



ALLEN & OVERY

AFSCHRIJF,

van de akte houdende uitgifte in erfpacht, op 7 september 2001 verleden voor Mr J.L.F. Bakker, notaris te Amsterdam.



UITGIFTE IN ERFPACHT

Op zeven september tweeduizend één is voor mij, mr. Johan Leopold Frank Bakker, notaris te Amsterdam, verschenen: _____

de heer mr. Paul Jacob Arjan Goedvolk, met kantooradres Apollolaan 15, 1077 AB Amsterdam, geboren te Rotterdam op vijftieng oktober negentienhonderd één-enzeventig, te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van: _____

1. de publiekrechtelijke rechtspersoon: **Gemeente Zoetermeer**, met kantooradres Stadhuisplein 1 te Zoetermeer, die bij het geven van de volmacht rechtsgeldig werd vertegenwoordigd door de burgemeester van de gemeente, handelend ter uitvoering van het besluit van Burgemeester en Wethouders van Zoetermeer van elf juli tweeduizend een, _____ hierna te noemen: "gemeente" of "grondeigenaar"; _____
2. de vennootschap naar Duits recht: **DEGI Deutsche Gesellschaft für Immobilienfonds mit beschränkter Haftung**, gevestigd te Frankfurt am Main, Duitsland, en kantoorhoudende te 60325 Frankfurt am Main, Duitsland, aan de Bettinastraße 53-55, _____ hierna te noemen: "erfpachter". _____

OVEREENKOMST; BESCHRIJVING REGISTERGOED; VESTIGING —

1. De gemeente en de erfpachter hebben een overeenkomst tot uitgifte in erfpacht gesloten van: _____
 - een perceel grond in het recreatiegebied Noord-West te Zoetermeer, ter grootte van in totaal circa twee hectare zesentachtig are vijftientachtig centiare (fase II twee hectare vijftig centiare en fase III zesentachtig are vijfendertig centiare), uitmakende ter plaatse kennelijk aangeduide gedeelten van de percelen kadastraal bekend **gemeente Zoetermeer, sectie C, nummers 3205 en 5055**, zoals schetsmatig is aangegeven op de bij deze akte behorende tekening nummer 286/95 (de dato drie augustus negentienhonderd vijfennegentig, gewijzigd dedato zestien maart tweeduizend één), zulks ten behoeve van de aanleg en instandhouding van parkeervoorzieningen, de bouw en instandhouding van een (recreatieve) voorziening, waaronder een kantoor behorende bij de op het aangrenzende perceel gerealiseerde ski-



hal alsmede ten behoeve van de bouw en instandhouding van de te realiseren uitbreiding van de bestaande skihal, _____

hierna te noemen: "**het object**". _____

2. Ter uitvoering van de hiervoor onder 1. gemelde overeenkomst vestigt de gemeente ten behoeve van de erfpachter, die van de gemeente aanvaardt: _____
- het recht van erfpacht van het object. _____

VOORWAARDEN _____

1. De erfpacht wordt verleend voor onbepaalde tijd en gaat in op heden. _____
2. De grondwaarde van de uit te geven kavel bedraagt driehonderd tweeënder-tigduizend negenhonderd vierenvijftig gulden (NLG 332.954,00). _____
3. De canon bedraagt tweeëntwintigduizend éenhonderd éenveertig gulden (NLG 22.141,00) per jaar, vermeerderd met een door burgemeester en wethouders vast te stellen bedrag wegens administratiekosten. _____
4. De canon is berekend naar het percentage van de effectieve rente van de vaste financieringsmiddelen van de N.V. Bank voor Nederlandsche Gemeenten per negenentwintig juni negentienhonderd achtennegentig (zes vijfenzestig/honderdste procent (6,65%)) naar de waarde van de in erfpacht uit te geven grond, exclusief de over de grondwaarde verschuldigde omzetbelasting of overdrachtsbelasting. _____
5. De erfpachter heeft per heden de canonbetalingsverplichting voor vijftig jaar afgekocht tegen betaling van voormelde grondwaarde vermeerderd met de contante waarde van de bijdrage in de administratiekosten, zijnde vijfen-vijftig gulden en vijftig cent (NLG 55,50) per jaar, totaal een bedrag groot driehonderd drieëndertigduizend achthonderd acht gulden (NLG 333.808,00). _____
6. Gemis van het genot van de erfpacht door toedoen van de erfpachter, geeft de erfpachter generlei recht, hoe dan ook, op vermindering, kwijtschelding of vrijstelling van de verschuldigde canon. _____
7. Mocht na de inrichting van fase III door de erfpachter na uitmeting blijken dat de benodigde grond meer dan tien procent (10%) afwijkt van de thans uitgegeven oppervlakte (circa zesentachtig are vijfendertig centiare) dan zal er een herberekening plaatsvinden van de afkoopsom zoals vermeld in het hiervoor gemelde lid 5 en zal verrekend worden. _____

