handelingen te verrichten of na te laten waardoor gevaar, schade of hinder, dan wel aantasting van de volksgezondheid en/of van het milieu – waaronder die van de bodem – kan worden veroorzaakt. Alle schade die ontstaat door handelen of nalaten door de Onder-Erfpachters, of door degenen die aan de Onder-Erfpachters een recht van gebruik met betrekking tot het Registergoed ontlenen, wegens strijd met de in de vorige volzin opgenomen verplichting, is voor rekening van de Onder-Erfpachters, kosten van eventueel noodzakelijke bodemsanering daaronder begrepen.
5. Op verzoek van de Onder-Erfpachters kan de Erfpachter ontheffing verlenen

van de hiervoor omschreven verplichtingen en verbodsbepalingen, waartoe ook (indirect) de Eigenaar instemming dient te verlenen; deze kunnen aan hun toestemming voorwaarden verbinden, waaronder het vragen van een financiële vergoeding, mits de Eigenaar jegens Erfpachter dezelfde voorwaarden heeft verbonden aan het verlenen van de hier bedoelde ontheffing. De Erfpachter zal de Onder-Erfpachters alle redelijkerwijs benodigde medewerking verlenen om de bedoelde ontheffing van de Eigenaar te verkrijgen.

6. De Onder-Erfpachters zijn verplicht de gewone- en buitengewone lasten die op het Registergoed drukken te voldoen. Alle zakelijke lasten die over het Registergoed of het gebruik daarvan worden geheven komen voor rekening van de Onder-Erfpachters vanaf de datum van aflevering als bepaald in de Overeenkomsten. Wanneer de Erfpachter belastingen of lasten als in dit lid bedoeld, mocht hebben betaald, geeft hij de Onder-Erfpachters daarvan binnen één (1) maand kennis onder overlegging van betalingsbewijzen. De Onder-Erfpachters zijn verplicht binnen één (1) maand nadien hetgeen door de Erfpachter is voldaan, aan de Erfpachter te vergoeden.
7. Indien de Onder-Erfpachters enige op hen rustende verplichting niet, niet tijdig of niet behoorlijk nakomen, kan de Erfpachter deze verplichting op kosten van de Onder-Erfpachters doen uitvoeren. De Erfpachter is na kennisgeving en ingebrekestelling en na verloop van de in lid 8 genoemde termijn, tot zodanige uitvoering bevoegd. De Erfpachter is onder dezelfde voorwaarden bevoegd om op kosten van de Onder-Erfpachters al datgene ongedaan te maken dat in strijd met enige verplichting door de Onder-Erfpachters is aangebracht of verricht. De Erfpachter is enkel gerechtigd gebruik te maken van haar bevoegdheden in dit lid 7 indien de Eigenaar voor dezelfde kosten gebruik maakt van haar bevoegdheden als bedoeld in artikel 4.D lid 7 van de Erfpachtakte en de niet, niet tijdige of niet behoorlijke nakoming van de Erfpachter als bedoeld in die bepaling is te wijten aan de niet, niet tijdig of niet behoorlijk nakoming van de Onder-Erfpachters als bedoeld in dit lid 7.
8. De Erfpachter geeft bij aangetekende brief kennis aan de Onder-Erfpachters en de in de Openbare Registers ingeschreven hypotheekhouders van zijn voornemen gebruik te maken van de bevoegdheid als bedoeld in lid 7. Hij doet de kennisgeving vergezeld gaan van:
 - a. een opgave van het vermoedelijke bedrag van de kosten die met de uitvoering gemoeid zullen zijn;
 - b. een ingebrekestelling ten aanzien van de verzuimde verplichting of de strijdige verrichtingen met aanmaning om aan een en ander alsnog binnen een daarbij te stellen redelijke termijn te voldoen.
9. Onverminderd de verplichting tot vergoeding van andere door de Erfpachter geleden schade als gevolg van de nalatigheid van de Onder-Erfpachters, zijn de Onder-Erfpachters verplicht op eerste aanzegging van de Erfpachter de kosten die gemoeid zijn geweest met het herstel, aan de Erfpachter te voldoen.

4.E Overdracht, overgang, toedeling, vestiging beperkte rechten

1. Het Ondererfpachtrecht kan niet zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van de Erfpachter:
 - a. worden verkaveld door overdracht of toedeling van het Ondererfpachtrecht op een gedeelte van het Registergoed;
 - b. in appartementsrechten worden gesplitst, waaronder begrepen het verlenen van deelnemings- of lidmaatschapsrechten die betrekking hebben op het gebruik van (een gedeelte van) het Registergoed;
 - c. worden bezwaard met een recht van ondererfpacht of enig ander beperkt zakenrechtelijk recht, anders dan met het recht van hypotheek (welk hypotheekrecht aldus zonder toestemming van de Eigenaar en/of de Erfpachter verleend kan worden),
één en ander zulks voor zover daarvan in de onderhavige erfpachtvoorwaarden niet is afgeweken. De Onder-Erfpachters zijn er mee bekend dat de Erfpachter bij het verlenen van een dergelijke toestemming op zijn beurt (mogelijk) toestemming van de Eigenaar behoeft.
2. Indien het Ondererfpachtrecht met toestemming van de Erfpachter in appartementsrechten is gesplitst, is het in lid 1 bepaalde van overeenkomstige toepassing met betrekking tot toedeling, splitsing en bezwaring van de uit die splitsing voortvloeiende appartementsrechten; de Onder-Erfpachters verplichten zich alsdan een daartoe strekkend beding in de akte van splitsing op te nemen. Bij zijn verzoek om toestemming overleggen de Onder-Erfpachters aan de Erfpachter de ontwerpakte van splitsing, het splitsingsreglement en de splitsingstekening(en).
3. De Erfpachter kan de in lid 2 bedoelde toestemming enkel weigeren op de grond dat Erfpachter door de Eigenaar toestemming wordt onthouden als bedoeld in artikel 4.E van de Erfpachtakte. De Erfpachter kan aan de verlening van zijn toestemming voorwaarden verbinden, waaronder financiële voorwaarden, mits de Eigenaar jegens de Erfpachter dezelfde voorwaarden heeft verbonden aan het verlenen van de in lid 1 bedoelde toestemming. De Erfpachter zal de Onder-Erfpachters alle redelijkerwijs benodigde medewerking verlenen om de in lid 1 bedoelde toestemming van de Eigenaar te verkrijgen.
4. Indien het Ondererfpachtrecht met toestemming van de Erfpachter wordt verkaveld, ontstaan evenzoveel afzonderlijke rechten van (onder)erfpacht met betrekking tot elk gedeelte waarin het Registergoed aldus is opgesplitst, elk onder afzonderlijke toepassing van de erfpachtbepalingen zoals die bij of krachtens deze Akte gelden.
5. De Onder-Erfpachters geven binnen één (1) maand nadat een rechtshandeling zoals in lid 1 bedoeld heeft plaatsgevonden, daarvan schriftelijk kennis aan de Erfpachter, onder overlegging van een afschrift van de daarvan opgemaakte akte. In het geval voorzien bij lid 2 is het in de voorgaande volzin bepaalde van overeenkomstige toepassing op de rechthebbende met betrekking tot het betreffende appartementsrecht.
6. De Onder-Erfpachters en dien rechtverkrijgenden onder algemene en

bijzondere titel zijn verplicht om, in geval met betrekking tot het Ondererfpachtrecht een rechtshandeling wordt verricht als bedoeld in lid 1, de bepalingen waaronder het Ondererfpachtrecht is verleend, aan die rechtverkrijgenden op te leggen voor zover die bepalingen niet reeds van rechtswege dan wel op grond van artikel 6:252 BW op die rechtverkrijgenden overgaan, door deze in de daarvan op te maken akte op te nemen of daarnaar te verwijzen en deze bepalingen ten behoeve van de Erfpachter aan te nemen.

4.F Ingebruikgeving, exploitatie

1. De Onder-Erfpachters zijn bevoegd zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Erfpachter het Registergoed, waaronder begrepen de daarvan deel uitmakende opstallen of enig gedeelte daarvan, aan derden te verhuren, te verpachten of onder andere titel aan derden in gebruik te geven.
2. De Onder-Erfpachters zijn alsdan verplicht de bepalingen waaronder het Ondererfpachtrecht is verleend, voor zover deze betrekking hebben op het gebruik van de te verhuren, te verpachten of anderszins in gebruik te geven erfpachtzaak, de opstallen of een gedeelte daarvan, aan die huurder, pachter of gebruiker op te leggen.

4.G Einde Ondererfpachtrecht / wanprestatie / vergoeding

1. De Onder-Erfpachters zijn niet bevoegd het Ondererfpachtrecht op te zeggen.
2. De Erfpachter kan het Ondererfpachtrecht opzeggen indien de Onder-Erfpachters in ernstige mate tekortschieten in de nakoming van diens verplichtingen. De Erfpachter is enkel gerechtigd gebruik te maken van haar bevoegdheid in dit lid 2 indien de Erfpachter in ernstige mate tekortschiet in de nakoming van haar verplichting jegens de Eigenaar en die tekortkoming van de Erfpachter is te wijten aan de tekortkoming van de Onder-Erfpachters.
3. De opzegging vindt plaats bij exploitatie, tenminste één (1) maand voor het tijdstip waartegen opzegging plaatsvindt. De opzegging moet op straffe van nietigheid binnen acht (8) dagen worden betekend aan degenen die in de Openbare Registers als beperkt gerechtigden of beslagleggers ten aanzien van het Ondererfpachtrecht staan ingeschreven. De Erfpachter draagt zorg voor de inschrijving van het exploitatie in de Openbare Registers.
4. Het Ondererfpachtrecht eindigt op de dag waartegen de opzegging heeft plaatsgevonden. De Onder-Erfpachters dienen het Registergoed met aanhorigheden tegen die dag ter vrije beschikking van de Erfpachter te stellen, bij gebreke waarvan de Erfpachter die ontruiming zonder nadere ingebrekestelling kan doen plaatsvinden, behoudens rechten van derden als bedoeld in artikel 5:94 BW. Indien voor de door de Erfpachter vastgestelde dag van eindiging van het Ondererfpachtrecht de oorzaak van de opzegging naar het oordeel van de Erfpachter is weggenomen en de Onder-Erfpachters voor die dag aan de Erfpachter hebben vergoed de kosten van de hiervoor bedoelde kennisgeving(en) en inschrijving, treedt de opzegging niet in werking en blijft het Ondererfpachtrecht ongewijzigd voortbestaan.
5. De Erfpachter is ingeval van opzegging als in de vorige leden bedoeld verplicht

de waarde die het Ondererfpachtrecht alsdan heeft aan de Onder-Erfpachters te vergoeden, na aftrek van hetgeen hij uit hoofde van de erfpacht van de Onder-Erfpachters te vorderen heeft, de kosten daaronder begrepen.

6. De vergoeding bedoeld in lid 5 wordt vastgesteld door Partijen in onderling overleg. Indien Partijen niet binnen twee (2) maanden na dagtekening van het exploitatiewaarschuwing aan de Onder-Erfpachters heeft plaatsgevonden tot overeenstemming geraken wordt de vergoeding op verzoek van de meest gereede partij vastgesteld bij arbitraal vonnis op de wijze zoals hierna in artikel 4.H (Arbitrage) is bepaald.

4.H Arbitrage

1. Wanneer in deze Akte arbitrage is voorgeschreven zal het arbitraal vonnis worden gewezen door drie (3) arbiters, waarvan één (1) te benoemen door de Onder-Erfpachters en één (1) door de Erfpachter. De twee (2) aldus benoemde arbiters benoemen gezamenlijk een derde (3^e) arbiter. Op deze arbitrage zijn de bepalingen van toepassing van het Vierde Boek van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering.
2. De overeenkomstig artikel 1027 lid 3 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering bevoegde rechter, is de voorzieningenrechter van de rechtbank van het arrondissement waarin het Registergoed is gelegen.

