

**AKTE VAN VESTIGING VAN EEN ERFPACHTRECHT MET EEN
ERFPACHT AFHANKELIJK RECHT VAN OPSTAL, ALSMEDE
VASTLEGGING KWALITATIEVE VERBINTENIS
INZAKE HUIZE BIJDORP TE VOORSCHOTEN (BOSVILLA'S)**

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

1. [**]
handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:
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, zulks mede ter uitvoering van het besluit van het Kapittel van voornoemde Congregatie van juni tweeduizend tweeëntwintig; en
2. [**]
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.

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 en voorbelasting
- C. Uitgifte in erfpacht
- D. Verkaveling/ondererfpacht in gedeelten
- E. Omzetbelasting en overdrachtsbelasting
- F. Bijzondere lasten en beperkingen uit eerdere akten
- G. Nadere kwalitatieve verbintenissen
- H. Overige bepalingen
- I. Volmachten, besluiten en toestemmingen

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 erfpacht - en daaraan verbonden afhankelijke 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.
- **BW**
Het Nederlands Burgerlijk Wetboek.
- **Buitenplaats Bijdorp**
De percelen grond met daarop gelegen opstallen, omvattende onder meer het kloosterterrein met kapel, woon- en zorgappartementen, kantoren, alsmede omvattende een boerderij met veldschuur, een tuinmanswoning/orangerie, wasserij, een mortuarium met begraafplaats, een opslagschuur en een hooiland, weilanden en tuin, staande en gelegen aan de Veurseweg 3 te 2251 AA Voorschoten, kadastraal bekend gemeente Voorschoten sectie B nummers [**11723] en [**9184], ongeveer groot [**] en [**], zijnde voorlopige percelen met een voorlopige grens en oppervlakte,**] ten aanzien van welke percelen een aantekening bestaat in de Openbare Registers van een besluit tot aanwijzing als monument in de zin van de Gemeentewet, een aantekening bestaat in de Openbare Registers van een registratie als monument in de zin van de Erfgoedwet en een aantekening bestaat van een kwalitatieve verbintenis.
- **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, voornoemd, danwel de rechtsopvolger terzake het Registergoed.

- **Erfpachtakte-1**

[eventueel aan te vullen met akte aanpassing ivm perceelwijziging**]**

De akte van vestiging erfpachtrecht (en daarvan afhankelijk opstalrecht) met betrekking tot de Buitenplaats Bijdorp verleden op negenentwintig december tweeduizend tweeëntwintig verleden voor een waarnemer van mr. M. Guerand, notaris te Amsterdam, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de Openbare Registers op negenentwintig december tweeduizend tweeëntwintig in register Hypotheken 4 deel 85756 nummer 14.

- **Erfpachter**

Huize Bijdorp Voorschoten B.V., voornoemd, danwel de rechtsopvolger terzake het Erfpachtrecht.

- **Erfpachtrecht**

Het bij deze Akte door de Eigenaar ten gunste van de Erfpachter te vestigen erfpachtrecht - en daaraan verbonden afhankelijke opstalrecht - ten aanzien van het Registergoed ingevolge de Overeenkomst en onder de voorwaarden en bedingen als opgenomen in deze Akte.

- **Ingangsdatum**

De datum van het verlijden van deze Akte.

- **Notaris**

Mr. R.A. Bol, notaris te Amsterdam en verbonden aan Core Notariaat, dan wel zijn waarnemer.

- **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.

- **Overeenkomst**

De obligatoire overeenkomst tot vestiging van een erfpachtrecht met een van de erfpacht afhankelijk recht van opstal, welke overeenkomst is aangegaan tussen de Eigenaar en de Erfpachter op vijftien november tweeduizend tweeëntwintig en waarvan een kopie als Bijlage-1 aan deze Akte is gehecht.

- **Partij**

De Eigenaar of de Erfpachter.

- **Partijen**

De Eigenaar en de Erfpachter tezamen.

- **Registergoed**

[vooraf vernummering/verkaveling**]**

De percelen grond met daarop gelegen opstal(len) en bij-/omliggende gronden, staande en gelegen aan de Farensbach Hof 1 tot en met 12 te (2251 CS) Voorschoten, kadastraal bekend gemeente Voorschoten sectie B nummers **[**[11710**& eventueel extra perceel]**, tezamen ongeveer groot **[**drieduizend achthonderd negentig (3.890 m2), zijnde voorlopige kadastrale**