OVERIGE BEPALINGEN _____

1. 1. Erfpachter is gehouden de op het object gerealiseerde parkeervoorziesingen en bebouwing in stand te houden. _____
2. Het is erfpachter niet toegestaan naast de in deze akte genoemde voorzieningen nog andere voorzieningen op het object te realiseren, behoudens in geval van voorafgaande schriftelijke toestemming van het college van burgemeester en wethouders. Deze toestemming zal niet op onredelijke gronden worden geweigerd. _____



3. De bestemming als bedoeld in het hiervoor sub 1.1 bepaalde laat onverlet alle ter zake geldende publiekrechtelijke regelingen. _____
2. Erfpachter heeft aan de gemeente voldaan de over de grondwaarde verschuldigde omzetbelasting, een en ander onder verrekening van de alsdan eventueel door de gemeente aan erfpachter verschuldigde kosten. _____
3.
 1. De gehele of gedeeltelijke overdracht, verdeling, splitsing of andere wijziging van de erfpacht geschieden bij notariële akte. _____
 2. Alle kosten en rechten van de erfpachtsovereenkomst, van de tenuitvoerlegging daarvan en van de vestiging, alsmede de kosten van kadastrale opmeting, zijn voor rekening van de erfpachter. _____
Voor zover deze kosten en rechten door de gemeente mochten zijn voorgeschoten, zullen deze binnen een maand na kennisgeving door het college van burgemeester en wethouders aan haar worden gerestitueerd. _____
4. De erfpachter heeft de grond reeds in eigen gebruik en genot aanvaard. De uitbreiding van de skihal wordt thans gerealiseerd en zal na gereedkomen geheel worden verhuurd aan Snowworld. _____
De landelijke inpassing van de nieuwbouw binnen en buiten het terrein zijn zullen door en voor rekening van de erfpachter worden uitgevoerd. De erfpachter zal zich overigens houden aan de afspraken die met Snowworld waren gemaakt en zijn vastgelegd in een brief van de gemeente Zoetermeer van zesentwintig januari tweeduizend, kenmerk GEO.VG/2000/1214. Dit met uitzondering van het stellen van een bankgarantie. _____
5. Alle lasten en belastingen welke van het object en de daarop te realiseren opstallen worden geheven, komen voor rekening van de erfpachter met ingang van heden, een en ander ongeacht op wiens naam de aanslag is gesteld of aan wie de aanslag is opgelegd. _____
Indien de gemeente dergelijke lasten heeft betaald, wordt daarvan schriftelijk kennis gegeven aan de erfpachter en is deze verplicht binnen een maand na kennisgeving het betaalde te storten op rekening van de eigenaar. _____
6.
 1. Uitgifte vindt plaats in de staat waarin de grond zich bevond op de datum van de ingebruikneming (zoals blijkt uit het ter zake opgemaakte MER-rapport, nummer BAL/JCR/95.050 d.d. 95.04.07.), vrij van hypothecaire inschrijvingen en van beslagen, doch overigens met alle daaraan verbonden heersende en lijdende erfdienstbaarheden en kwalitatieve verplichtingen. _____
Wat betreft de effecten van de bouw van een derde baan op de zeefzandberg en het geohydrologisch beheerssysteem, heeft begin tweeduizend een onderzoek plaatsgevonden door Witteveen + Bos (projectcode Ztm 11.23). De conclusie van dit onderzoek is dat de bouw van een derde baan mogelijk is mits de fundering van die baan



zodanig wordt aangepast dat ter plaatse van de verzamelleiding van het geohydrologisch beheerssysteem een bovenbelasting kleiner dan vijftientig KN/m² ontstaat. Door heer ir. J. Versteeg van Pieters Bouwtechniek zijn deze maatregelen per fax van negentien mei tweeduizend aan de gemeente toegezegd. De erfpachter is verplicht zich aan deze toezegging te houden. _____

Bij de bouwwerkzaamheden mag geen uit de bodem vrijkomende grond of ander materiaal worden afgevoerd. _____

2. De gemeente vrijwaart erfpachter voor uitwinning maar is verder tot geen enkele vrijwaring, hoe ook genaamd, gehouden. _____
7. Erfpachter verleent bij deze aan de gemeente volmacht tot het vestigen van al de zodanige erfdienstbaarheden casu quo zakelijke rechten ten laste en ten nutte van de erven van de gemeente en de erfpachter over en weer, welke erfdienstbaarheden dan wel zakelijke rechten onder meer door de aard, ligging of constructie van de parkeervoorzieningen en het aangrenzende ski-complex door de gemeente noodzakelijk worden geacht, een en ander voor zover deze geen belemmering voor de exploitatie van het ski-complex en de parkeervoorzieningen vormen. _____
8. Eventueel verschil tussen de in deze akte genoemde oppervlakte en de kadastrale uitmeting vastgestelde oppervlakte zal in geen geval tot vernietiging van de erfpachtsovereenkomst kunnen leiden. _____