4.I Hypotheekhouders

1. Indien het Ondererfpachtrecht met een hypotheekrecht wordt bezwaard, zijn de Onder-Erfpachters verplicht om binnen één (1) maand daarvan schriftelijk kennis te geven aan de Erfpachter, onder overlegging van een afschrift van de daarvan opgemaakte akte. De Erfpachter is verplicht om onverwijld na ontvangst van de kennisgeving van Onder-Erfpachters hiervan de Eigenaar schriftelijk kennis te geven. In het geval voorzien bij artikel 4.E sub 2 is het in de voorgaande twee volzinnen bepaalde van overeenkomstige toepassing op de rechthebbende met betrekking tot het betreffende appartementsrecht. De Onder-Erfpachters verplichten zich een daartoe strekkend beding in de akte van splitsing (in appartementsrechten) op te nemen.
2. De Erfpachter zal, in geval van voorgenomen opzegging van het Ondererfpachtrecht, de in de Openbare Registers ingeschreven hypotheekhouders tijdig in kennis stellen van de voorgenomen opzegging. Wijziging van de bepalingen waaronder het Ondererfpachtrecht is gevestigd, kan slechts plaatsvinden met instemming van de in de Openbare Registers ingeschreven hypotheekhouders.

4.J Naleving erfpachtvoorwaarden Erfpachtrecht

1. De Erfpachter is jegens de Onder-Erfpachters gehouden zijn verplichtingen onder de erfpachtvoorwaarden zoals opgenomen in artikel 4 van Onderdeel C van de Erfpachtakte tijdig en behoorlijk na te komen voor zover die verplichtingen (mede) betrekking hebben op het Registergoed of de Onder-Erfpachters door de niet, niet tijdige en/of niet behoorlijke nakoming van de hiervoor bedoelde verplichtingen schade zullen lijden of anderszins zullen

worden benadeeld. De Erfpachter is jegens de Onder-Erfpachters aansprakelijk voor de schade die de Onder-Erfpachters lijden indien de Erfpachter zijn verplichtingen op grond van de erfpachtvoorwaarden zoals opgenomen in artikel 4 van Onderdeel C van de Erfpachtakte niet, niet tijdige en/of niet behoorlijke nakomt, met uitzondering van de schade die is veroorzaakt door de niet, niet tijdige en/of niet behoorlijke nakoming van deze ondererfpachtvoorwaarden zoals opgenomen in dit artikel 4 door de Onder-Erfpachters.

2. Andersom zijn de Onder-Erfpachters jegens de Erfpachter aansprakelijk voor de schade die de Erfpachter lijdt indien de Onder-Erfpachters diens verplichtingen op grond van de erfpachtvoorwaarden zoals opgenomen in artikel 4 van Onderdeel C van de Erfpachtakte niet, niet tijdige en/of niet behoorlijke nakomen en de Erfpachter daardoor tekortschiet in zijn verplichtingen onder de erfpachtvoorwaarden zoals opgenomen in artikel 4 van Onderdeel C van de Erfpachtakte.

4.K Derdenwerkende bepaling, kettingbeding en kwalitatieve verbintenis

1. Indien een deel van deze erfpachtvoorwaarden betreffende het Ondererfpachtrecht nietig of vernietigbaar is, dan laat dit de geldigheid van het overige deel van deze erfpachtvoorwaarden onverlet. In dat geval zal, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3:42 BW, als overeengekomen, in plaats van het vernietigde of nietige deel, alsdan gelden hetgeen Partijen overeengekomen zouden zijn, indien zij de nietigheid of vernietigbaarheid gekend zouden hebben, zulks evenwel te allen tijde dat het nader overeengekomene zo dicht mogelijk blijft bij de oorspronkelijke bedoeling van Partijen.
2. De Erfpachter en de Onder-Erfpachters verklaren nadrukkelijk derdenwerking te beogen ten aanzien van hun rechten en verplichtingen betreffende het Ondererfpachtrecht. Alle verplichtingen van een Partij uit hoofde van het Ondererfpachtrecht casu quo het Erfpachtrecht om iets te dulden of niet te doen ten aanzien van het Registergoed en/of het Ondererfpachtrecht als beperkt recht - voor zover het verplichtingen betreft niet behorend tot het Ondererfpachtrecht - worden hierbij als kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 6:252 BW overeengekomen en aanvaard en zullen derhalve overgaan op degenen die het Ondererfpachtrecht of het Erfpachtrecht verkrijgen. Ook degenen die een recht van gebruik verkrijgen van de Erfpachter of de Onder-Erfpachters zullen daaraan gebonden zijn.
3. De hiervoor vermelde bepalingen, alsmede het in dit artikellid bepaalde, dienen bij elke (gehele of gedeeltelijke) vervreemding van het Ondererfpachtrecht, alsmede bij verlening van een beperkt zakelijk gebruiksrecht op het Ondererfpachtrecht, aan de nieuwe gerechtigde tot het Ondererfpachtrecht of beperkt zakelijk gerechtigde te worden opgelegd, ten behoeve van de Erfpachter te worden bedongen en aangenomen en woordelijk in de betreffende akte te worden opgenomen, zulks - bij niet nakoming of

overtreding daarvan - op verbeurte door de Onder-Erfpachters dan wel iedere opvolgende gerechtigde tot het Ondererfpachtrecht of beperkt zakelijk gerechtigde die verzuimt zulks op te leggen, te bedingen, aan te nemen en/of te doen opnemen, van een onmiddellijk opeisbare boete van éénhonderdduizend euro (€ 100.000,00) ten behoeve van de Erfpachter of zijn rechtsopvolgers.

4. De hiervoor vermelde bepalingen, alsmede het in dit artikellid bepaalde, dient bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van het Erfpachtrecht, alsmede bij verlening van een beperkt zakelijk gebruiksrecht daarop in de akte van vervreemding of van vestiging aan de nieuwe erfpachter of beperkt zakelijk gerechtigde te worden opgelegd, ten behoeve van de gerechtigde tot het Ondererfpachtrecht te worden bedongen en aangenomen en woordelijk te worden opgenomen, zulks - bij niet nakoming of overtreding daarvan - op verbeurte door de Erfpachter dan wel iedere opvolgende erfpachter of beperkt zakelijk gerechtigde die verzuimt zulks op te leggen, te bedingen, aan te nemen of te doen opnemen, van een onmiddellijk opeisbare boete van éénhonderdduizend euro (€ 100.000,00) ten behoeve van de gerechtigden tot het Ondererfpachtrecht.
5. Het in dit artikel bepaalde zal geen werking meer hebben en komen te vervallen per het moment dat het Ondererfpachtrecht zal zijn vervallen.

Bestemming gemeenschappelijk nut/mandeligheid

Artikel 5

De Onder-Erfpachters, thans handelend als mede-gerechtigden tot het Ondererfpachtrecht, verklaren dit - voor zover wettelijk toelaatbaar - te bestemmen tot gemeenschappelijk nut voor (elk van) de Bospercelen, waartoe de Onder-Erfpachters bij dezen bepalen en overeenkomen om het Ondererfpachtrecht mandelig te maken in de zin van artikel 5:60 en volgende BW.

Partijen verklaren - naast en onverminderd de hiervoor in artikel 4 vermelde erfpachtvoorwaarden - in verband met het vorenstaande de volgende regeling als bedoeld in artikel 3:168 juncto 5:69 BW vast te stellen:

1. Mandeligheid

- a. Het Ondererfpachtrecht, hierna ook aangeduid als: **Mandelige Zaak**, zal ten titel van mandeligheid een gemeenschappelijke gerechtigdheid zijn tussen de gerechtigden tot (elk van) de Bospercelen. Partijen bestemmen de Mandelige Zaak tot gemeenschappelijk nut voor (elk van) de Bospercelen.
- b. Het aan elke Onder-Erfpachter toebehorende aandeel in de Mandelige Zaak is een van zijn Bosperceel afhankelijk recht; levering en bezwaring van het betreffende Bosperceel treft op gelijke wijze het aandeel in de Mandelige Zaak.
- c. De verkrijger van een aandeel in de Mandelige Zaak is verplicht onverwijld van zijn verkrijging mededeling te doen aan degene die met het beheer van de Mandelige Zaak is belast of aan de overige deelgenoten die gerechtigd zijn tot de Mandelige Zaak, hierna: **Deelgenoten**.
- d. De verkrijger is met de vervreemder hoofdelijk aansprakelijk voor hetgeen de

vervreemder terzake van diens draagplicht in de gemeenschappelijke kosten van de Mandelige Zaak verschuldigd is aan een of meer van de overige Deelgenoten of de beheerder.

2. Gebruik Mandelige Zaak

- a. Iedere Deelgenoot heeft een zodanig recht van gebruik ten aanzien van de Mandelige Zaak als in overeenstemming is met de bestemming van de Mandelige Zaak en volgt uit de hierboven genoemde erfpachtvoorwaarden.
- b. De Mandelige Zaak is daar waar het betreft de wegen en paden mede bestemd om door de Deelgenoten en hun huisgenoten, huurders, gebruikers en/of bezoekers te gebruiken om vanaf hun Bospercelen te voet dan wel met een fiets, bromfiets, kindervan en overige voertuigen (waaronder begrepen kleine verhuishuizen met een maximaal laadvermogen van drieduizend vijfhonderd (3.500) kilo) te komen van en te gaan naar de omliggende openbare wegen.
- c. Het is verboden vervoermiddelen en andere voorwerpen op de grond behorende tot de Mandelige Zaak te (doen) plaatsen of achter te laten, anders dan die goederen en op die locaties die daartoe nadrukkelijk zijn aangegeven en het is verboden om met (grote) verhuis- en vrachtwagens het terrein te betreden met een laadvermogen van meer dan drieduizend vijfhonderd (3.500) kilo.

3. Kosten van onderhoud van de Mandelige Zaak

- a. Iedere Deelgenoot is, onverminderd het hierna sub b. bepaalde, verplicht bij te dragen in de kosten van beheer, onderhoud, herstel en vernieuwing van de Mandelige Zaak in verhouding tot diens aandeel in de Mandelige Zaak.
- b. Indien de Mandelige Zaak hersteld of vernieuwd dient te worden ten gevolge van enig handelen of nalaten, hetwelk niet gerekend kan worden tot het normale gebruik volgens de bestemming van de Mandelige Zaak, zullen de kosten van dit herstel of die vernieuwing voor rekening zijn van die Deelgenoot aan wie dat handelen of nalaten kan worden toegerekend.
- c. Een handelen of nalaten van een persoon als bedoeld hiervoor onder 2.b wordt die betreffende Deelgenoot toegerekend.

4. Het beheer van de Mandelige Zaak

- a. Beheerhandelingen met betrekking tot de Mandelige Zaak moeten geschieden door de Deelgenoten tezamen, met dien verstande dat zij, conform het hierna in onderdeel 5 bepaalde, één of meer hunner dan wel een externe professionele beheerder, kunnen machtigen om dit beheer geheel of gedeeltelijk, binnen de grenzen van een dergelijke machtiging, te voeren.
- b. Daden van dagelijks beheer, waaronder mede wordt verstaan alle handelingen die dienen tot gewoon onderhoud of tot behoud van de Mandelige Zaak, kunnen door iedere Deelgenoot zelfstandig worden verricht voor gezamenlijke rekening.
- c. Handelingen in het gemeenschappelijk belang die geen uitstel kunnen lijden kunnen eveneens door iedere Deelgenoot zodanig zelfstandig worden verricht

- en zijn ook dan voor gezamenlijke rekening.
- d. Alle overige handelingen die niet vallen onder het hiervoor in dit onderdeel 4 sub b. en c. bepaalde kunnen slechts door alle Deelgenoten of hun gemachtigden tezamen worden verricht.
 - e. Iedere Deelgenoot heeft er recht op dat de Mandelige Zaak wordt verzekerd tegen de gebruikelijke risico's.
 - f. Het sluiten van deze verzekeringsovereenkomst(en), het wijzigen en beëindigen daarvan, alsmede het in ontvangst nemen van de verzekeringspenningen is niet onder het beheer begrepen.