percelen met een voorlopige grens en oppervlakte, vastgesteld bij order nummer [**], ten aanzien van welke percelen 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 en voorbelasting**
- B.1 Blijkens de Overeenkomst zijn de Eigenaar en de Erfpachter een meeromvattende overeenkomst aangegaan tot onder meer uitgifte in erfpacht - met daaraan verbonden een afhankelijk recht van opstal - van het Registergoed, alsmede enkele andere percelen, welke uitgifte in erfpacht - met daaraan verbonden een afhankelijk recht van opstal - aldus gefaseerd zal plaatsvinden casu quo heeft plaatsgevonden, zulks overeenkomstig het daaromtrent bepaalde in de Overeenkomst.
- B.2 Partijen wensen in deze Akte ter gedeeltelijke uitvoering van de Overeenkomst over te gaan tot vestiging van een recht van erfpacht - met afhankelijk recht van opstal - met betrekking tot het Registergoed. Partijen verklaren in dat kader de Notaris opdracht te hebben gegeven voor het opmaken en verlijden van deze Akte.
- B.3 De Eigenaar verklaart de gerechtigheid tot het Registergoed te hebben 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'.

Het Registergoed is overigens niet belast met hypotheek en/of beslagen en/of met inschrijvingen daarvan in de Openbare Registers.

C. Uitgifte in erfpacht

Vestiging erfpacht

Artikel 1

- 1.1 Ter - gedeeltelijke - uitvoering van de Overeenkomst geeft de Eigenaar bij deze in erfpacht uit aan de Erfpachter: het Registergoed, waarbij Partijen nadrukkelijk een 'koopanaloge erfpacht' tot stand wensen te brengen bij deze Akte. De uitgifte in erfpacht geschiedt per heden en aldus geldt de datum van het verlijden van deze Akte als de ingangsdatum van het Erfpachtrecht (zijnde de **Ingangsdatum**).
- 1.2 Als integrerend onderdeel van de Overeenkomst geldt dat aan het Erfpachtrecht, als verleend in artikel 1.1 van deze Akte, nadrukkelijk mede is verbonden het daarvan afhankelijke recht van opstal terzake de zaken en werken die onderdeel zijn het Registergoed, zulks als bedoeld in artikel 5:101 lid 2 BW. Op voormeld van het Erfpachtrecht afhankelijke recht van 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 Erfpachtrecht wordt daar onder mede bedoeld voormeld afhankelijke recht van opstal.

Afkoopsom en kwijting

Artikel 2

- 2.1 Blijkens de Overeenkomst zijn Partijen overeengekomen dat de Erfpachter aan de Eigenaar een eenmalige vergoeding (afkoopsom) voldoet terzake de vestiging van het geheel van alle erfpachtrechten als omschreven in de Overeenkomst en wel ten bedrage van [XXX] euro (XXX). Voormeld bedrag is reeds door de Erfpachter in zijn geheel aan de Eigenaar voldaan ter gelegenheid van het verlijden van de Erfpachtakte-1.
- 2.2 Voor het (te vestigen erfpacht/opstalrecht ten aanzien van het) Registergoed geldt dat daaraan blijkens de Overeenkomst een vergoeding is toegekend van [XXX] euro (XXX).
- 2.3 Voor zover nodig verklaart de Eigenaar bij deze de Erfpachter reeds volledige kwijting te hebben verleend in de Erfpachtakte-1 voor diens verplichting tot voldoening van de in lid 1 van dit artikel vermelde totale vergoeding.
- 2.4 De kosten ter zake van deze Akte zijn voor rekening van de Erfpachter. Ook overigens geldt dat de (eventueel verschuldigde) overdrachtsbelasting, het kadastraal tarief, de notarijskosten en de overige aan de vestiging van het Erfpachtrecht verbonden kosten, voor rekening van de Erfpachter zijn.