OVERIGE VOORWAARDEN _____

9. De erfpachter is jegens de gemeente aansprakelijk voor de schade van de gemeente, die na uitgifte in erfpacht is ontstaan door het gebruik of door verontreiniging van het object door de erfpachter of door iemand die door de erfpachter aldaar is toegelaten, alsmede voor de schade die ontstaat door gehele of gedeeltelijke instorting van opstallen op of werken/leidingen in het object die daartoe behoren en die door hem of in zijn opdracht geplaatst/aangebracht zijn. _____

De erfpachter vrijwaart de gemeente voor alle aanspraken van derden op vergoeding van schade die na de uitgifte in erfpacht is ontstaan door het gebruik of door verontreiniging door de erfpachter van het object of door gehele of gedeeltelijke instorting van opstallen of werken/leidingen die tot het object behoren. _____

10. Tenzij in deze akte anders is bepaald, dienen alle door erfpachter op het object uit te voeren werkzaamheden voor eigen rekening te geschieden. _____
11. Het uit de (mede) onder het object aanwezige puinlaag vrijkomende water kan worden geloosd op de riolering. _____
12. 1. Erfpachter en zijn rechtverkrijgende(n) moet(en) gedogen dat paaltjes, kabels, draden, isolatoren, rozetten, aanduidingsbordjes en pijpgeleidingen met toebehoren voor openbare doeleinden, obstakels in de vorm van straatpotjes, brandkranen, afsluiters, apparatuur in de vorm



van lichtmasten en/of kasten en eventuele aanwijspaaltjes, alsmede voorzieningen ten behoeve van de centrale antenne-inrichting op, in, aan of boven het object en de opstallen worden aangebracht en onderhouden, op de plaatsen waar en de wijze waarop burgemeester en wethouders dit nodig zullen achten, zonder dat de gemeente gehouden is tot vergoeding van schade, veroorzaakt door het op normale en zorgvuldige wijze uitvoeren van werkzaamheden. _____

Omtrent de uitvoering van de bovengenoemde werkzaamheden wordt tevoren met de erfpachter casu quo zijn rechtverkrijgende(n) overlegd. Erfpachter dan wel zijn rechtverkrijgende(n) is/zijn verplicht om toegang te verlenen aan het personeel dat belast is met het verrichten van deze noodzakelijke werkzaamheden en om al hetgeen krachtens dit artikel is aangebracht te laten bestaan. _____

2. Wanneer in lid 1 genoemde voorzieningen ondergronds zijn aangebracht, mag de erfpachter ter plaatse geen zware, diepwortelende gewassen planten en geen bouwwerken of constructies dieper dan veertig centimeter onder het maaiveld in de grond aanbrengen. _____
 3. Burgemeester en wethouders brengen de erfpachter van het inbrengen van de in lid 1 genoemde ondergrondse voorzieningen tijdig op de hoogte. _____
13. In de grond, zoals op voormelde aangehechte tekening is aangegeven, bevindt zich een riolering; in verband hiermee zijn ten aanzien van deze stroken grond de volgende bepalingen van toepassing: _____
1. in de grond mogen geen zware diepwortelende gewassen worden geplant; _____
 2. de palen voor een eventuele omheining mogen niet dieper in de grond worden aangebracht dan veertig centimeter onder het maaiveld; _____
 3. obstakels in de vorm van straatpotjes, brandkranen, afsluiters, apparatuur in de vorm van lichtmasten en/of kasten en eventuele aanwijspaaltjes moet erfpachter en zijn rechtverkrijgende(n), hierna te noemen erfpachter, gedogen; _____
 4. de erfpachter van de strook grond zal zich onthouden van elke handeling waardoor de in de grond aanwezige riolering, alsmede de bijbehorende onderdelen beschadigd kunnen worden of waardoor de bereikbaarheid van een en ander kan worden belemmerd; _____
 5. schade, ontstaan aan de riolering en de onderdelen die in de strook grond zijn aangebracht, door enige handeling in strijd met lid 1 tot en met 4, zal volledig op de erfpachter worden verhaald; _____
 6. de erfpachter moet gedogen dat door of vanwege de openbare nutsbedrijven in de grond werkzaamheden worden verricht voor het leggen, onderhouden, vernieuwen en zonodig verwijderen van de voorzieningen. _____