5. Vergadering van Deelgenoten

- a. Jaarlijks in één van de eerste vier maanden van ieder kalenderjaar zal een vergadering van de Deelgenoten worden gehouden.
- b. In deze vergadering zal worden besloten om één of meer Deelgenoten, dan wel een externe professionele beheerder, te machtigen om namens de Deelgenoten het beheer over de Mandelige Zaak als bedoeld hiervoor in onderdeel 4 sub a. te voeren. In afwijking van het vorenstaande wordt de Erfpachter bij deze voor de eerste maal aangewezen als beheerder.
- c. De vergadering van de Deelgenoten stelt voorts het bedrag vast dat de Deelgenoten - al dan niet periodiek - in een gemeenschappelijk fonds dienen te storten, alsmede de termijn waarbinnen deze betaling dient plaats te vinden.
- d. De gemachtigde(n), als hiervoor onder sub b. bedoeld, is (zijn) verplicht de eerstvolgende vergadering als bedoeld in sub a. bijeen te roepen. De oproeping geschiedt schriftelijk met een aanzegtermijn van tenminste tien (10) dagen.
- e. De vergadering zal worden gehouden in de gemeente Voorschoten.
- f. Indien de gemachtigde(n) niet tot het bijeenroepen van de vergadering, als bedoeld hiervoor sub d., overgaat(n) gedurende deze eerste vier (4) maanden, is iedere Deelgenoot bevoegd tot bijeenroeping over te gaan. In andere gevallen is iedere gemachtigde als bedoeld in sub b. en zijn minimaal tien procent (10%) van de overige Deelgenoten te allen tijde bevoegd een extra vergadering bijeen te roepen.
- g. Besluiten in de vergadering van Deelgenoten worden genomen met volstreekte meerderheid van stemmen. Iedere Deelgenoot heeft daarin één (1) stem. Heeft een Deelgenoot meer dan één (1) onverdeeld aandeel dan heeft hij zoveel stemmen als hij aandelen heeft. Indien bij verkiezing tussen personen niet iemand de volstreekte meerderheid heeft behaald, wordt herstemd tussen die twee (2) personen die de meeste stemmen hebben behaald. De vergadering kiest zelf haar voorzitter.
- h. Geldige besluiten kunnen uitsluitend worden genomen in een vergadering waarin tenminste de helft (50%) van het aantal Deelgenoten, die tezamen voor meer dan de helft tot de Mandelige Zaak gerechtigd zijn, aanwezig of vertegenwoordigd is/zijn.
Wordt dit aantal niet bereikt dan wordt een nieuwe vergadering bijeengeroepen, niet eerder dan één (1) week na deze en niet later dan één (1)

maand na deze, waarin besluiten kunnen worden genomen ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde Deelgenoten.

- i. De gemachtigde(n) als hiervoor in sub b. bedoeld, maakt (maken) met betrekking tot het door hem(n) gevoerde beheer en de financiering daarvan tenminste éénmaal per jaar een verslag op. Voorts wordt er door hem(n) een begroting van kosten voor het volgende jaar opgesteld. Deze stukken worden met de schriftelijke oproep tot de in sub a bedoelde vergadering toegezonden aan iedere Deelgenoot. Goedkeuring van dit verslag strekt de gemachtigde(n) tot décharge.
- j. Een Deelgenoot is bevoegd zich in de vergadering door een andere Deelgenoot te doen vertegenwoordigen. Een zodanige persoon kan slechts één (1) Deelgenoot (mede) vertegenwoordigen.
- k. Onder Deelgenoot wordt in dit onderdeel 5, voor zover het betreft de uitoefening van de rechten in de vergadering mede verstaan: een persoon, die krachtens een goederenrechtelijk of persoonlijk recht bevoegd is één (1) van de betreffende woningen gesitueerd op een Bosperceel te bewonen en van de Deelgenoot van die woning schriftelijk de bevoegdheid heeft gekregen namens de gerechtigde die rechten uit te oefenen en die deze bevoegdheid heeft aanvaard. In dat geval verliest de betreffende gerechtigde deze door hem verleende bevoegdheid gedurende de periode van de bevoegdheidsverlening. In dat geval zijn de gerechtigde en degene aan wie deze bevoegdheid is verleend hoofdelijk aansprakelijk voor het hiervoor in onderdeel 5 sub c. bedoelde bedrag. Behoort de gerechtigdheid van vorenbedoelde woning tot een onverdeeldheid, dan zijn degenen die tot die onverdeeldheid gerechtigd zijn verplicht een hunner aan te wijzen die de rechten van de Deelgenoot zal uitoefenen. Bij gebreke daarvan zullen namens deze gerechtigden de in onderdeel 5 bedoelde rechten niet kunnen worden uitgeoefend.

6. Het aanbrengen van wijzigingen en/of veranderingen

- a. Het is iedere Deelgenoten verboden aan de Mandelige Zaak wijzigingen aan te brengen of te doen aanbrengen of daaraan werkzaamheden te verrichten of te doen verrichten, zonder daartoe toestemming verkregen te hebben van de beheer voerende Deelgenoot of daartoe aangewezen derde of van de vergadering van Deelgenoten als bedoeld in onderdeel 5.
- b. Iedere Deelgenoot is verplicht, indien dit voor beheer in ruime zin van de Mandelige Zaak noodzakelijk is, toegang tot zijn privéterrein te verlenen.
- c. Onder Deelgenoot worden in dit onderdeel 6 dezelfde personen verstaan als bedoeld in onderdeel 5 sub k.
- d. Het vorenstaande geldt onverlet hetgeen in de hierboven vermelde erfpachtvoorwaarden is bepaald en te allen tijde nageleefd dient te worden.

7. Aanvang en einde van de mandeligheid

- a. Deze regelingen treden in werking per het moment dat een afschrift van deze Akte is ingeschreven in de Openbare Registers.
- b. Deze mandeligheid eindigt:

1. wanneer de gemeenschap van de Mandelige Zaak eindigt;
2. wanneer de bij deze akte aan de Mandelige Zaak gegeven bestemming wordt opgeheven bij een tussen alle Deelgenoten opgemaakte notariële akte gevolgd door inschrijving van een afschrift van die akte in de Openbare Registers;
3. zodra het nut voor elk van de relevante erven is geëindigd; en/of
4. indien de Mandelige Zaak geheel tenietgaat.

8. Overdracht aandeel in de mandeligheid

Afzonderlijke overdracht van het aandeel van een Deelgenoot in de Mandelige Zaak als bedoeld in artikel 5:66 lid 2 BW, is niet mogelijk.

Toedeling aan alle overige Deelgenoten is echter wel mogelijk, mits alle overige Deelgenoten daaraan medewerking verlenen en iedere Deelgenoot daarbij een gelijk aandeel in het te verdelen aandeel verkrijgt.

9. Overdracht woning

Bij elke overgang van één der Bospercelen ten behoeve waarvan de onderhavige mandeligheid is gevestigd, zal het aandeel in de Mandelige Zaak, dat krachtens deze Akte bij dat Bosperceel behoort, van rechtswege mee overgaan op de nieuwe verkrijger, zulks op grond van het bepaalde in artikel 5:63 BW.

10. Overige bepalingen, boetebepaling en kettingbeding

- a. Ieder der Deelgenoten is hoofdelijk aansprakelijk voor hetgeen verschuldigd is op grond van de onderdelen 3, 4 en 5 sub c. van deze regeling ten aanzien van de Mandelige Zaak.
- b. Indien een Deelgenoot in verzuim is met een of meer van zijn verplichting uit hoofde van de hiervoor en in dit artikel bedoelde bepalingen, is die Deelgenoot jegens de andere Deelgenoten een direct opeisbare boete verschuldigd van tienduizend euro (€ 10.000,00), zulks onverminderd het recht van de overige Deelgenoten om nakoming en/of verdere schadevergoeding te vorderen.
- c. Iedere Deelgenoot is verplicht - namens de overige Deelgenoten - een overeenkomst te sluiten met degene die hem onder bijzondere titel opvolgt in zijn rechten op de Mandelige Zaak, welke tot gevolg heeft dat die rechtsopvolger en de overige Deelgenoten over en weer gebonden zijn aan het hiervoor bepaalde.

Mitsdien is iedere Deelgenoot verplicht om het in de voorgaande onderdelen van dit artikel 5 en het in dit onderdeel bepaalde in elke akte van gehele of gedeeltelijke overdracht (waaronder mede begrepen overdracht in economische zin en het vestigen van een beperkt recht anders dan het recht van hypotheek) van diens woning, alsmede verlening daarop van enig persoonlijk (genots)recht of zakelijk (genots)recht anders dan het recht van hypotheek, aan de nieuwe eigenaar, rechtsopvolger, persoonlijk of zakelijk (genots)gerechtigde ten behoeve van de andere Deelgenoten op te leggen, die ten behoeve van deze laatste aan te nemen en woordelijk in die akte(n) op te (doen) nemen.

D. Omzetbelasting en overdrachtsbelasting

- D.1 De Erfpachter verklaart dat hij kwalificeert als ondernemer in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968. Volgens verklaring van de Erfpachter kwalificeert de onderhavige uitgifte in erfpacht als een levering in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968 en betreft het onderwerp van de uitgifte in erfpacht een bestaand registergoed dat niet kwalificeert als een bouwterrein of een gebouw als bedoeld in artikel 11 lid 1 letter a onder 1 Wet op de omzetbelasting 1968, zodat ter zake van de uitgifte in erfpacht van het Ondererfpachtrecht geen omzetbelasting verschuldigd is. Mitsdien is geen omzetbelasting verschuldigd ter zake de vestiging van het Ondererfpachtrecht ingevolge deze Akte.
- D.2 De wegens deze Akte (eventueel) verschuldigde overdrachtsbelasting is voor rekening van de Erfpachter.
- D.3 Het Registergoed kwalificeert niet als landgoed in de zin van de Natuurschoonwet 1928 en aan het Registergoed wordt in het kader van deze Akte een waarde toegekend van [**].
- D.4 De verkrijging valt onder de toepassing van artikel 13 van de Wet op belastingen van rechtsverkeer 1970, aangezien de verkrijging van hetzelfde goed binnen zes (6) maanden na de vorige verkrijging plaatsvindt. Op grond hiervan wordt de waarde verminderd met het bedrag waarover ter zake van de vorige verkrijging overdrachtsbelasting was verschuldigd. Gezien het vorenstaande is wegens deze Akte overdrachtsbelasting verschuldigd en wel als volgt [**].
- D.5 Partijen instrueren de Notaris om namens hen aangifte te doen voor de heffing en afdracht van overdrachtsbelasting overeenkomstig het bepaalde in dit onderdeel D.
- D.6 Partijen verklaren in het kader van het vorenstaande dat deze Akte, behalve de daarin vermelde tegenprestatie, ook alle door Partijen verstrekte gegevens bevat die voor de heffing van overdrachtsbelasting van belang zijn.