Bepalingen Registergoed

Artikel 3

- 3.1 De Erfpachter heeft het Registergoed vóór de ondertekening van de Overeenkomst mogen bezichtigen en is in de gelegenheid gesteld zelf nader onderzoek te verrichten naar de bouwkundige staat van de opstallen en de staat van het buitenterrein. De Erfpachter aanvaardt het Registergoed in de huidige staat, "as is, where is", waaronder onder meer bedoeld wordt de bouwkundige, juridische, technische, milieukundige en feitelijke toestand waarin het Registergoed zich thans bevindt. De Erfpachter zal – behoudens expliciete garanties of verklaringen van de Eigenaar – ter zake van deze staat geen enkele aanspraak, hoe ook genaamd, jegens de Eigenaar hebben.
- De Erfpachter heeft vastgesteld dat het Registergoed de eigenschappen bezit die de Erfpachter daarvan verwacht. Indien en voor zover blijkt dat er gebreken zijn aan het Registergoed en/of indien het Registergoed niet de eigenschappen bezit die voor het huidige normale gebruik of het door de Erfpachter beoogde gebruik nodig zijn, komt dit voor rekening en risico van de Erfpachter.
- De Eigenaar heeft voorafgaand aan de vestiging van het Erfpachtrecht geen wijzigingen aangebracht in de toestand van de opstallen en het buitenterrein.
- 3.2 Indien de in de Overeenkomst en/of deze Akte vermelde oppervlakte van de in erfpacht uit te geven percelen en/of de verdere omschrijving daarvan niet juist zou zijn, kan geen van Partijen enig recht daaraan ontlenen.
- 3.3 De Eigenaar staat er voor in dat het Registergoed:
- vrij is van hypotheken en beslagen of inschrijvingen daarvan;
 - vrij is van erfdienstbaarheden en andere beperkte rechten ten laste van het Registergoed, een en ander voor zover in de Overeenkomst en/of deze Akte niet anders is vermeld of uit de situatie ter plaatse valt af te leiden;
 - vrij is van kwalitatieve verplichtingen bedoeld in artikel 6:252 BW, doch zulks onverminderd het bepaalde in hoofdstuk D.2 van de Overeenkomst en een en ander voor zover in de Overeenkomst en/of deze Akte niet anders is vermeld of uit de situatie ter plaatse valt af te leiden;
 - vrij is van andere lasten of van beperkingen uit overeenkomst, een en ander voor zover in de Overeenkomst en/of deze Akte niet anders is vermeld of uit de situatie ter plaatse valt af te leiden.
- 3.4 De Eigenaar garandeert verder het navolgende:
- a. de Eigenaar is bevoegd tot vestiging van het Erfpachtrecht en het van het Erfpachtrecht afhankelijke opstalrecht op het Registergoed;
 - b. het Registergoed is 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 Eigenaar bestaan ten opzichte van derden geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht of optierecht, noch uit een recht van wederinkoop;
 - d. op het Registergoed drukken de gebruikelijke zakelijke lasten waarvan de verschenen termijnen zijn voldaan;

- e. aan de Eigenaar zijn thans niet van overheidswege krachtens de Woningwet of door nutsbedrijven veranderingen betreffende het Registergoed voorgeschreven of aangekondigd, welke thans nog niet zijn uitgevoerd;
 - f. voor zover aan de Eigenaar 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);
 - g. 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 Erfpachter verklaart kennis te hebben genomen van de inhoud van de betreffende beperking en deze te aanvaarden.
- 3.5 De Eigenaar 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 Erfpachtrecht en het van de erfpacht afhankelijke recht van opstal geschiedt, voor zover in deze Akte niet anders is bepaald, vrij van huur of andere gebruiksrechten, vrij van aanspraken tot gebruik, leeg en ontruimd.
- 3.7 De aflevering van het Registergoed aan de Erfpachter vindt plaats per de Ingangsdatum.
- 3.8 Het Registergoed komt met het verlijden van deze Akte voor risico van de Erfpachter.
- 3.9 De periodieke lasten die door publiekrechtelijke organen ter zake van het Registergoed worden geheven zijn vanaf de Ingangsdatum voor rekening van de Erfpachter.
- 3.10 Alle aanspraken die de Eigenaar 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 Erfpachter en voor zover zij niet van rechtswege krachtens artikel 6:251 BW overgaan op de Erfpachter, worden dergelijke rechten door de Eigenaar krachtens cessie bij deze overgedragen aan de Erfpachter, die deze overdracht hierbij aanvaardt. De Erfpachter is bevoegd en wordt hierbij door de Eigenaar gemachtigd, om de overdracht van deze aanspraken aan bedoelde derden mede te delen. De Eigenaar is verplicht de hem bekende gegevens aan de Erfpachter te verstrekken en eventuele garantiebewijzen aan de Erfpachter te overhandigen.

- 3.11 Aan de Eigenaar is niet bekend dat het Registergoed enige verontreiniging bevat die ten nadele strekt van het door de Erfpachter 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 Erfpachter ter hand gesteld. De Eigenaar kan thans niet meer wegens al dan niet toerekenbare tekortkoming worden verplicht tot sanering of het nemen van maatregelen ten aanzien van het Registergoed of de naburige percelen, dan wel tot vergoeding van enige schade. Het risico dat achteraf blijkt – in weerwil van het verrichte bodemonderzoek – dat het Registergoed verontreinigd is, is geheel voor rekening van de Erfpachter, tenzij de Erfpachter kan aantonen dat deze verontreiniging aan de Eigenaar bekend was.