7. schade, ontstaan door werkzaamheden als bedoeld onder 6 dient te worden geregeld met de betreffende bedrijven. _____
14. 1. De erfpachter is verplicht het object en de zich eventueel daarop bevindende opstallen in behoorlijke staat ten genoegen van burgemeester en wethouders te onderhouden en daaraan alle nodige herstellingen te (doen) verrichten. _____
Bij geheel of gedeeltelijk tenietgaan van de opstallen is hij verplicht deze ten spoedigste te (doen) herbouwen of herstellen. _____
2. De erfpachter is verplicht het object ten genoegen van burgemeester en wethouders behoorlijk af te scheiden en afgescheiden te houden; de kosten van het maken van de afscheiding(en) komen geheel voor rekening van de erfpachter. _____
15. De erfpachter mag bij het onderhoud van de grond geen chemische middelen gebruiken. _____
16. Erfpachter moet gedogen dat door burgemeester en wethouders aangewezen personen te allen tijde het object kunnen betreden in verband met de controle op de naleving van deze overeenkomst door erfpachter. _____
17. 1. Het is de erfpachter verboden het gebruik van het object en van de eventueel daarop gestichte opstallen te wijzigen, verandering van enige betekenis te brengen in het op het object gebouwde of de opstallen geheel of gedeeltelijk te slopen, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders. _____
Burgemeester en wethouders kunnen deze toestemming niet op onredelijke gronden weigeren; aan zodanige toestemming kunnen burgemeester en wethouders echter voorwaarden verbinden, welke de erfpachter verplicht is na te leven en in acht te nemen. _____
2. Het is erfpachter verboden door het gebruik van het object of van de daarop gestichte opstallen op enigerlei wijze hinder, gevaar of schade te veroorzaken; onder hinder of gevaar valt in ieder geval niet hetgeen op grond van de Wet Milieubeheer is toegestaan. _____
18. Met uitzondering van de ten noorden van de Buytenparklaan gelegen parkeerplaatsen dienen de parkeerplaatsen openbaar toegankelijk te zijn voor de bezoekers van het recreatiegebied en de daarin gelegen voorzieningen. —
Het is erfpachter niet toegestaan een systeem van betaald parkeren in te voeren voor wat betreft de openbaar toegankelijke parkeervoorzieningen gelegen ten zuiden van de Buytenparklaan. _____
Een en ander staat nader aangegeven op voormelde aangehechte tekening, nummer 286/95, gewijzigd op zestien maart tweeduizend een. _____

Canon. _____

19. 1. De door de erfpachter verschuldigde canon zal na het tijdvak waarin na het verlijden van de erfpachtsakte vijf volle kalenderjaren zijn verstreken en vervolgens telkens na vijf jaar worden aangepast aan het



verloop van het algemeen prijsniveau, zoals dat tot uitdrukking komt in de stijging of daling van de door het Centraal Bureau voor de Statistiek bekend gemaakte prijsindexcijfers van het binnenlands product (netto marktprijzen). _____

De aanpassing geschiedt in dier voege, dat de stijging of daling van het prijsindex cijfer voor de helft in de canon wordt doorberekend. —

De nieuwe canon wordt tenminste twee maanden voor het begin van het tijdvak waarvoor deze zal gelden, schriftelijk aan de erfpachter medegedeeld. _____

Te late kennisgeving kan de erfpachter echter noch ontslaan van zijn verplichting tot bijbetaling, noch zijn recht op terugbetaling teniet doen. _____

2. De aanpassing van de canon, als bedoeld in het vorige lid geschiedt voor de eerste maal door vermenigvuldiging van de geldende canon met de uitkomst van de volgende formule: _____

$((a + b) : b) \times \text{één/tweede } (\frac{1}{2})$, in welke formule voorstelt: _____

- a. het indexcijfer, gegeven voor het tweede jaar voorafgaande aan het nieuwe tijdvak; _____

- b. het indexcijfer, gegeven voor het jaar waarin de erfpachtsakte is verleden. _____

Voor het volgend tijdvak geschiedt de aanpassing door vermenigvuldiging van de geldende canon met de uitkomst van de hierboven genoemde formule, waarin in dit geval voorstelt: _____

- b. het indexcijfer, dat is gegeven voor het zevende jaar voorafgaande aan het nieuwe tijdvak. _____

3. Indien door enige oorzaak een prijsindexcijfer, genoemde in dit artikel, niet of niet tijdig bekend is geworden, wordt de in het geding zijnde aanpassing van de canon door burgemeester en wethouders bepaald op een wijze, die zoveel mogelijk overeenkomt met de in dit artikel omschreven wijze van berekening. _____

20. 1. Onverminderd het bepaalde in artikel 19 kan de canon na verloop van een periode van vijftig volle kalenderjaren na heden worden verhoogd of verlaagd en wel naar rato van de alsdan door middel van hertaxatie verkregen grondwaarde. _____

Van de voorgenomen herziening van de canon wordt uiterlijk zes maanden voor het verstrijken van bovenbedoelde vijftig-jarige periode bij aangetekend schrijven kennis gegeven aan de erfpachter en aan de hypotheekhouder, indien deze een verklaring als bedoeld in artikel 28, lid 1 heeft ingediend. _____

2. Bij herziening van de canon overeenkomstig het bepaalde in dit artikel zal de nieuwe canon niet meer bedragen dan tweehonderd procent (200%) en niet minder dan vijftig procent (50%) van de geldende ca-



non, welke percentages worden berekend over de geldende canon na toepassing van het bepaalde in artikel 19. _____

3. Indien de erfpachter zich niet kan verenigen met de grondwaarde, als bedoeld in het eerste lid van dit artikel, geeft hij binnen twee maanden na ontvangst van de kennisgeving hiervan blijk aan burgemeester en wethouders bij aangetekende brief. _____