E. Bijzondere lasten en beperkingen uit eerdere akten

- E.1 Bij het sluiten van de Overeenkomst waren de Onder-Erfpachters bekend met en zijn de Onder-Erfpachters door de Erfpachter geïnformeerd omtrent:

[bijwerken a.d.h.v. finale akte**]**

- (i) de voorwaarden en bedingen waaronder het Erfpachtrecht is verleend, welke voorwaarden en bedingen zijn opgenomen in de Erfpachtakte, waarvan een kopie aan de Onder-Erfpachters ter hand is gesteld en mitsdien bekend zijn bij de Onder-Erfpachters, in welke akte onder meer het volgende voorkomt woordelijk luidende als volgt:

“Erfpachtvoorwaarden

Artikel 4

Partijen verklaren dat de onderhavige uitgifte in erfpacht - en daaraan verbonden afhankelijke recht van opstal - terzake het Registergoed verder plaats heeft onder de navolgende voorwaarden en bedingen:

4.A Duur

Het Erfpachtrecht - en mitsdien het van het Erfpachtrecht afhankelijke opstalrecht - gaat in op heden, zijnde de Ingangsdatum, en het Erfpachtrecht - en mitsdien het van het Erfpachtrecht afhankelijke

opstalrecht - wordt gevestigd voor onbepaalde tijd.

4.B Vergoeding

Naast de in artikel 2.1 van deze Akte vermelde totale vergoeding - welke vergoeding aldus omvat de volledige en definitieve afkoop van de volledige erfpachtcanon en de retributie voor het opstalrecht voor alle rechten als bedoeld in de Overeenkomst, alsmede de vergoeding voor de opstallen - is de Erfpachter nimmer enige aanvullende al dan niet periodieke canon of retributie verschuldigd aan de Eigenaar terzake de Overeenkomst en/of deze Akte.

4.C Bestemming/gebruik

- 1. Het Erfpachtrecht - en mitsdien het van het Erfpachtrecht afhankelijke opstalrecht - is uitsluitend bestemd om te worden gebruikt als parkbos en voor de realisatie van maximaal twaalf (12) woningen met groenvoorzieningen, overeenkomstig het bestemmingsplan dat van toepassing is op het Registergoed, zoals vastgesteld op zestien december tweeduizend éénentwintig. De Erfpachter is verplicht het Erfpachtrecht - en mitsdien het van het Erfpachtrecht afhankelijke opstalrecht - overeenkomstig deze bestemming te gebruiken.*
- 2. Het is de Erfpachter toegestaan om het Registergoed te verkavelen en een recht van ondererfpacht en een van dit ondererfpachtrecht afhankelijk opstalrecht te verlenen aan derden, voor zover dit ondererfpachtrecht betrekking heeft op de twaalf (12) te realiseren woningen en de bijbehorende grond behorende tot de ontwikkellocatie voor de woningen.*
- 3. Op verzoek van de Erfpachter kan de Eigenaar ontheffing verlenen van de hiervoor omschreven verplichtingen. De Eigenaar kan daaraan voorwaarden verbinden.*
- 4. Substantiële of beeldbepalende wijzigingen van de opstallen mogen niet plaatsvinden dan na voorafgaande schriftelijke goedkeuring van de Eigenaar, onder overlegging van genoegzame tekeningen en andere bescheiden die de Eigenaar mocht verlangen. De Eigenaar zal zijn goedkeuring niet zonder redelijke gronden onthouden.*

4.D Gebruik/onderhoud

- 1. De Erfpachter dient voor zijn rekening zorg te dragen voor het onderhoud, zo nodig de vernieuwing en een behoorlijk aanzien van het Registergoed, waaronder begrepen de daarop aangebrachte opstallen en werken, de groenvoorzieningen en verder toebehoren. Het onderhoudsniveau van de opstallen en de buitenruimten, waaronder begrepen de groenvoorzieningen, dient gelijkwaardig te blijven aan het huidige onderhoudsniveau van de opstallen en buitenruimte.*

- De Eigenaar is niet tot het doen van gewone of buitengewone herstellingen verplicht. Het risico van het Registergoed, waaronder begrepen daarop aangebrachte opstallen, werken en verder toebehoren berust geheel bij de Erfpachter.*
- 2. Het is de Erfpachter niet toegestaan zonder toestemming van de Eigenaar de zich op het Registergoed bevindende opstallen geheel of gedeeltelijk te slopen of het bouwvolume van de opstallen te wijzigen, ook niet indien die voor zijn eigen rekening of voor die van zijn rechtsvoorganger zijn gesticht, zulks behoudens voor zover niet anders is voorzien in het aan Partijen onderling genoegzaam bekende visiedocument 'Buitenplaats Huize Bijdorp, van verleden, heden naar toekomst' van negenentwintig april tweeduizend tweeëntwintig.*
 - 3. De Erfpachter is verplicht de opstallen naar herbouwwaarde te verzekeren en verzekerd te houden tegen gevolgen van brand, storm en andere onheilen waartegen opstallen verzekerd plegen te worden. De Erfpachter is verplicht tot herbouw van de opstallen over te gaan, indien deze door enige oorzaak geheel of ten dele teniet zijn gegaan.*
 - 4. Het is de Erfpachter niet toegestaan om in, op of aan het Registergoed werkzaamheden of handelingen te verrichten of na te laten waardoor gevaar, schade of hinder, dan wel aantasting van de volksgezondheid en/of van het milieu – waaronder die van de bodem – kan worden veroorzaakt. Alle schade die ontstaat door handelen of nalaten door de Erfpachter, of door degenen die aan de Erfpachter een recht van gebruik met betrekking tot het Registergoed ontlenden, wegens strijd met de in de vorige volzin opgenomen verplichting, is voor rekening van de Erfpachter, kosten van eventueel noodzakelijke bodemsanering daaronder begrepen.*
 - 5. Op verzoek van de Erfpachter kan de Eigenaar ontheffing verlenen van de hiervoor omschreven verplichtingen en verbodsbepalingen. De Eigenaar kan daaraan voorwaarden verbinden, waaronder het vragen van een financiële vergoeding.*
 - 6. De Erfpachter is verplicht de gewone- en buitengewone lasten die op het Registergoed drukken te voldoen. Alle zakelijke lasten die over het Registergoed of het gebruik daarvan worden geheven komen voor rekening van de Erfpachter vanaf de Ingangsdatum. Wanneer de Eigenaar belastingen of lasten als in dit lid bedoeld, mocht hebben betaald, geeft hij de Erfpachter daarvan binnen één (1) maand kennis onder overlegging van betalingsbewijzen. De Erfpachter is verplicht binnen één (1) maand nadien hetgeen door de Eigenaar is voldaan, aan de*

- Eigenaar te vergoeden.*
7. *Indien de Erfpachter enige op hem rustende verplichting niet, niet tijdig of niet behoorlijk nakomt, kan de Eigenaar deze verplichting op kosten van de Erfpachter doen uitvoeren. De Eigenaar is na kennisgeving en ingebrekestelling en na verloop van de in lid 8 genoemde termijn, tot zodanige uitvoering bevoegd. De Eigenaar is onder dezelfde voorwaarden bevoegd om op kosten van de Erfpachter al datgene ongedaan te maken dat in strijd met enige verplichting door de Erfpachter is aangebracht of verricht.*
 8. *De Eigenaar geeft bij aangetekende brief kennis aan de Erfpachter en de in de Openbare Registers ingeschreven hypotheekhouders van zijn voornemen gebruik te maken van de bevoegdheid als bedoeld in lid 7. Hij doet de kennisgeving vergezeld gaan van:

 - a. *een opgave van het vermoedelijke bedrag van de kosten die met de uitvoering gemoeid zullen zijn;*
 - b. *een ingebrekestelling ten aanzien van de verzuimde verplichting of de strijdige verrichtingen met aanmaning om aan een en ander alsnog binnen een daarbij te stellen redelijke termijn te voldoen.**
 9. *Onverminderd de verplichting tot vergoeding van andere door de Eigenaar geleden schade als gevolg van de nalatigheid van de Erfpachter, is de Erfpachter verplicht op eerste aanzegging van de Eigenaar de kosten die gemoeid zijn geweest met het herstel, aan de Eigenaar te voldoen.*
- 4.E *Overdracht, overgang, toedeling, vestiging beperkte rechten*
1. *Het Erfpachtrecht kan niet zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van de Eigenaar:

 - a. *onder bijzondere titel worden overgedragen;*
 - b. *uit een gemeenschap worden toebedeeld, anders dan aan degene van wiens zijde het Erfpachtrecht in die gemeenschap is gevallen;*
 - c. *worden verkaveld door overdracht of toedeling van het Erfpachtrecht op een gedeelte van het Registergoed;*
 - d. *in appartementsrechten worden gesplitst, waaronder begrepen het verlenen van deelnemings- of lidmaatschapsrechten die betrekking hebben op het gebruik van (een gedeelte van) het Registergoed;*
 - e. *worden bezwaard met een recht van ondererfpacht of enig ander beperkt zakenrechtelijk recht, anders dan met het recht van hypotheek (welk hypotheekrecht aldus zonder toestemming van de Eigenaar verleend kan**

- worden),
één en ander zulks voor zover daarvan in de onderhavige erfpachtvoorwaarden niet is afgeweken.
2. *Indien het Erfpachtrecht met toestemming van de Eigenaar in appartementsrechten is gesplitst, is het in lid 1 bepaalde van overeenkomstige toepassing met betrekking tot overdracht, toedeling, splitsing en bezwaring van de uit die splitsing voortvloeiende appartementsrechten; de Erfpachter verplicht zich alsdan een daartoe strekkend beding in de akte van splitsing op te nemen. Bij zijn verzoek om toestemming overlegt de Erfpachter aan de Eigenaar de ontwerpakte van splitsing, het splitsingsreglement en de splitsingstekening(en).*
 3. *De Eigenaar kan de in lid 2 bedoelde toestemming niet zonder redelijke gronden weigeren. De Eigenaar kan aan de verlening van zijn toestemming voorwaarden verbinden, waaronder – in geval van vervreemding van het Erfpachtrecht – het overleggen van een bewijs van financiële gegoedheid met betrekking tot de verkrijger in verband met de nakoming van diens onderhouds- en instandhoudingsverplichtingen als erfpachter, en/of een integriteitsverklaring van de verkrijger.*
 4. *Indien het Erfpachtrecht met toestemming van de Eigenaar wordt verkaveld, ontstaan evenzoveel afzonderlijke rechten van erfpacht met betrekking tot elk gedeelte waarin het Registergoed aldus is opgesplitst, elk onder afzonderlijke toepassing van de erfpachtbepalingen zoals die bij of krachtens deze Akte gelden.*
 5. *De Erfpachter geeft binnen één (1) maand nadat een rechtshandeling zoals in lid 1 bedoeld heeft plaatsgevonden, daarvan schriftelijk kennis aan de Eigenaar, onder overlegging van een afschrift van de daarvan opgemaakte akte. In het geval voorzien bij lid 2 is het in de voorgaande volzin bepaalde van overeenkomstige toepassing op de rechthebbende met betrekking tot het betreffende appartementsrecht.*
 6. *De Erfpachter en zijn rechtverkrijgenden onder algemene en bijzondere titel zijn verplicht om, in geval met betrekking tot het Erfpachtrecht een rechtshandeling wordt verricht als bedoeld in lid 1, de bepalingen waaronder het Erfpachtrecht is verleend, aan die rechtverkrijgenden op te leggen voor zover die bepalingen niet reeds van rechtswege dan wel op grond van artikel 6:252 BW op die rechtverkrijgenden overgaan, door deze in de daarvan op te maken akte op te nemen of daarnaar te verwijzen en deze bepalingen ten behoeve van de Eigenaar aan te nemen.*