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 ééneentwintig. 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 ontlenuen, 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 exploit, 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 exploit 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, kettingbeding 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 toeven 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 toeven 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 toeven 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 toeven 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 toegen 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 toegen 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 toegen 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 toegen 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 toegen 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.
- E. Omzetbelasting en overdrachtsbelasting**
- E.1 De Eigenaar verklaart dat hij kwalificeert als ondernemer in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968. Volgens verklaring van de Eigenaar 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 Erfpachtrecht geen omzetbelasting verschuldigd is. Partijen opteren evenmin voor een met omzetbelasting belaste levering (uitgifte) daarvan als onder 2 van dat artikel

bedoeld. Mitsdien is geen omzetbelasting verschuldigd ter zake de vestiging van het Erfpachtrecht ingevolge deze Akte.

- E.2 De wegens deze Akte (eventueel) verschuldigde overdrachtsbelasting is voor rekening van de Erfpachter.
- E.3 Het Registergoed kwalificeert niet als landgoed in de zin van de Natuurschoonwet 1928, aan welk Registergoed een waarde wordt toegekend van **[**grondslag wordt bepaald a.d.h.v. de grondkoopsommen van de 11 bosvilla's**]** en waarover wegens deze Akte overdrachtsbelasting verschuldigd is en wel naar het tarief van tien en vier/tiende procent (10,4%).
- E.4 Gezien het vorenstaande is wegens deze Akte overdrachtsbelasting verschuldigd en wel tien en vier/tiende procent (10,4%) over een afgeronde grondslag van **[**grondslag wordt bepaald a.d.h.v. de grondkoopsommen van de 11 bosvilla's**]**, zijnde aldus een bedrag van [**].
- E.5 De Erfpachter instrueert de Notaris om namens de Erfpachter aangifte te doen voor de overdrachtsbelasting overeenkomstig het bepaalde in dit onderdeel E.
- E.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.

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 erfdiensbaarheid, 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 erfdiensbaarheid 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 erfdiensbaarheid 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 rechtsopvolger 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.

H. Overige bepalingen

- H.1 Voor zover daarvan bij de Akte niet is afgeweken blijft tussen Partijen gelden de Overeenkomst en hetgeen vóór het passeren van deze Akte overigens tussen hen is overeengekomen, onverminderd het hierna in onderdeel H.2 bepaalde.
- H.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 erfpachtrecht - 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 erfpachtrecht - en daaraan verbonden afhankelijke opstalrecht - ingevolge deze Akte.
- H.3 De Eigenaar noch de Erfpachter kan zich ter zake van de onderliggende Overeenkomst, alsmede ter zake van deze Akte, voor zover het betreft de vestiging van het Erfpachtrecht ingevolge deze Akte, nog op een ontbindende- of opschortende voorwaarde beroepen.
- H.4 Ter zake van de uitvoering van de in de Akte vervatte overeenkomst en het hiervoor onder C.4.J bepaalde, doch met uitzondering van de fiscale gevolgen terzake deze Akte, kiezen Partijen woonplaats ten kantore van de bewaarder van de Akte, thans aan het Rietlandpark 301 te (1019 DW) Amsterdam.
- H.5 Op deze Akte en de hierin vervatte overeenkomst(en) is Nederlands recht van toepassing.

I. Volmachten, besluiten en toestemmingen

- I.1 Van de volmacht aan de verschijnende persoon genoemd in de aanhef onder 1. blijkt uit een onderhandse akte van volmacht, welke onderhandse akte (in kopie) aan deze Akte wordt gehecht (Bijlage-2).
- I.2 Van de volmacht aan de verschijnende persoon genoemd in de aanhef onder 2. blijkt uit een onderhandse akte van volmacht, welke onderhandse akte (in kopie) aan deze Akte wordt gehecht (Bijlage-3).
- I.3 Van het besluit van het bestuur van de Eigenaar blijkt uit een daartoe strekkend document, dat (in kopie) aan deze Akte wordt gehecht (Bijlage-4).
- I.4 Van de vereiste machtiging van de Heilige Stoel te Rome blijkt uit een daartoe strekkend document, dat (in kopie) aan deze Akte wordt gehecht (Bijlage-5).
- I.5 De Eigenaar verleent bij deze - in aanvulling danwel afwijking op de bovenstaande erfpachtvoorwaarden - aan de Erfpachter toestemming tot verkaveling van het Registergoed en uitgifte in ondererfpacht van de verkavelde registergoederen als in deze Akte beschreven en tot sloop van de zich op het Registergoed bevindende opstallen.

Slot van de 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 de 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 de Akte voortvloeien, verklaren de verschijnende personen van de inhoud van de Akte kennis te hebben genomen, daarmee in te stemmen en met beperkte voorlezing in te stemmen.

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