Na ontvangst van dit bericht van de erfpachter geschiedt de vaststelling van de grondwaarde door drie deskundigen, waarvan er binnen twee maanden na het bericht van de erfpachter één wordt benoemd door de erfpachter, één door burgemeester en wethouders en de derde door de twee aldus benoemden. _____

Bij niet-benoeming binnen de gestelde termijn van een of van beide partijen te benoemen deskundigen zal/zullen deze op verzoek van de meest gerede partij worden aangewezen door de kantonrechter te Delft. _____

Komen de benoemde deskundigen niet tot overeenstemming omtrent de aanwijzing van een derde, dan zal deze laatste eveneens worden benoemd door de kantonrechter te Delft. _____

Komen de deskundigen niet tot overeenstemming omtrent de bepaling van de grondwaarde, dan zal het gemiddelde van hun waardering als zodanig worden vastgesteld. _____

De kosten vallende op de uitspraak van de deskundigen komen voor de helft ten laste van de gemeente en voor de andere helft ten laste van de erfpachter. _____

4. Bij de herziening van de canon ingevolge dit artikel wordt bij de vaststelling van de nieuwe grondwaarde de overeengekomen dan wel de door de deskundigen vastgestelde grondwaarde verminderd met een bedrag, dat verkregen wordt door toepassing van de volgende formule: _____

$a \times (b : (a + c))$ _____

in welke formule voorstelt: _____

de letter a. de gestorte bijdrage in de "reserve stadsuitleg en de bovenwijkse voorziening"; _____

de letter b. de overeengekomen c.q. de door de deskundigen vastgestelde grondwaarde; _____

de letter c. de grondwaarde exclusief de onder a genoemde bijdrage. _____

5. Het bedrag van de overeenkomstig dit artikel herziene canon wordt zo spoedig mogelijk meegedeeld aan de erfpachter. _____

De herziening van de canon wordt binnen vier maanden na deze mededeling bij notariële akte geconstateerd. De erfpachter zal tot het opmaken van deze akte medewerking verlenen; de kosten van die akte



komen voor de helft te zijnen laste en voor de andere helft ten laste van de gemeente. _____

21. Tussentijdse beëindiging van de erfpacht geeft geen recht op terugbetaling van (een gedeelte van) het vooruitbetaalde bedrag (afgekochte canonbetalingsverplichting voor de eerste vijftig jaar), behoudens in het geval van beëindiging van het recht overeenkomstig artikel 25. _____

Vervreemding en splitsing erfpacht. _____

22. 1. De erfpachter is verplicht, in geval van gehele of gedeeltelijke overdracht van de erfpacht of de vestiging van ondererfpacht of een beperkt recht waardoor het gebruik van het in erfpacht uitgegeven grond door anderen wordt verkregen, in de desbetreffende akte alle bepalingen waaronder het recht is verleend, op te nemen of daarnaar te verwijzen. Hij is tevens verplicht de overdracht van de erfpacht of de vestiging van het recht uiterlijk op de dag van overdracht/vestiging schriftelijk aan burgemeester en wethouders te melden. Deze meldingsplicht bestaat ook voor de inbreng van de erfpacht in een (andere) vennootschap en voor de scheiding tussen gezamenlijke rechthebbenden op het recht. _____
2. De nieuwe erfpachter, ondererfpachter of de verkrijger van een gebruiksrecht als bedoeld in lid 1 is verplicht om binnen een maand op zijn kosten aan burgemeester en wethouders een authentiek afschrift van de akte van verkrijging over te leggen. _____
3. In geval van vervreemding van de erfpacht blijft de oude erfpachter naast de nieuwe erfpachter voor de eventuele niet betaalde, reeds vervallen erfpachttermijnen over de aan de overdracht voorafgaande vijf jaar hoofdelijk aansprakelijk. _____
4. Ingeval de erfpacht door overlijden van de erfpachter of anderszins tot een onverdeeldheid komt te behoren of overgaat op een andere wijze dan in dit artikel is bedoeld, rust op de erfpachter, diens erfgenamen, rechtsopvolgers of rechtverkrijgenden de verplichting binnen een maand na het overlijden, het ontstaan van die onverdeeldheid of het tijdstip van overgang, doch in elk geval voor het verschijnen van de eerstvolgende canon, aan de gemeente mee te delen op wie de rechten en verplichtingen, voortvloeiende uit de erfpacht, zijn overgegaan. _____
23. 1. De erfpachter is tot splitsing van de erfpacht, tot splitsing in appartementsrechten of tot samenvoeging slechts bevoegd na voorafgaande schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders. _____
Voor de toepassing van dit artikel wordt met de in de eerste zin bedoelde handelingen gelijkgesteld het door de erfpachter verlenen van deelnemings- of lidmaatschapsrechten die betrekking hebben op het gebruik van het in erfpacht uitgegeven grond. _____



2. Ingeval van splitsing van de erfpacht stellen burgemeester en wethouders het gedeelte vast van de tot de splitsing geldende canon, hetwelk voor elk van de nieuw te vormen erfpachten als canon zal gelden, behoudens de wettelijke regeling ten aanzien van appartementsrechten. —