4.F Ingebruikgeving, exploitatie

1. *De Erfpachter is bevoegd zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Eigenaar het Registergoed, waaronder begrepen de daarvan deel uitmakende opstallen of enig gedeelte daarvan, aan derden te verhuren, te verpachten of onder andere titel, aan derden in gebruik te geven.*
2. *De Erfpachter is alsdan verplicht de bepalingen waaronder het Erfpachtrecht is verleend, voor zover deze betrekking hebben op het gebruik van de te verhuren, te verpachten of anderszins in gebruik te geven erfpachtzaak, de opstallen of een gedeelte daarvan, aan die huurder, pachter of gebruiker op te leggen.*

4.G Einde Erfpachtrecht / wanprestatie / vergoeding

1. *De Erfpachter is niet bevoegd het Erfpachtrecht op te zeggen.*
2. *De Eigenaar kan het Erfpachtrecht opzeggen indien de Erfpachter in ernstige mate tekortschiet in de nakoming van zijn verplichtingen.*
3. *De opzegging vindt plaats bij exploitatie, tenminste één (1) maand voor het tijdstip waartegen opzegging plaatsvindt. De opzegging moet op straffe van nietigheid binnen acht (8) dagen worden betekend aan degenen die in de Openbare Registers als beperkt gerechtigde(n) of beslaglegger(s) ten aanzien van het Erfpachtrecht staan ingeschreven. De Eigenaar draagt zorg voor de inschrijving van het exploitatie in de Openbare Registers.*
4. *Het Erfpachtrecht eindigt op de dag waartegen de opzegging heeft plaatsgevonden. De Erfpachter dient het Registergoed met aanhorigheden tegen die dag ter vrije beschikking van de Eigenaar te stellen, bij gebreke waarvan de Eigenaar die ontruiming zonder nadere ingebrekestelling kan doen plaatsvinden, behoudens rechten van derden als bedoeld in artikel 5:94 BW. Indien voor de door de Eigenaar vastgestelde dag van eindiging van het Erfpachtrecht de oorzaak van de opzegging naar het oordeel van de Eigenaar is weggenomen en de Erfpachter voor die dag aan de Eigenaar heeft vergoed de kosten van de hiervoor bedoelde kennisgeving(en) en inschrijving, treedt de opzegging niet in werking en blijft het Erfpachtrecht ongewijzigd voortbestaan.*
5. *De Eigenaar is ingeval van opzegging als in de vorige leden bedoeld verplicht de waarde die het Erfpachtrecht alsdan heeft aan de Erfpachter te vergoeden, na aftrek van hetgeen hij uit hoofde van de erfpacht van de Erfpachter te vorderen heeft, de kosten daaronder begrepen.*
6. *De vergoeding bedoeld in lid 5 wordt vastgesteld door Partijen in onderling overleg. Indien Partijen niet binnen twee (2) maanden*

na dagtekening van het exploit waarmee de opzegging aan de Erfpachter heeft plaatsgevonden tot overeenstemming geraken wordt de vergoeding op verzoek van de meest gereede partij vastgesteld bij arbitraal vonnis op de wijze zoals hierna in artikel 4.H (Arbitrage) is bepaald.

4.H Arbitrage

- 1. Wanneer in deze Akte arbitrage is voorgeschreven zal het arbitraal vonnis worden gewezen door drie (3) arbiters, waarvan één (1) te benoemen door de Erfpachter en één (1) door de Eigenaar. De twee (2) aldus benoemde arbiters benoemen gezamenlijk een derde arbiter. Op deze arbitrage zijn de bepalingen van toepassing van het Vierde Boek van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering.*
- 2. De overeenkomstig artikel 1027 lid 3 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering bevoegde rechter, is de voorzieningenrechter van de rechtbank van het arrondissement waarin het Registergoed is gelegen.*

4.I Hypotheekhouders

- 1. Indien het Erfpachtrecht met een hypotheekrecht wordt bezwaard, is de Erfpachter verplicht om binnen één (1) maand daarvan schriftelijk kennis te geven aan de Eigenaar, onder overlegging van een afschrift van de daarvan opgemaakte akte. In het geval voorzien bij artikel 4.E. sub 2 is het in de voorgaande volzin bepaalde van overeenkomstige toepassing op de rechthebbende met betrekking tot het betreffende appartementsrecht. De Erfpachter verplicht zich een daartoe strekkend beding in de akte van splitsing op te nemen.*
- 2. De Eigenaar zal, in geval van voorgenomen opzegging van het Erfpachtrecht, de in de Openbare Registers ingeschreven hypotheekhouders tijdig in kennis stellen van de voorgenomen opzegging. Wijziging van de bepalingen waaronder het Erfpachtrecht is gevestigd, kan slechts plaatsvinden met instemming van de in de Openbare Registers ingeschreven hypotheekhouders.*

4.J Derdenwerkende bepaling, kettigbeding en kwalitatieve verbintenis

- 1. Indien een deel van deze erfpachtvoorwaarden betreffende het Erfpachtrecht nietig of vernietigbaar is, dan laat dit de geldigheid van het overige deel van deze erfpachtvoorwaarden onverlet. In dat geval zal, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3:42 BW, als overeengekomen, in plaats van het vernietigde of nietige deel, alsdan gelden hetgeen Partijen overeengekomen zouden zijn, indien zij de nietigheid of vernietigbaarheid gekend zouden hebben, zulks evenwel te allen tijde dat het nader*

overeengekomene zo dicht mogelijk blijft bij de oorspronkelijke bedoeling van Partijen.

- 2. De Eigenaar en de Erfpachter verklaren nadrukkelijk derdenwerking te beogen ten aanzien van hun rechten en verplichtingen betreffende het Erfpachtrecht. Alle verplichtingen van een Partij uit hoofde van het Erfpachtrecht casu quo het Registergoed om iets te dulden of niet te doen ten aanzien van het Registergoed en/of het Erfpachtrecht als beperkt recht - voor zover het verplichtingen betreft niet behorend tot het Erfpachtrecht - worden hierbij als kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 6:252 BW overeengekomen en aanvaard en zullen derhalve overgaan op degenen die het Erfpachtrecht of het Registergoed verkrijgen. Ook degenen die een recht van gebruik verkrijgen van de Eigenaar of de Erfpachter zullen daaraan gebonden zijn.*
- 3. De hiervoor vermelde bepalingen, alsmede het in dit artikellid bepaalde, dienen bij elke (gehele of gedeeltelijke) vervreemding van het Erfpachtrecht, alsmede bij verlening van een beperkt zakelijk gebruiksrecht op het Erfpachtrecht, aan de nieuwe gerechtigde tot het Erfpachtrecht of beperkt zakelijk gerechtigde te worden opgelegd, ten behoeve van de Eigenaar te worden bedongen en aangenomen en woordelijk in de betreffende akte te worden opgenomen, zulks - bij niet nakoming of overtreding daarvan - op verbeurte door de Erfpachter dan wel iedere opvolgende gerechtigde tot het Erfpachtrecht of beperkt zakelijk gerechtigde die verzuimt zulks op te leggen, te bedingen, aan te nemen en/of te doen opnemen, van een onmiddellijk opeisbare boete van éénhonderdduizend euro (€ 100.000,00) ten behoeve van de Eigenaar of zijn rechtsopvolgers.*
- 4. De hiervoor vermelde bepalingen, alsmede het in dit artikellid bepaalde, dienen bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van het Registergoed, alsmede bij verlening van een beperkt zakelijk gebruiksrecht daarop in de akte van vervreemding of van vestiging aan de nieuwe eigenaar of beperkt zakelijk gerechtigde te worden opgelegd, ten behoeve van de gerechtigde tot het Erfpachtrecht te worden bedongen en aangenomen en woordelijk te worden opgenomen, zulks - bij niet nakoming of overtreding daarvan - op verbeurte door de Eigenaar dan wel iedere opvolgende eigenaar of beperkt zakelijk gerechtigde die verzuimt zulks op te leggen, te bedingen, aan te nemen of te doen opnemen, van een onmiddellijk opeisbare boete van éénhonderdduizend euro (€ 100.000,00) ten behoeve van de gerechtigde tot het Erfpachtrecht.*

5. *Het in dit artikel bepaalde zal geen werking meer hebben en komen te vervallen per het moment dat het Erfpachtrecht zal zijn vervallen.*

D. Verkaveling/ondererfpacht in gedeelten

D.1 De Erfpachter heeft de Eigenaar geïnformeerd over diens voornemens om op het Registergoed een (her)ontwikkeling te laten plaatsvinden, waarbij elf (11) woningen met parkeergelegenheid, alsmede een gemeenschappelijke buurtschuur, omliggende gronden en (toegangs)weg(en) zullen worden gerealiseerd.

De Erfpachter zal de grond bestemd voor de bouw van de elf (11) woningen met parkeergelegenheid en het daaraan verbonden (mandelig te maken) één/elfde (1/11e) aandeel in de omliggende grond met buurtschuur en (toegangs)weg(en) individueel in ondererfpacht (met daaraan verbonden afhankelijke onderopstalrecht) uitgeven aan derden.

Vorenstaande is voor het verlijden van deze Akte toegelicht door de Erfpachter aan de Eigenaar en de Eigenaar verklaart daarmee bekend te zijn.

D.2 In het kader van het onder D.1 bepaalde heeft de Erfpachter ten aanzien van het Registergoed een verkavelingsplan opgesteld, hetgeen heeft geleid tot het vormen van twaalf (12) (voorlopige) kadastrale percelen met betrekking tot het Registergoed, welke allen onderdeel zijn van het Erfpachtrecht, te weten:

1. *het perceel grond met daarop thans nog (gedeeltelijk) gelegen opstal en bij-/omliggende grond, staande en gelegen aan de Farensbach Hof 1 te (2251 CS) Voorschoten, kadastraal bekend gemeente Voorschoten sectie B nummer ***, ongeveer groot [**], zijnde een voorlopig kadastraal perceel met een voorlopige grens en oppervlakte, vastgesteld bij order nummer [**], ten aanzien van welk perceel een aantekening bestaat in de Openbare Registers van een besluit als monument in de zin van de Gemeentewet, hetwelk bestemd is om te worden bebouwd met een woning met parkeerplaats en verdere toe- en aanbehoren;*
2. *het perceel grond met daarop thans nog (gedeeltelijk) gelegen opstal en bij-/omliggende grond, staande en gelegen aan de Farensbach Hof 2 te (2251 CS) Voorschoten, kadastraal bekend gemeente Voorschoten sectie B nummer ***, ongeveer groot [**], zijnde een voorlopig kadastraal perceel met een voorlopige grens en oppervlakte, vastgesteld bij order nummer [**], ten aanzien van welk perceel een aantekening bestaat in de Openbare Registers van een besluit als monument in de zin van de Gemeentewet, hetwelk bestemd is om te worden bebouwd*

- met een woning met parkeerplaats en verdere toe- en aanbehoren;*
- 3. het perceel grond met daarop thans nog (gedeeltelijk) gelegen opstal en bij-/omliggende grond, staande en gelegen aan de Farensbach Hof 3 te (2251 CS) Voorschoten, kadastraal bekend gemeente Voorschoten sectie B nummer ***, ongeveer groot [**], zijnde een voorlopig kadastraal perceel met een voorlopige grens en oppervlakte, vastgesteld bij order nummer [**], ten aanzien van welk perceel een aantekening bestaat in de Openbare Registers van een besluit als monument in de zin van de Gemeentewet, hetwelk bestemd is om te worden bebouwd met een woning met parkeerplaats en verdere toe- en aanbehoren;*
 - 4. het perceel grond met daarop thans nog (gedeeltelijk) gelegen opstal en bij-/omliggende grond, staande en gelegen aan de Farensbach Hof 4 te (2251 CS) Voorschoten, kadastraal bekend gemeente Voorschoten sectie B nummer ***, ongeveer groot [**], zijnde een voorlopig kadastraal perceel met een voorlopige grens en oppervlakte, vastgesteld bij order nummer [**], ten aanzien van welk perceel een aantekening bestaat in de Openbare Registers van een besluit als monument in de zin van de Gemeentewet, hetwelk bestemd is om te worden bebouwd met een woning met parkeerplaats en verdere toe- en aanbehoren;*
 - 5. het perceel grond met daarop thans nog (gedeeltelijk) gelegen opstal en bij-/omliggende grond, staande en gelegen aan de Farensbach Hof 5 te (2251 CS) Voorschoten, kadastraal bekend gemeente Voorschoten sectie B nummer ***, ongeveer groot [**], zijnde een voorlopig kadastraal perceel met een voorlopige grens en oppervlakte, vastgesteld bij order nummer [**], ten aanzien van welk perceel een aantekening bestaat in de Openbare Registers van een besluit als monument in de zin van de Gemeentewet, hetwelk bestemd is om te worden bebouwd met een woning met parkeerplaats en verdere toe- en aanbehoren;*
 - 6. het perceel grond met daarop thans nog (gedeeltelijk) gelegen opstal en bij-/omliggende grond, staande en gelegen aan de Farensbach Hof 6 te (2251 CS) Voorschoten, kadastraal bekend gemeente Voorschoten sectie B nummer ***, ongeveer groot [**], zijnde een voorlopig kadastraal perceel met een voorlopige grens en oppervlakte, vastgesteld bij order nummer [**], ten aanzien van welk perceel een aantekening bestaat in de Openbare Registers van een besluit als monument in de zin van*

- de Gemeentewet, hetwelk bestemd is om te worden bebouwd met een woning met parkeerplaats en verdere toe- en aanbehoren;*
- 7. het perceel grond met daarop thans nog (gedeeltelijk) gelegen opstal en bij-/omliggende grond, staande en gelegen aan de Farensbach Hof 7 te (2251 CS) Voorschoten, kadastraal bekend gemeente Voorschoten sectie B nummer ***, ongeveer groot [**], zijnde een voorlopig kadastraal perceel met een voorlopige grens en oppervlakte, vastgesteld bij order nummer [**], ten aanzien van welk perceel een aantekening bestaat in de Openbare Registers van een besluit als monument in de zin van de Gemeentewet, hetwelk bestemd is om te worden bebouwd met een woning met parkeerplaats en verdere toe- en aanbehoren;*
 - 8. het perceel grond met daarop thans nog (gedeeltelijk) gelegen opstal en bij-/omliggende grond, staande en gelegen aan de Farensbach Hof 8 te (2251 CS) Voorschoten, kadastraal bekend gemeente Voorschoten sectie B nummer ***, ongeveer groot [**], zijnde een voorlopig kadastraal perceel met een voorlopige grens en oppervlakte, vastgesteld bij order nummer [**], ten aanzien van welk perceel een aantekening bestaat in de Openbare Registers van een besluit als monument in de zin van de Gemeentewet, hetwelk bestemd is om te worden bebouwd met een woning met parkeerplaats en verdere toe- en aanbehoren;*
 - 9. het perceel grond met daarop thans nog (gedeeltelijk) gelegen opstal en bij-/omliggende grond, staande en gelegen aan de Farensbach Hof 9 te (2251 CS) Voorschoten, kadastraal bekend gemeente Voorschoten sectie B nummer ***, ongeveer groot [**], zijnde een voorlopig kadastraal perceel met een voorlopige grens en oppervlakte, vastgesteld bij order nummer [**], ten aanzien van welk perceel een aantekening bestaat in de Openbare Registers van een besluit als monument in de zin van de Gemeentewet, hetwelk bestemd is om te worden bebouwd met een woning met parkeerplaats en verdere toe- en aanbehoren;*
 - 10. het perceel grond met daarop thans nog (gedeeltelijk) gelegen opstal en bij-/omliggende grond, staande en gelegen aan de Farensbach Hof 10 te (2251 CS) Voorschoten, kadastraal bekend gemeente Voorschoten sectie B nummer ***, ongeveer groot [**], zijnde een voorlopig kadastraal perceel met een voorlopige grens en oppervlakte, vastgesteld bij order nummer [**], ten aanzien van welk perceel een aantekening bestaat in*

- de Openbare Registers van een besluit als monument in de zin van de Gemeentewet, hetwelk bestemd is om te worden bebouwd met een woning met parkeerplaats en verdere toe- en aanbehoren;*
11. *het perceel grond met daarop thans nog (gedeeltelijk) gelegen opstal en bij-/omliggende grond, staande en gelegen aan de Farensbach Hof 11 te (2251 CS) Voorschoten, kadastraal bekend gemeente Voorschoten sectie B nummer ***, ongeveer groot [**], zijnde een voorlopig kadastraal perceel met een voorlopige grens en oppervlakte, vastgesteld bij order nummer [**], ten aanzien van welk perceel een aantekening bestaat in de Openbare Registers van een besluit als monument in de zin van de Gemeentewet, hetwelk bestemd is om te worden bebouwd met een woning met parkeerplaats en verdere toe- en aanbehoren; en*
12. *het perceel grond met daarop thans nog (gedeeltelijk) gelegen opstal en bij-/omliggende grond, staande en gelegen aan de Farensbach Hof 12 te (2251 CS) Voorschoten, kadastraal bekend gemeente Voorschoten sectie B nummer ***, ongeveer groot [**], zijnde een voorlopig kadastraal perceel met een voorlopige grens en oppervlakte, vastgesteld bij order nummer [**], ten aanzien van welk perceel een aantekening bestaat in de Openbare Registers van een besluit als monument in de zin van de Gemeentewet, hetwelk bestemd is om te worden bebouwd met een gemeenschappelijke buurtschuur, omliggende gronden en (toegangs)weg(en), een en ander ten nutte en ten dienste van voormelde elf (11) woningen.*
- D.3 *De Eigenaar verklaart - voor zover dat nodig is ingevolge de op het Erfpachtrecht toepasselijke voorwaarden en in lijn met het bepaalde in artikel 5:93 lid 2 laatste zin BW - in te stemmen met de onder D.2 vermelde verkaveling en de door de Erfpachter beoogde uitgifte daarvan in twaalf (12) afzonderlijke ondererfpachtrechten (met daaraan verbonden afhankelijke onderopstalrechten) met betrekking tot (gedeelten van) het Registergoed, waarbij de voorwaarden in lijn zullen dienen te zijn met de op het Erfpachtrecht toepasselijke voorwaarden, met dien verstande dat het de ondererfpachters van de elf (11) woningen toegestaan zal zijn hun ondererfpachtrecht (met daaraan verbonden afhankelijke onderopstalrecht) zonder toestemming van de Erfpachter en/of de Eigenaar onder bijzondere titel over te dragen aan een derde en/of te betrekken in een verdeling en/of toebedeling uit een gemeenschap.*
- D.4 *In lijn met het bepaalde in artikel 5:84 lid 3 BW, verklaart de Eigenaar tevens bij voorbaat diens instemming te verlenen aan het vestigen ten*

gunste van de onder D.2 genoemde ondererfpachtrechten van de gebruikelijke rechten van overpad/weg over de daartoe aangewezen paden en wegen behorende tot de Buitenplaats Bijdorp teneinde te komen van en gaan naar de omliggende openbare wegen, zulks op de minst bezwarende wijze.

D.5 Het vorenstaande laat verder onverlet de verplichtingen en rechten van de Erfpachter jegens de Eigenaar terzake het Erfpachtrecht als in deze Akte vastgelegd.”;

(ii) de bijzondere lasten en beperkingen terzake het Registergoed, welke eveneens zijn opgenomen in de Erfpachtake en woordelijk luidende als volgt:

****bijwerken a.d.h.v. finale akte****

“F. Bijzondere lasten en beperkingen uit eerdere akten

F.1 Bij het sluiten van de Overeenkomst was de Erfpachter bekend met het bepaalde voorkomende in een akte van transport op éénentwintig mei negentienhonderd negentig verleden voor H.C.A. Boom, destijds notaris te Voorschoten, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de Openbare Registers (destijds te 's-Gravenhage) op drieëntwintig mei negentienhonderd negentig in register Hypotheken 4 deel 9090 nummer 20, waarbij de Eigenaar een perceel in eigendom heeft overgedragen aan de Gemeente Voorschoten, en in welke akte onder meer woordelijk staat vermeld:

“6. De gemeente zal het gekochte aanwenden voor de aanleg van een ontsluitingsweg met bijbehorende voorzieningen, waaronder mede begrepen een tracé met leidingen en dergelijke.

De uitvoering van de ontsluitingsweg, waar deze de tuin van “Huize Bijdorp” kruist vindt plaats in overleg met de Congregatie. Deze uitvoering zal zodanig plaatsvinden dat twee onderdoorgangen ten behoeve van de Congregatie mogelijk worden gemaakt.

Ten deze verklaarden de comparanten – in hun gemelde hoedanigheden – te vestigen een erfdienstbaarheid, inhoudende een recht van overweg/onderdoorgang ten behoeve van de aan de Congregatie in eigendom verblijvende perceelsgedeelten van gemeente Voorschoten, sectie B nummer 7771, en ten laste van het bij deze verkochte gedeelte van voormeld kadastrale perceel, zulks om te kunnen komen en gaan van de ene naar de andere zijde van de tuin van “Huize Bijdorp”. Indien op enig moment de voor het recht van overweg noodzakelijke verlaging van het boezempeil niet mogelijk blijkt, zullen partijen in overleg treden teneinde tot een andere oplossing te komen.”.

F.2 Bij het sluiten van de Overeenkomst was de Erfpachter bekend met het bepaalde voorkomende in voormelde akte van ruiling verleden op twaalf februari negentienhonderd achtenzestig voor G.J. Boom, destijds notaris te Voorschoten, in welke akte onder meer woordelijk staat vermeld:

"14. ten behoeve van het kadastrale perceel der gemeente Voorschoten sectie b nummer 6960 en ten laste van het kadastrale perceel der gemeente Voorschoten sectie B nummer 6950 wordt bij deze gevestigd de erfdienstbaarheid tot het hebben, houden, onderhouden, repareren, vernieuwen en eventueel verwijderen van kabels voor elektriciteit."

F.3 Bij het sluiten van de Overeenkomst was de Erfpachter bekend met het bepaalde voorkomende in een akte verleden op vier juni negentienhonderd ééenzeventig voor G.J. Boom, destijds notaris te Voorschoten, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de Openbare Registers (destijds te Leiden) op zeven juni negentienhonderd ééenzeventig in register Hypotheken 4 deel 2199 nummer 108, in welke akte onder meer woordelijk staat vermeld: "Ten behoeve van het bij deze verkochte en ten laste van het de verkoopster in eigendom verblijvende perceel Voorschoten sectie B nummer 6961 wordt gevestigd een erfdienstbaarheid van uitweg van en naar de Veurseweg.

Met betrekking tot deze erfdienstbaarheid van weg wordt het volgende bepaald:

De erfdienstbaarheid wordt gevestigd voor een termijn, aanvangende heden en eindigende een juli negentienhonderd zes en zeventig.

De erfdienstbaarheid wordt gevestigd op een strook grond ter breedte van zes meter gemeten van uit de slootkant, beginnende bij de Veurseweg en eindigende bij de stenen muur, welke de moestuin afscheidt.

Alle werken, zoals het rooien van bomen, aanbrengen van verharding niets uitgezonderd komen voor rekening van de eigenaar van het heersend erf.