Duur, wijziging en beëindiging van de erfpachtsovereenkomst. —

24. 1. De erfpacht kan bij besluit van de gemeenteraad worden beëindigd indien die raad het wenselijk acht dat om een reden, die volgens zijn oordeel van algemeen belang is, de gemeente over de grond beschikken kan. —

Beëindiging van de erfpacht op deze wijze is niet mogelijk tegen een vroeger tijdstip dan vijftwintig jaar na vestiging van het recht. —

2. Het besluit als bedoeld in het vorige lid wordt door de raad niet genomen binnen een maand nadat van het voornemen daartoe bij deурwaardersexploit is kennis gegeven aan de erfpachter en aan eventuele hypotheekhouder(s). —

Het vastgestelde besluit wordt binnen acht dagen na de dagtekening ter kennis gebracht van de erfpachter en eventuele hypotheekhouder(s). —

3. Het raadsbesluit bepaalt de dag waarop de erfpacht zal zijn geëindigd en de grond met de opstallen ter vrije beschikking van de gemeente moet zijn gesteld. De erfpachter mag de opstallen alsdan niet (doen) wegnemen. —

Tussen de datum van het raadsbesluit en de dag waarop de erfpacht eindigt moet een tijdvak liggen van tenminste zes maanden. —

4. De gemeente is bevoegd van de in dit artikel bedoelde beëindiging van de erfpacht in de openbare registers te doen blijken onder verwijzing naar het vastgestelde raadsbesluit en de kennisgeving, bedoeld in het tweede lid. —

Indien na het einde van de erfpacht de grond en de opstallen niet goedschiks worden ontruimd, kan de gemeente de ontruiming doen bewerkstelligen door middel van de (grosse van de) erfpachtsakte. —

5. Bij beëindiging van de erfpacht op de in dit artikel bedoelde wijze, wordt aan de erfpachter een vergoeding toegekend voor de schade die het gevolg is van die beëindiging. Deze vergoeding wordt in onderling overleg vastgesteld. —

Geen vergoeding wordt toegekend voor hetgeen zonder schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders is gesticht in strijd met de voorwaarden, gesteld bij of krachtens de erfpachtsakte, noch zal worden vergoed de bedrijfsschade die wordt geleden ter zake van een bedrijf dat zonder schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders wordt uitgeoefend in strijd met die voorwaarden. —



Indien over de vaststelling van de schadevergoeding binnen een maand na het einde van de erfpacht geen overeenstemming is bereikt geschiedt de vaststelling op de wijze zoals omschreven in artikel 20, lid 3.

De kosten vallende op de uitspraak van de deskundigen komen geheel ten laste van de gemeente.

25. 1. Uitsluitend indien de erfpachter gedurende meer dan twee jaren niet heeft voldaan aan zijn verplichting tot betaling van de canon of anderszins in ernstige mate tekort schiet in de nakoming van zijn verplichtingen, zijn burgemeester en wethouders gerechtigd om, met inachtneming van het bepaalde in dit artikel, de erfpacht op te zeggen. Opzegging vindt plaats bij deurwaardersexploit en met inachtneming van een termijn van tenminste twee maanden. Deze opzegging moet op straffe van nietigheid binnen acht dagen worden betekend aan de hypotheekhouder en aan anderen die als beperkt gerechtigden of beslagleggers op de erfpacht in de openbare registers staan ingeschreven.
2. De erfpachter is niet gerechtigd de erfpacht op te zeggen gedurende de eerste vijftwintig jaar na de vestiging van de erfpacht. Opzegging door de erfpachter geschiedt op dezelfde wijze als opzegging door de gemeente.
3. Aan de erfpachter zal worden vergoed de waarde van de erfpacht, waaronder begrepen de eventueel gebouwde opstal, op het moment van de beëindiging, verminderd met hetgeen de gemeente uit hoofde van de erfpacht te vorderen heeft, kosten, schade en rente daaronder begrepen.
4. Indien ten aanzien van de vergoeding voor de waarde van de erfpacht, als bedoeld in het vorige lid geen overeenstemming in der minne tussen partijen wordt verkregen, wordt het bedrag van de vergoeding bepaald door drie deskundigen, wier uitspraak voor de partijen bindend is.
5. Het bepaalde in artikel 24 lid 5 is van overeenkomstige toepassing.
26. De erfpacht vervalt van rechtswege zonder dat enige rechterlijke uitspraak zal zijn vereist, wanneer de erfpachter in staat van faillissement wordt verklaard.
- Het bepaalde in artikel 24 lid 5 is in dat geval van overeenkomstige toepassing.
27. De erfpachter is verplicht gedurende drie maanden vóór het einde van de erfpacht de onroerende zaak aan derden ter bezichtiging te stellen op de dagen en uren welke door burgemeester en wethouders na overleg met hem zijn bepaald, zonder dat daarvoor enige vergoeding kan worden gevorderd.