Op een afstand van een twintigtal meter gemeten vanuit de Veurseweg zal over een twintigtal meters de met erfdienstbaarheid van uitweg belaste strook worden verbreed tot tien meter, zulks ten dienste van het passeren van ingaand en uitgaand verkeer.

De uitweg zal geheel van het overige terrein van verkoopster worden afgescheiden door een degelijke twee meter hoge afrastering.

Binnen een half jaar na het eindigen van de erfdienstbaarheid zal koopster of haar rechtsopvolgers het geheel in oude staat opleveren met dien verstande dat de gerooide bomen vervangen worden door nieuw pootgoed.

Koopster zal bij het aanleggen van een uitweg op het land thans in gebruik bij de heer Gerrit Loo, wonende te Voorschoten, Oranjekade 47 rekening houden met de oude stenen muur en wel zodanig dat deze niet verder wordt beschadigd, de nieuwe uitweg zal derhalve minstens een meter vanaf de muur aanvangen.

Voor de erfdienstbaarheid zal een vergoeding worden betaald groot

twee duizend vijfhonderd gulden per jaar, bij vooruitbetaling voor het eerst over het tijdvak tot een juli negentienhonderd twee en zeventig bij het tekenen van deze akte.”.

De Eigenaar verklaart dat voor zover uit voormeld tekst blijft voormelde erfdienstbaarheid door tijdsverloop is komen te vervallen.

- F.4 Bij het sluiten van de Overeenkomst was de Erfpachter bekend met het bepaalde voorkomende in een akte verleden op twintig december negentienhonderd zesentwintig voor mr. W.H. Hoogenstraaten, destijds notaris te Voorschoten, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de Openbare Registers (destijds te Leiden) op negentwintig december negentienhonderd zesentwintig in register Hypotheken 4 deel 1115 nummer 68, in welke akte onder meer woordelijk staat vermeld: "En verklaarde de comparant Johan Pieter de Bruin zoo voor zich als voor zijne genoemde lastgever bij deze uitdrukkelijk afstand te doen van het ten behoeve gemelde perceelen gemeente Voorschoten sectie B nummers 525, 717, 718, 719, 2871 en 2872 bestaande erfdienstbaarheid van weg ten laste van het aan den comparant Eggink behorende perceel gemeente Voorschoten sectie B nummer 3051 (oud nummer 520) en het aan den comparant Campagne behorende perceel nummer 3537 (oud nummer 523) zooals deze is gevestigd bij proces verbaal van veiling den dertienden juli achttienhonderdtachtig voor de toen te Voorschoten gevestigde notaris D.K.J. Schoor opgemaakt, overgeschreven ten hypotheekantore te Leiden den eersten oktober daarna in deel 510 nummer 30, zoodat gemeld perceel 3051 van deze erfdienstbaarheid wordt ontheven en de perceelen nummers 525, 717, 718, 719, 2871 en 2872 gemeld geen anderen uitweg hebben naar en van de Laan van Rouwkoop dan de hiervoor sub 8 gevestigde.”.*

- F.5 De Erfpachter verklaart bekend te zijn met het bepaalde voorkomende in de Erfpachtakte-1, in welke akte onder meer woordelijk staat vermeld:*

"G. Vastlegging nadere kwalitatieve verbintenissen

- G.1 Blijkens het bepaalde in de Bijlage B bij de Overeenkomst is tussen de Eigenaar en de Erfpachter overeengekomen om een aantal - toekomstige - verplichtingen zodanig (juridisch) vorm te geven en vast te leggen dat deze zo veel als wettelijk mogelijk zullen gaan gelden als kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 BW.*

Onderdeel van vorenbedoelde regelingen is onder meer het volgende, woordelijk luidende als volgt:

"OVERZICHT TE VESTIGEN KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN

ENZOVOORTS

2. te vestigen ten behoeve van de Congregatie c.q.

Erfgoedstichting

In aanvulling op de erfpachtvoorwaarden wil de Congregatie voor het geval de erfpachter op enig moment ook de bloot-eigendom verwerft waardoor alsdan het erfpachtrecht teniet gaat, zeker stellen dat de authenticiteit en de uitstraling van de gehele Buitenplaats als ensemble, alsmede specifiek de zich in de hal van het huidige kloostergebouw bevindende gedenkmuur met de namen van alle overleden zusters, in stand blijven. Daartoe wordt bij de vestiging van het erfpachtrecht tevens de volgende kwalitatieve verplichting gevestigd:

"Ten behoeve van de eigenaar alsmede ten behoeve van de stichting: Stichting Erfgoed Buitenplaats Huize Bijdorp-Zusters Dominicanessen van Voorschoten, gevestigd te Voorschoten, en ten laste van de percelen kadastraal bekend gemeente Voorschoten sectie B nummers 9184 en 11621, wordt gevestigd de verplichting:

a. om te dulden dat de authenticiteit en de uitstraling van de gehele historische buitenplaats, met de combinatie van historische gebouwen en (in overeenstemming met de erfpachtvoorwaarden gerealiseerde) nieuwe gebouwen, in een natuurlijke omgeving, bewaard blijft en niets te doen wat de authenticiteit en de uitstraling van de buitenplaats aantast;

b. om te dulden dat de zich in de hal van het kloostergebouw, behorende tot het 'Deelgebied Klooster en Entreegebied', bevindende gedenkmuur met de namen van de overleden zusters van de Congregatie van de Heilige Catharina van Siëna, zusters Dominicanessen van Voorschoten, in stand blijft en om deze gedenkmuur niet te zullen verwijderen of aantasten.

Indien de eigenaar, respectievelijk de stichting voornoemd, op enig moment van mening is dat de eigenaar van hiervoor bedoelde percelen in strijd met de sub a. en/of b. genoemde verplichtingen handelt, kan deze de schuldenaar in gebreke stellen en hem, met een redelijke termijn, sommeren om alsnog aan zijn verplichtingen te voldoen. Indien de schuldenaar van mening is dat hij niet in strijd met deze verplichtingen handelt, dient hij binnen een maand na ontvangst van de sommatie een voorlopige voorziening in kort geding te vragen bij de rechtbank van het arrondissement waarbinnen de buitenplaats is gelegen. De uitkomst van dit kort geding is vervolgens bindend voor partijen. Indien de schuldenaar nalaat om de hiervoor bedoelde voorlopige voorziening te vragen, en tevens nalaat om binnen de gestelde termijn te voldoen aan de sommatie, zal de

schuldenaar een onmiddellijk opeisbare boete van € 1.000.000,00 verbeuren. De hiervoor beschreven procedure voor geschilbeslechting laat het recht van partijen om de kwestie aan de bodemrechter voor te leggen, onverlet. Deze verplichting wordt gevestigd als een kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek en zal van rechtswege overgaan op degenen die het registergoed onder bijzondere titel verkrijgen. Mede gebonden zullen zijn degenen die enig zakenrechtelijk recht tot gebruik van dit registergoed zullen verkrijgen. Hiertoe wordt deze verplichting in de openbare registers van het kadaster ingeschreven. De hiervoor beschreven kwalitatieve verplichting geldt uitdrukkelijk onder de opschortende voorwaarde dat de erfpachter ook de bloot-eigendom verwerft waardoor alsdan het erfpachtrecht teniet gaat.”.

G.2 *Ter uitvoering van het vorenstaande komen de Erfpachter en de Eigenaar de navolgende kwalitatieve verbintenis overeen, te weten:*

De Erfpachter verbindt zich bij deze jegens de Eigenaar, alsmede jegens Stichting Erfgoed Buitenplaats Huize Bijdorp Zusters Dominicanessen van Voorschoten, een stichting, statutair gevestigd te Voorschoten, kantoor houdende te Veurseweg 3, 2251 AA Voorschoten, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer: 86413864, tot de navolgende gedoogplichten en wel ten laste van het - bij deze in erfpacht uitgegeven - Registergoed, als volgt:

- a. de Erfpachter is verplicht om te dulden dat de authenticiteit en de uitstraling van de gehele historische buitenplaats, met de combinatie van historische gebouwen en (in overeenstemming met de erfpachtvoorwaarden gerealiseerde) nieuwe gebouwen, in een natuurlijke omgeving, bewaard blijft en niets te doen wat de authenticiteit en de uitstraling van de buitenplaats aantast;*
- b. de Erfpachter is verplicht om te dulden dat de zich in de hal van het kloostergebouw, behorende tot het 'Deelgebied Klooster en Entreegebied', bevindende gedenkmuur met de namen van de overleden zusters van de Congregatie van de Heilige Catharina van Siëna, zusters Dominicanessen van Voorschoten, in stand blijft en om deze gedenkmuur niet te zullen verwijderen of aantasten.*

Indien de Eigenaar, respectievelijk Stichting Erfgoed Buitenplaats Huize Bijdorp Zusters Dominicanessen van Voorschoten, voornoemd, op enig moment van mening is dat de gerechtigde tot - de erfpacht ten aanzien van - het Registergoed in strijd met de sub a. en/of b. genoemde verplichtingen handelt, kan deze de nalatige partij in gebreke stellen en die nalatige partij, met een redelijke termijn, sommeren om alsnog aan diens verplichtingen te voldoen. Indien de nalatige partij van mening is dat hij niet in strijd met deze verplichtingen handelt, dient hij binnen één (1) maand na ontvangst van de sommatie een voorlopige voorziening in kort geding te vragen bij de rechtbank van het arrondissement waarbinnen de buitenplaats is gelegen. De uitkomst van dit kort geding is vervolgens bindend voor de betrokken partijen. Indien de nalatige partij nalaat om de hiervoor bedoelde voorlopige voorziening te vragen, en tevens nalaat om binnen de gestelde termijn te voldoen aan de sommatie, zal de nalatige partij een onmiddellijk opeisbare boete van één miljoen euro (€ 1.000.000,00) verbeuren. De hiervoor beschreven procedure voor geschilbeslechting laat het recht van partijen om de kwestie aan de bodemrechter voor te leggen, onverlet.

G.3 Deze in artikel G.2 vermelde verplichting wordt bij deze overeengekomen en vastgelegd als een kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 BW en zal van rechtswege overgaan op degenen die het - recht van erfpacht terzake het - Registergoed onder bijzondere titel verkrijgen. Mede gebonden zullen zijn degenen die enig zakenrechtelijk recht tot gebruik van het - recht van erfpacht terzake het - Registergoed zullen verkrijgen. De hiervoor beschreven kwalitatieve verplichting geldt uitdrukkelijk onder de opschortende voorwaarde dat de Erfpachter ook de bloot-eigendom verwerft waardoor alsdan het Erfpachtrecht teniet gaat.

G.4 In aanvulling op het onder G.3 bepaalde komen Partijen overeen dat het vorenstaande tevens als kettingbeding wordt overeengekomen en opgelegd, zodanig dat de hiervoor vermelde bepalingen en verplichtingen bij elke (gehele of gedeeltelijke) vervreemding van hetzij het Registergoed hetzij het Erfpachtrecht, alsmede bij verlening van een beperkt zakelijk gebruiksrecht daarop, aan de nieuwe gerechtigde of beperkt zakelijk gerechtigde wordt doorgelegd, opgelegd en aangenomen en woordelijk in de betreffende akte wordt opgenomen, zulks - bij niet nakoming of overtreding daarvan - op verbeurte door de nalatige partij aan de wederpartij in deze

Akte van een onmiddellijk opeisbare boete van éénhonderdduizend euro (€ 100.000,00), zulks onverminderd het recht van de niet-nalatige partij om alsnog nakoming en/of vergoeding van verdere schade te vorderen.

- G.5 Partijen verklaren dat het vorenstaande is opgenomen zonder nadere tegenprestatie (om niet) en mede in het belang is van Stichting Erfgoed Buitenplaats Huize Bijdorp Zusters Dominicanessen van Voorschoten, voornoemd, en als zodanig mede wordt vastgelegd als een onherroepelijk derdenbeding jegens Stichting Erfgoed Buitenplaats Huize Bijdorp Zusters Dominicanessen van Voorschoten, voornoemd, als bedoeld in artikel 6:253 BW. De Eigenaar verklaart bij deze vrijwillig waarnemende de belangen van Stichting Erfgoed Buitenplaats Huize Bijdorp Zusters Dominicanessen van Voorschoten, voornoemd, hetgeen (mede) ten behoeve van Stichting Erfgoed Buitenplaats Huize Bijdorp Zusters Dominicanessen van Voorschoten, voornoemd, ingevolge het vorenstaande is opgenomen, overeen te komen, alsmede voormeld derdenbeding, ten behoeve van Stichting Erfgoed Buitenplaats Huize Bijdorp Zusters Dominicanessen van Voorschoten, voornoemd, te aanvaarden.”.*
- F.6 De Erfpachter aanvaardt uitdrukkelijk de hiervoor vermelde verplichtingen, lasten en beperkingen en verbindt zich bij deze jegens de Eigenaar tot naleving daarvan.
Voor zover in de hiervoor opgenomen regelingen verplichtingen, lasten en/of beperkingen voorkomen, waarvan de Eigenaar verplicht is deze aan de Erfpachter op te leggen, worden die verplichtingen, lasten en/of beperkingen hierbij aan de Erfpachter opgelegd.
Voor zover de hiervoor opgenomen bepalingen rechten behelzen die ten behoeve van (een) derde(n) moeten worden bedongen, worden die rechten hierbij uitdrukkelijk door de Eigenaar bedongen en door de Eigenaar ten behoeve van die derde(n) aanvaard.*

G. Nadere kwalitatieve verbintenissen

- G.1 Blijkens het bepaalde in de Bijlage B bij de Overeenkomst is tussen de Eigenaar en de Erfpachter overeengekomen om een aantal - toekomstige - verplichtingen zodanig (juridisch) vorm te geven en vast te leggen dat deze zo veel als wettelijk mogelijk zullen gaan gelden als kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 BW.
Onderdeel van vorenbedoelde regelingen is onder meer het volgende, woordelijk luidende als volgt:*

**"OVERZICHT TE VESTIGEN KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN
ENZOVOORTS**

B. Openstelling

Voorts is in gemelde anterieure overeenkomst nog bepaald:

5.5 De Gemeente en de Congregatie komen overeen, onder voorbehoud van instemming door de Gemeenteraad, dat de Gemeente ten behoeve van de herontwikkeling en het onderhoud van de onder voorwaarden toegankelijke gebieden op de buitenplaats Huize Bijdorp een eenmalige financiële bijdrage betaalt van € 250.000,— waarvan de helft wordt betaald zodra de exploitant een aanvang maakt met de hieronder opgesomde werkzaamheden en nadat een uitgewerkt bouwplan is overgelegd dat als zodanig past binnen de bepalingen van het vastgestelde bestemmingsplan Buitenplaats Huize Bijdorp en de andere helft direct na voltooiing van de padenstructuur. Hiertegenover verbindt de Congregatie zich om:

- een padenstructuur te realiseren in het onderdeel Parkbos binnen 1 jaar na oplevering van de laatste woning of zoveel eerder of later partijen nader overeenkomen, overeenkomstig bijlage 3*
- de toegankelijkheid te waarborgen en te verbeteren van de buitenplaats vanaf de Veurseweg en eventueel aanliggende percelen tot de Vliet, overeenkomstig bijlage 3*
- het verbeteren van perspectief en doorzicht vanaf de Veurseweg op de buitenplaats*
- het terrein te onderhouden en in stand te houden.*
- de gebieden zoals op de aangehechte tekening op Bijlage 5 gemarkeerd zijn weergegeven voor het publiek onder voorwaarden toegankelijk te maken, te houden en te onderhouden conform het reglement. Tevens verbindt de Congregatie zich om uiterlijk 1 jaar na oplevering van de laatste woning bij notariële akte ten behoeve van de Gemeente een kwalitatieve verplichting te vestigen met de volgende inhoud:*

"De Congregatie zal dulden dat de op voormelde tekening aangegeven gedeelten van de percelen kadastraal bekend gemeente Voorschoten sectie B nummers 9184 en 11621 als toegankelijk gebied conform het reglement door het publiek wordt betreden op de daartoe bestemde wijze en is verplicht dit toegankelijk gebied als zodanig te onderhouden en in stand te houden.

Deze verplichting zal ten behoeve van de Gemeente worden gevestigd als een kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek, zodat deze van rechtswege zal overgaan op degenen die gemelde percelen kadastraal bekend gemeente Voorschoten sectie B nummers 9184 en 11621 onder bijzondere titel zullen verkrijgen alsmede op degenen die een zakelijk genotsrecht op dit registergoed zullen verkrijgen. Daartoe wordt de verplichting ingeschreven in de openbare registers van het kadaster.

Als de Congregatie, haar rechtsopvolger of de verkrijger van een brief

in gebreke te zijn gesteld - niet alsnog binnen vijf dagen daarna aan de verplichting heeft voldaan, is de Congregatie dan wel diens rechtsoptvolger of de verkrijger van een zakelijk genotsrecht van gemeld registergoed een direct opeisbare boete verschuldigd van € 100,— voor elke dag dat de nalatigheid voortduurt. Dit beperkt de Gemeente niet in de bevoegdheid tot het instellen van enig rechtsmiddel om nakoming en de eventueel meer geleden schade te vorderen.

De Congregatie verbindt zich ten opzichte van de Gemeente om op straffe van een direct opeisbare boete van € 50.000,— om de verplichting bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van het registergoed (voor zover dit de gebieden betreft die op gemelde tekening zijn gemarkeerd) aan de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde op te leggen door die verplichting woordelijk in de betreffende akte op te nemen en ten behoeve van de Gemeente te aanvaarden.

Onder vervreemding wordt begrepen elke juridische of economische overdracht krachtens koop, schenking, ruil, legaat en de daarop volgende levering, inbreng alsmede de vestiging of overdracht van de rechten van erfpacht, opstal of vruchtgebruik."

Indien en voor zover vorenstaande verplichting ten tijde van de vestiging van het recht van erfpacht nog niet als kwalitatieve verplichting gevestigd zou zijn, wordt aan de erfpachter de verplichting opgelegd om tot vestiging van de kwalitatieve verplichting zoals hiervoor omschreven over te gaan."

G.2 Partijen komen overeen dat het vorenstaande als kettingbeding wordt overeengekomen en opgelegd, zodanig dat de hiervoor vermelde bepalingen en verplichtingen bij elke (gehele of gedeeltelijke) vervreemding van hetzij het Registergoed hetzij het Erfpachtrecht, alsmede bij verlening van een beperkt zakelijk gebruiksrecht daarop, aan de nieuwe gerechtigde of beperkt zakelijk gerechtigde wordt doorgelegd, opgelegd en aangenomen en woordelijk in de betreffende akte wordt opgenomen, zulks - bij niet nakoming of overtreding daarvan - op verbeurte door de nalatige partij aan de wederpartij in deze Akte van een onmiddellijk opeisbare boete van éénhonderdduizend euro (€ 100.000,00), zulks onverminderd het recht van de niet-nalatige partij om alsnog nakoming en/of vergoeding van verdere schade te vorderen."

E.2 De Onder-Erfpachters aanvaarden uitdrukkelijk de hiervoor vermelde verplichtingen, lasten en beperkingen en verbinden zich bij deze jegens de Erfpachter tot naleving daarvan, zulks voor zover betrekking hebbende op het Registergoed en/of het Ondererfpachtrecht.

Voor zover in de hiervoor opgenomen regelingen verplichtingen, lasten en/of

bepalingen voorkomen, waarvan de Erfpachter verplicht is deze aan de Onder-Erfpachters op te leggen, worden die verplichtingen, lasten en/of beperkingen hierbij aan de Onder-Erfpachters opgelegd, zulks voor zover betrekking hebbende op het Registergoed en/of het Ondererfpachtrecht.

Voor zover de hiervoor opgenomen bepalingen rechten behelzen die ten behoeve van (een) derde(n) moeten worden bedongen, worden die rechten hierbij uitdrukkelijk door de Erfpachter bedongen en door de Erfpachter ten behoeve van die derde(n) aanvaard, zulks voor zover betrekking hebbende op het Registergoed en/of het Ondererfpachtrecht.

F. Overige bepalingen

- F.1 Voor zover daarvan bij deze Akte niet is afgeweken blijven tussen Partijen gelden de Overeenkomsten en hetgeen vóór het passeren van deze Akte overigens tussen hen is overeengekomen, onverminderd het hierna in onderdeel F.2 bepaalde.
- F.2 Alle ontbindende voorwaarden die vóór het passeren van deze Akte (eventueel) zijn overeengekomen, zijn thans uitgewerkt voor zover het betreft de vestiging van het Ondererfpachtrecht - en daaraan verbonden afhankelijke opstalrecht - ingevolge deze Akte. Alle opschortende voorwaarden die vóór het passeren van deze Akte (eventueel) zijn overeengekomen, zijn thans vervuld voor zover het betreft de vestiging van het Ondererfpachtrecht - en daaraan verbonden afhankelijke opstalrecht - ingevolge deze Akte.
- F.3 Geen van de Partijen kan zich ter zake van de onderliggende Overeenkomst, alsmede ter zake van deze Akte, voor zover het betreft de vestiging van het Ondererfpachtrecht ingevolge deze Akte, nog op een ontbindende- of opschortende voorwaarde beroepen.
- F.4 Ter zake van de uitvoering van de in deze Akte vervatte overeenkomst en de in deze Akte vast te leggen kwalitatieve verbintenissen, doch met uitzondering van de fiscale gevolgen terzake deze Akte, kiezen Partijen woonplaats ten kantore van de bewaarder van deze Akte, thans aan het Rietlandpark 301 te (1019 DW) Amsterdam.
- F.5 Op deze Akte en de hierin vervatte overeenkomst(en) is Nederlands recht van toepassing.

G. Toestemming Eigenaar

Blijkens de Erfpachtaakte heeft de Eigenaar toestemming verleend aan de onderhavige vestiging van het Ondererfpachtrecht ten gunste van de Onder-Erfpachters en de vastlegging van de mandeligheid als bedoeld onder artikel 5 in onderdeel C.

H. Volmacht[*en*]

- H.1 Van de volmacht aan de verschijnende persoon genoemd in de aanhef onder 1. blijkt uit één (1) onderhandse akte van volmacht, welke onderhandse akte (in kopie) aan deze Akte wordt gehecht (Bijlage-1).
- [*H.2 Van de volmacht aan de verschijnende persoon genoemd in de aanhef onder 2. blijkt uit elf (11) onderhandse akten van volmacht, welke onderhandse akten (in kopie) aan deze Akte worden gehecht (Bijlagen-2).*]

Slot van deze Akte

Waarvan deze Akte in minuut wordt verleden te Amsterdam op de datum in het hoofd van

deze Akte vermeld.

Na mededeling aan de verschijnende personen van de zakelijke inhoud van deze Akte, het geven van een toelichting daarop en het wijzen op de gevolgen die voor Partijen of één of meer van hen uit de inhoud van deze Akte voortvloeien, verklaren de verschijnende personen van de inhoud van deze Akte kennis te hebben genomen, daarmee in te stemmen en met beperkte voorlezing in te stemmen.

Vervolgens is deze Akte onmiddellijk na voorlezing van die gedeelten van deze Akte, waarvan de wet voorlezing voorschrijft, door de verschijnende personen en mij, Notaris, ondertekend om[**]