Slotbepalingen.



28. 1. Indien de erfpacht en/of de opstallen met hypotheek zijn bezwaard zal hypotheekhouder bij aangetekend schrijven aan burgemeester en wethouders een gewaarmerkt afschrift van het in de openbare registers ingeschreven borderel toezenden met het verzoek het bepaalde in de artikelen 24, 25 en 29 te zijnen aanzien van toepassing te achten. In het verzoek dient mededeling te worden gedaan van het domicilie waaraan de kennisgevingen ingevolge deze voorschriften dienen te worden gezonden. De voldoening aan het bepaalde in dit lid kan uitsluitend blijken uit een door burgemeester en wethouders afgegeven bewijsstuk. _____
2. De hypotheekhouder, die aan het bepaalde in het vorige lid gevolg geeft, verplicht zich aan burgemeester en wethouders kennis te geven van tenietgaan of doorhaling van de hypothecaire geldlening. _____
3. De in het eerste lid genoemde artikelen zullen niet van toepassing zijn ten opzichte van de hypotheekhouders, die aan het in dat lid bepaald niet hebben voldaan. _____
29. 1. Indien de erfpacht en/of de opstallen met hypotheek zijn bezwaard, zullen de hypotheekhouders een zelfstandig vorderingsrecht hebben op de terugbetaling, als bedoeld en op de vergoeding casu quo uitkering als bedoeld in artikel 26, lid 5 en artikel 27, na aftrek van hetgeen ter zake nog aan de gemeente is verschuldigd en tot een bedrag als aan ieder van hen toekomt als het gold een verdeling van de koopprijs ingeval van executie van de erfpacht en de opstallen, zoals dat bedrag door burgemeester en wethouders zal worden vastgesteld. De erfpachter zal op het overblijvende bedrag recht hebben. _____
2. Behoudens in het geval van toepassing van de artikelen 25 en 26 zal de gemeente zonder toestemming van de hypotheekhouders niet medewerken aan uitdrukkelijke opheffing van de erfpacht met wederzijds goedvinden, noch de grond aan de erfpachter afstaan of de erfpacht verkrijgen anders dan bij wege van onteigening ten algemene nutte. _____
30. 1. Burgemeester en wethouders kunnen bij niet-nakoming of overtreding van een van de verplichtingen of verboden die de erfpachter ter zake van het aan hem verleende erfpacht zijn opgelegd, aan de erfpachter een door hen te bepalen boete opleggen van ten hoogste het bedrag van de jaarlijkse canon voor elke overtreding of niet-nakoming of ten hoogste eenduizend gulden (f. 1000,-) voor elke dag of gedeelte van een dag, dat de overtreding of niet-nakoming voortduurt en onverminderd het recht van de gemeente om alsnog nakoming te verlangen of om herstel, verandering of verwijdering te eisen van hetgeen in afwijking van het bij of krachtens deze overeenkomst gestelde is geschied. _____



2. De boete is dadelijk opeisbaar, niet voor vermindering vatbaar en wordt verbeurd indien erfpachter na ingebrekestelling en na verloop van de daarin gestelde termijn in gebreke blijft aan zijn verplichtingen te voldoen. _____
3. Onverminderd het bepaalde in de voorgaande leden van dit artikel, zal wanneer aan de eis van de gemeente tot herstel, verandering of verwijdering binnen de door burgemeester en wethouders gestelde termijn niet wordt voldaan, de geëiste herstelling, verandering of verwijdering door of vanwege de gemeente kunnen geschieden op kosten van de nalatige of diens rechtverkrijgende(n), die verplicht is de uitvoering van die werkzaamheden te gedogen. _____
De nalatige of diens rechtverkrijgende(n) zal/zullen voor elke dag dat hij/zij weigerachtig is/zijn de uitvoering van bedoelde werkzaamheden te gedogen, aan de gemeente door dit enkele feit een dadelijk opeisbare en niet voor vermindering vatbare boete verbeuren, vast te stellen door burgemeester en wethouders van ten hoogste eenduizend gulden (NLG 1.000,-), zonder dat enige ingebrekestelling zal zijn vereist. _____
31.
 1. Deze erfpachtsvoorwaarden blijven onverminderd van toepassing bij herbouw of herstel van de op het in erfpacht uitgegeven object staande of gestaan hebbende bebouwing. _____
 2. Tenzij burgemeester en wethouders hebben toegestaan, dat van het bepaalde in dit lid wordt afgeweken, moeten bij elke vervreemding en elke splitsing van de erfpacht deze erfpachtsvoorwaarden aan elke opvolgende erfpachter worden opgelegd, onder verbeurte door de overtreder ten behoeve van de gemeente van een, door het enkele feit der overtreding, zonder dat enige ingebrekestelling zal zijn vereist, opeisbare en niet voor vermindering vatbare boete van eenhonderd-duizend gulden (NLG 100.000,00). _____
32. De ten laste van de erfpachter komende verplichtingen zijn ondeelbaar. Indien meer (rechts)personen gezamenlijk erfpachter zijn, zijn deze hoofdelijk aansprakelijk voor het nakomen van die verplichtingen. _____
33.
 1. Tegen een besluit van burgemeester en wethouders tot: _____
 - a. het weigeren van een toestemming of vrijstelling of het verlenen van een voorwaardelijke toestemming of vrijstelling als bedoeld in artikel 17 of artikel 23, lid 1; _____
 - b. het opzeggen van de erfpacht als bedoeld in artikel 25, lid 1; _____
 - c. het opleggen van een boete, als bedoeld in artikel 30; _____kan de erfpachter binnen een maand na de verzending van het betreffende besluit schriftelijk in beroep komen bij de gemeenteraad. _____
 2. De gemeenteraad beslist omtrent het beroep binnen drie maanden na de ontvangst van het beroepsschrift. _____



Van de beslissing, van de raad geven burgemeester en wethouders onverwijld kennis aan de erfpachter. _____

34. De voor een gedeelte van het object tussen partijen bestaande bruikleenovereenkomst wordt per heden beëindigd. _____
35. De in deze overeenkomst bedoelde kennisgevingen, mededelingen, aanschrijvingen, aanmaningen en toestemmingen aan de erfpachter geschieden ter keuze van burgemeester en wethouders aan de werkelijke of de bij deze akte gekozen woonplaats. _____
36. De gemeente is bevoegd tot het vestigen van de erfpacht en garandeert dat het object vrij is van hypotheken, pand en inschrijvingen daarvan, alsook vrij is van huur, pacht of andere gebruiksrechten. _____
37. De erfpachter aanvaardt het object in de toestand waarin het zich op de dag van ingebruikname bevond. _____
38. Een afschrift van deze akte zal worden ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Zoetermeer in register hypotheken 4. _____

OMZETBELASTING/OVERDRACHTSBELASTING _____

1. Het object is grotendeels een bouwterrein in de zin van artikel 11, lid 1, letter a, ten eerste, van de Wet op de omzetbelasting 1968. _____
Mitsdien is omzetbelasting terzake van de vestiging over een gedeelte ter grootte van één hectare achtenzestig are en negenenvijftig centiare verschuldigd. _____
2. Het hiervoor sub 1 bedoelde gedeelte ter grootte van één hectare achtenzestig are en negenenvijftig centiare is niet als bedrijfsmiddel gebruikt, zodat partijen voor dat deel een beroep doen op de vrijstelling als bedoeld in artikel 15, lid 1, letter a van de Wet op belastingen van rechtsverkeer. _____
3. Over een gedeelte ter grootte van circa één hectare achttien are en zesentwintig centiare, zijnde de parkeerplaats, is geen omzetbelasting verschuldigd, aangezien deze parkeerplaats reeds langer dan twee jaar geleden voor het eerst in gebruik is genomen. _____

Over dit gedeelte is overdrachtsbelasting verschuldigd. _____

SONDERVERMÖGEN GRUNDWERT FONDS _____

Erfpachter verklaart het object te verkrijgen als bestemd voor een Grundstücks-sondervermögen in de zin van de (Duitse) "Gesetz (Wet) über Kapitalanlagegesellschaften". Op het Object is dientengevolge van toepassing de bevoegdheidsbeperking krachtens artikel 31 lid 2 van de (Duitse) "Gesetz über Kapitalanlagegesellschaften" versie van veertien januari negentienhonderd zeventig (Bundesgesetzblatt I Seite 127) inhoudende dat over het Object slechts mag worden beschikt met toestemming van de Dresdner Bank AG in Frankfurt am Main als depotbank voor het "Sondervermögen Grundwert Fonds". _____

KWIJTING. _____



De Gemeente heeft de afkoopsom en de verschuldigde omzetbelasting ontvangen en kwiteert Erfpachter derhalve voor de betaling daarvan. _____

WOONPLAATS. _____

Ter zake van de uitvoering van deze overeenkomst, ook voor fiscale gevolgen, kiest de Gemeente woonplaats op haar adres in de comparitie vermeld en kiest Erfpachter woonplaats ten kantore van de bewaarder van deze akte, met adres: Apollolaan 15 te Amsterdam (postcode 1077 AB). _____

VOLMACHT _____

Van de volmachtverlening aan de comparant blijkt uit twee onderhandse akten van volmacht die aan deze akte zullen worden gehecht. _____

SLOT _____

De comparant is mij, notaris, bekend. _____

Waarvan akte, in minuut verleden te Amsterdam op de datum in het hoofd van deze akte vermeld. Voordat tot voorlezing is overgegaan is de inhoud van deze akte zakelijk aan de comparant opgegeven en toegelicht. Hij heeft daarna verklaard van de inhoud van deze akte te hebben kennisgenomen, daarmee in te stemmen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen. _____

Onmiddellijk na beperkte voorlezing van deze akte is zij door de comparant en mij, notaris, ondertekend om dertien uur. _____

Volgen handtekeningen



UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT: