

16.0\*

## AKTE VAN WIJZIGING ERFPACHT EN OPSTAL

Heden, \* tweeduizend zestien,  
verschenen voor mij, mr. Nicolaas Johannes Adema, notaris te Tilburg, kantoorhoudende te Udenhout:

A. \*;

te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:

1. a. de heer FRITS DE JONG, wonende te 3332 TB Zwijndrecht, Lauwers 31, geboren te Dordrecht op twee maart negentienhonderdvierenveertig;  
b. de heer GIJSBERTUS CORNELIS JOHANNES VERWEIJ, wonende te 2401 LD Alphen aan den Rijn, Oudshoornseweg 134, geboren te Reeuwijk op twee september negentienhonderdvijfveertig,  
de heer F. de Jong en de heer G.C.J. Verweij, beiden voornoemd, beiden bij het geven van de volmacht handelende als bestuurder van - en als zodanig in deze akte tezamen deze vennootschap rechtsgeldig vertegenwoordigende - de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid J. DE JONG HOLDING B.V., gevestigd te Oosterwijk, kantoorhoudende te 5091 WB Oost-, West- en Middelbeers, De Stille Wille 1, ingeschreven in het handelsregister onder dossiernummer 18038210,  
en voor en namens genoemde vennootschap handelende als enig directeur van - en als zodanig deze vennootschap rechtsgeldig vertegenwoordigende - de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **DE JONG BELEGGINGEN B.V.**, gevestigd te Moergestel, kantoorhoudende te 5091 WB Oost-, West- en Middelbeers, De Stille Wille 1, ingeschreven in het handelsregister onder dossiernummer 18008351;  
De Jong Beleggingen B.V. hierna te noemen: "**de Erfverpachter**";
2. mevrouw MARIA JOHANNA WILHELMINA ANNA VAN VUGT, wonende te 5091 WB Oost West en Middelbeers, De Stille Wille 3, geboren te Loon op Zand op achtentwintig januari negentienhonderdachtenvijftig,  
bij het geven van de volmacht handelende als enig directeur van - en als zodanig deze vennootschap rechtsgeldig vertegenwoordigende - de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **STILLE WILLE BRABANT B.V.**, gevestigd te Tilburg, kantoorhoudende te 5091 WB Oost-, West- en Middelbeers, De Stille Wille 1, ingeschreven in het handelsregister onder dossiernummer 08098311, Stille Wille Brabant B.V., hierna te noemen: "**Exploitant**" of "**Beheerder**"; en

B. \*;

hierna \*zowel tezamen als ieder afzonderlijk\* te noemen: "**de Erfpachter**".

### **VOLMACHT**

Van het bestaan van de volmachten van de volmachtgevers sub A.1.a., A.1.b. en 2 blijkt uit drie onderhandse akten van volmacht welke zijn gehecht aan een akte op dertig november tweeduizend vijftien verleden voor \*mij, notaris.

De verschenen personen, handelend als gemeld, verklaarden:

### **INLEIDING**

1. De Jong Beleggingen B.V. is eigenaar van:  
het perceel met de daarop staande **recreatiebungalow**, gelegen op park Stille Wille, plaatselijk bekend De Stille Wille \* te 5091 W\* Oost-, West- en Middelbeers, kadastraal bekend gemeente Oost-, West- en Middelbeers sectie K nummer \*, groot \*;

hierna te noemen: "**het Registergoed**", belast met het huidige Erfpachtrecht en Opstalrecht, zoals dat in de hierna te melden akte van verkrijging woordelijk is omschreven.

2. De Erfpachter is gerechtigde tot:

**het recht van erfpacht en het recht van opstal, eindigende eenendertig december tweeduizend achtentwintig met betrekking tot een perceel grond, gelegen te Oost West en Middelbeers in het bungalowpark "De Stille Wille", waarop aanwezig een recreatiebungalow met aanhorigheden, plaatselijk bekend De Stille Wille \* te 5091 W\* Oost West en Middelbeers, kadastraal bekend gemeente Oost-, West- en Middelbeers sectie K nummer \*, groot \*,**

hierna te noemen: "**het huidige Erfpachtrecht en Opstalrecht**".

### **VOORAFGAANDE VERKRIJGING**

#### **1. Verrijging door de Erfverpachter**

De Erfverpachter, voorheen genaamd "N.V. Voorheen Firma Weduwe M. van den Berg" en "B.V. Voorheen Firma M. van den Berg" heeft het Registergoed (al dan niet belast met het huidige Erfpachtrecht) verkregen als volgt:

- voor zover afkomstig van het vervallen perceel gemeente Oost-, West- en Middelbeers sectie A nummer 826 door de overschrijving bij de Dienst voor het kadaster en de openbare registers destijds te 's-Hertogenbosch op zestien januari negentienhonderd tweeënzestig in register Hypotheken 4 deel 1523 nummer 36 van het afschrift van een akte van inbreng, houdende afstand van alle ontbindingsrechten, op vijftien januari negentienhonderd twee en zestig verleden voor L.E.H.M. America, destijds notaris te Oisterwijk;
- voor zover afkomstig van het vervallen perceel gemeente Oost-, West- en Middelbeers sectie A nummer 936 door de overschrijving bij gemelde Dienst destijds te 's-Hertogenbosch op eenentwintig augustus negentienhonderd achtenzestig in register Hypotheken 4 deel 1824 nummer 28, van het afschrift van een akte van ruiling, houdende kwijting voor de toegift en afstand van het recht om ontbinding van de overeenkomst te vragen op grond van het bepaalde in de artikelen 1302 en 1303 van het Burgerlijk Wetboek, zoals die luiden voor een januari negentienhonderd twee en negentig, op twintig augustus negentienhonderd achtenzestig verleden voor notaris America voornoemd;
- voor zover afkomstig van het vervallen perceel gemeente Oost-, West- en Middelbeers sectie A nummer 937 door de overschrijving bij gemelde Dienst destijds te 's-Hertogenbosch op twintig augustus negentienhonderd zeventig in register Hypotheken 4 deel 1935 nummer 117, van het afschrift van een akte van ruiling, houdende kwijting voor de toegift en afstand van het recht om ontbinding van de overeenkomst te vragen op grond van het bepaalde in de artikelen 1302 en 1303 van het Burgerlijk Wetboek, zoals die luiden voor een januari negentienhonderd twee en negentig, op diezelfde dag verleden voor de plaatsvervanger van A.G.J. Driessen, destijds notaris te Oirschot;
- voor zover afkomstig van de vervallen percelen gemeente Oost-, West- en Middelbeers sectie A nummers 825 en 827, door de overschrijving bij gemelde Dienst destijds te Eindhoven op drieëntwintig september negentienhonderd zevenenzeventig in register Hypotheken 4 deel 5466 nummer 13, van het afschrift van een akte, houdende kwijting voor de koopsom en afstand van het recht om op grond van welke wettelijke bepaling dan ook ontbinding van die overeenkomst te vorderen, op tweeëntwintig september negentienhonderd zevenenzeventig verleden voor H.J.C. Habets, destijds notaris te Breda, terwijl het recht van Opstal op die percelen reeds werd verkregen door de overschrijving bij gemelde Dienst destijds te Eindhoven op twaalf september negentienhonderd vijfenzeventig in

register Hypotheken 4 deel 2417 nummer 89 respectievelijk nummer 90, van de afschriften van twee akten op negen september negentienhonderd vijfenzeventig verleden voor de waarnemer van het vacante kantoor van H.J.G.M. Peters, destijds notaris te Waalwijk.

## **2. Verkrijging door de Erfpachter**

\*De Erfpachter heeft het huidige Erfpachtrecht en Opstalrecht verkregen door de inschrijving bij gemelde Dienst \*destijds te \*Eindhoven op \*, van het afschrift van een akte van levering, onder meer inhoudende kwijting voor de betaling van de koopprijs, op \* verleden voor \*, \*destijds notaris te \*.

\*De Erfpachter heeft het huidige Erfpachtrecht en Opstalrecht verkregen door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers in register Hypotheken 4 van een afschrift van een akte tot levering – houdende kwijting voor de koopsom – mede heden voor mij, notaris, verleden.

## **3. Huidige Erfpachtvoorwaarden**

Op voormeld Erfpachtrecht zijn van toepassing de erfpachtbepalingen zoals vastgesteld en opgenomen in \*

\* een akte op twintig februari tweeduizend vier verleden voor mr. B.J. van der Kolk, destijds notaris te Tilburg, kantoorhoudende te Udenhout, ingeschreven ten kantore van gemelde Dienst (destijds) te Eindhoven op drieëntwintig februari tweeduizend vier in register Hypotheken 4 in deel 40150 nummer 38.

\* een akte op achttien juni negentienhonderd zeven en negentig verleden voor mr. B.J. van der Kolk, destijds notaris te Tilburg, kantoorhoudende te Udenhout, ingeschreven ten kantore van gemelde Dienst (destijds) te Eindhoven op negentien juni daarna in register Hypotheken 4 in deel 12945 nummer 40.

\* een akte op zevenentwintig april negentienhonderd acht en zeventig verleden voor notaris Habets voornoemd, ingeschreven ten kantore van gemelde Dienst (destijds) te Eindhoven op achtentwintig april daarna in register Hypotheken 4 in deel 5644 nummer 2, gerectificeerd bij akte op vijftwintig mei negentienhonderd acht en zeventig voor notaris Habets voornoemd, ingeschreven ten kantore van gemelde Dienst (destijds) te Eindhoven op zesentwintig mei daarna in register Hypotheken 4 in deel 5664 nummer 55.

## **OVEREENKOMST TOT WIJZIGING ERFPACHTRECHT**

De Erfverpachter en de Erfpachter hebben een overeenkomst gesloten, vastgelegd in een onderhandse akte door de Erfverpachter getekend op \* en door de Erfpachter getekend op \*, waarbij de Erfverpachter en de Erfpachter zijn overeengekomen het huidige Erfpachtrecht en Opstalrecht te wijzigen overeenkomstig de voorwaarden en bepalingen als vastgelegd in deze akte,

deze overeenkomst tot wijziging van het huidige Erfpachtrecht en Opstalrecht naar het nieuwe Erfpachtrecht en Opstalrecht, hierna te noemen: de "**Overeenkomst**".

De bepalingen van de Overeenkomst die thans nog toepassing kunnen vinden blijven van kracht voor zover daarvan bij deze akte niet wordt afgeweken.

## **GEEN VERGOEDING**

Ter zake de wijziging van het huidige Erfpachtrecht en Opstalrecht naar het nieuwe Erfpachtrecht en Opstalrecht is de Erfpachter aan de Erfverpachter blijkens de Overeenkomst geen vergoeding verschuldigd.

## **WIJZIGING RECHT VAN ERFPACHT**

Ter uitvoering van voormelde Overeenkomst, wijzigen de Erfpachter en de Erfverpachter bij dezen het huidige Erfpachtrecht en Opstalrecht.

De Overeenkomst wordt in goederenrechtelijk opzicht uitgevoerd doordat de Erfpachter bij dezen afstand doet van het huidige Erfpachtrecht en Opstalrecht, welke afstand de Erfverpachter bij dezen aanvaardt, onder gelijktijdige vestiging van het nieuwe Erfpachtrecht

en het nieuwe Opstalrecht door de Erfverpachter ten behoeve van de Erfpachter, welk Erfpachtrecht en Opstalrecht door de Erfpachter wordt aanvaard. Onder het nieuwe Erfpachtrecht en het nieuwe Opstalrecht wordt verstaan:

**het recht van erfpacht en het recht van opstal, uitgegeven voor onbepaalde tijd, met betrekking tot een perceel grond, gelegen te Oost West en Middelbeers in het bungalowpark "De Stille Wille", waarop aanwezig een recreatiebungalow met aanhorigheden, plaatselijk bekend De Stille Wille \* te 5091 W\* Oost West en Middelbeers, kadastraal bekend gemeente Oost-, West- en Middelbeers sectie K nummer \*, groot \*,**

hierna te noemen: "**het nieuwe Erfpachtrecht en Opstalrecht**".

## **BEPALINGEN VAN HET ERFPACHTRECHT EN OPSTALRECHT**

### **Erfpachtbepalingen**

Op het nieuwe Erfpachtrecht en het Opstalrecht zijn van toepassing de Algemene bepalingen voor de vestiging van de zakelijke rechten van erfpacht en opstal in het bungalowpark Stille Wille te Oost-, West- en Middelbeers, zoals vastgesteld en opgenomen in een akte op achttien november tweeduizend vijftien verleden voor \*mij, notaris, ingeschreven ten kantore van gemelde Dienst op achttien november tweeduizend vijftien, in register Hypotheken 4 in deel 67215 nummer 22.

Deze Erfpachtbepalingen zijn opgesteld mede op basis van de "**Bancaire Richtlijn financierbaarheid erfpachtrechten (te vestigen) vanaf 1-1-2013**".

Partijen hebben van de Erfpachtbepalingen uitdrukkelijk kennis genomen en zijn op de hoogte van alle daardoor in werking tredende wijzigingen.

### **Kwalitatieve verplichtingen**

Erfpachter en Erfverpachter zijn overeengekomen dat de in de erfpachtvoorwaarden vervatte (persoonlijke) verplichtingen als kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek worden aangemerkt en als zodanig zullen overgaan op de rechtsopvolgers van Erfpachter.

### **Kettingbeding**

Voorts zijn Erfpachter en Erfverpachter overeengekomen dat de Erfpachter, evenals zijn rechtsopvolgers verplicht zijn – op straffe van een direct opeisbare boete van een bedrag gelijk aan twee (2) maal het bedrag van de dan geldende Jaarlijkse canon - de betreffende verplichtingen bij overdracht van het Erfpachtrecht of vestiging van een beperkt recht als kettingbeding op te leggen aan de rechtsopvolgers door deze te doen aanvaarden en voorts de daaruit voor Erfverpachter voortvloeiende rechten namens Erfverpachter aan te nemen. In verband met dit kettingbeding zijn Erfpachter en zijn rechtsopvolgers of toekomstige beperkt gerechtigden ter zake verplicht om in iedere akte van overdracht of vestiging van een beperkt recht naar de in deze akte omschreven (persoonlijke) verplichtingen te verwijzen.

## **NADERE OVEREENKOMST**

Voorts verklaren partijen ter zake het nieuwe Erfpachtrecht en Opstalrecht, ter aanvulling op de Erfpachtbepalingen, nog het volgende te zijn overeengekomen:

### **Artikel 1. Aanvang**

Het nieuwe Erfpachtrecht en Opstalrecht vangt aan op heden.

### **Artikel 2. Hoogte jaarlijkse canon**

#### **1. De Jaarlijkse canon bedraagt \*.**

De Jaarlijkse canon bij dubbelbestemming is gelijk aan het canonpercentage bij vestiging vermenigvuldigd met de grondwaarde van het Registergoed. Deze Jaarlijkse canon en dit canonpercentage kunnen niet negatief zijn.

Het canonpercentage bij dubbelbestemming bedraagt vijf procent (5%), welk percentage is vastgesteld door:

- P.J. van Heerwaarden, verbonden aan De Texelse Makelaars, kantoorhoudende te

- 1791 AK Den Burg, Julianastraat 3;
  - R.G. Jongen, verbonden aan Ramon Jongen Makelaardij, tevens handelend onder de naam Recreatie Makelaardij Nederland, kantoorhoudende te 5701 NS Helmond, Zuid Koninginnewal 15, alsmede
  - P.C. van Arnhem, verbonden aan Taxatiebureau Drs. P.C. van Arnhem B.V., kantoorhoudende te 3417 JG Montfoort, Kasteelplein 3,
- blijkens een op achttien september tweeduizend vijftien opgesteld taxatierapport, \*\*aan partijen voldoende bekend.

De grondwaarde bedraagt \*, blijkens gemeld taxatierapport.

Voor wat betreft de vaststelling van voormeld canonpercentage en de waardering van de grondwaarde wordt verwezen naar gemeld taxatierapport, waarin in hoofdstuk 4 Recapitulatie en ondertekening het volgende woordelijk is bepaald:

*"De basisgrondwaarde per vierkante meter wordt vastgesteld op basis van de comparatieve benadering door middel van vergelijking met referentietransacties. De basisgrondwaarde wordt bepaald door middel van een staffel-methode waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen een drietal schillen c.q. verschillen, te weten 0-450 m<sup>2</sup>, 450-750 m<sup>2</sup>, groter dan 750 m<sup>2</sup>. Hier wordt de volgende afslag per schil gehanteerd, te weten: schil 1: 0%, schil 2: 50% en schil 3: 75%. Deskundigen hebben rekening gehouden met 10% waardevermindering tussen vol eigendom en bloot eigendom. De voor dat waardeverschil totale gecorrigeerde grondwaarde is vermenigvuldigd met een canonpercentage dat de deskundigen hebben bepaald door middel van vergelijking met andere aanbieders van erfpacht rekening houdende met verschillen in locatie en risico bij Stille Wille. Het canonpercentage is bepaald op 5%."*

**Zolang evenwel door de gemeente niet definitief de dubbelbestemming 'recreatie en wonen' is toegekend bedraagt de canon tweeduizend tweehonderd euro en achtennegentig cent (€ 2.200,98),** welk bedrag wordt verhoogd met:

de jaarlijkse indexering als beschreven in artikel 5 van de Erfpachtbepalingen, en, tot en met het jaar twee duizend acht en twintig, alsmede met een bedrag van éénhonderddrieënvijftig euro en zesenzestig cent (€ 153,66) per jaar, welk gedeelte verband houdt met de aanleg van de riolering in het jaar negentienhonderd zevenennegentig. Voormeld bedrag ad éénhonderddrieënvijftig euro en zesenzestig cent (€ 153,66) zal niet worden verhoogd met de in de Erfpachtbepalingen gemelde indexering.

2. De Erfverpachter is verplicht om de Erfpachter jaarlijks te informeren over de geïndexeerde canon.

### **Artikel 3. Bijzondere bepalingen**

Voorts verklaren Erfpachter en Erfverpachter het volgende te zijn overeengekomen:

#### **1. Kettingbeding met betrekking tot exploitatieovereenkomst**

De Erfpachter verbindt zich jegens Erfverpachter en jegens de Exploitant, die dit aanvaarden, ook mede namens de eventuele toekomstige exploitant, tot het aangaan van een Exploitatieovereenkomst met de Exploitant.

Voorts verbindt de Erfpachter zich jegens Erfverpachter en jegens de Exploitant, (voor zover deze laatstgenoemde belast is met het beheer van het bungalowpark De Stille Wille) en/of een andere door de Erfverpachter aangewezen exploitant, die belast is met het beheer van het bungalowpark De Stille Wille, die dit aanvaarden, ook mede namens de eventuele toekomstige exploitant, om bij gehele of gedeeltelijke vervreemding van het Erfpachtrecht alsmede bij elke verlening van enig goederenrechtelijk gebruiks- of genotsrecht ten aanzien van het Erfpachtrecht casu quo het Registergoed, aan zijn rechtsopvolger en/of gerechtigde tot vorenbedoeld goederenrechtelijk gebruik- of genotsrecht op te leggen de verplichting tot het aangaan van een (op dat moment

geldende) Exploitatieovereenkomst met de Exploitant, die belast is met het beheer van het bungalowpark De Stille Wille.

De Erfpachter is verplicht om uiterlijk een maand voordat de overdracht van het Erfpachtrecht plaatsvindt de Erfverpachter en de Exploitant van de voorgenomen overdracht van het Erfpachtrecht schriftelijk in kennis te stellen.

De rechtsopvolger van de Erfpachter of de gerechtigde tot vorenbedoeld goederenrechtelijk gebruik- of genotsrecht ten aanzien van het Registergoed is eerst gerechtigd tot het gebruik van het Registergoed nadat deze rechtsopvolger of deze gerechtigde tot vorenbedoeld goederenrechtelijk gebruik- of genotsrecht ten aanzien van Erfpachtrecht casu quo het Registergoed de bedoelde exploitatieovereenkomst met de Exploitant is aangegaan.

**2. Kettingbeding met betrekking tot het Gebruiks- en verblijfsreglement**

De Erfpachter verbindt zich jegens Erfverpachter en Erfverpachter verbindt zich jegens Erfpachter, zich te houden aan het meest recente Gebruiks- en verblijfsreglement, vastgesteld door de Erfverpachter en de Vereniging als bedoeld hierna onder 4. De Erfpachter verbindt zich jegens Erfverpachter en jegens de Exploitant, diens rechtsopvolger onder algemene en/of bijzondere titel (voor zover deze laatstgenoemde(n) belast zijn met het beheer van het bungalowpark De Stille Wille) en/of een andere door de Erfverpachter aangewezen exploitant, die belast is met het beheer van het bungalowpark De Stille Wille, die dit aanvaarden, ook mede namens de eventuele toekomstige exploitant, om bij gehele of gedeeltelijke vervreemding van het Erfpachtrecht alsmede bij elke verlening van enig goederenrechtelijk gebruiks- of genotsrecht ten aanzien van het Erfpachtrecht casu quo het Registergoed, aan zijn rechtsopvolger en/of gerechtigde tot vorenbedoeld goederenrechtelijk gebruik- of genotsrecht ten behoeve van de Erfverpachter en de Exploitant, op te leggen de verplichting tot het aangaan (ondertekenen) en zich houden aan het meest recente Gebruiks- en verblijfsreglement.

**3. Kettingbeding met betrekking tot water- en gasafnameverplichting**

De Erfpachter is ermee bekend dat de Beheerder een overeenkomst heeft gesloten met een derde ten aanzien van de levering van gas op het bungalowpark De Stille Wille (hierna de "**Gasleverancier**").

Tevens is de Erfpachter ermee bekend dat de Beheerder een overeenkomst heeft gesloten met een derde ten aanzien van de levering van water op het bungalowpark De Stille Wille (hierna de "**Waterleverancier**").

De erf-pachter verbindt zich jegens Erfverpachter en Exploitant, die dit aanvaarden, ook mede namens de eventuele toekomstige exploitant, de verplichtingen uit deze overeenkomsten na te komen.

De Erfpachter verbindt zich jegens Erfverpachter en jegens de Exploitant, diens rechtsopvolger onder algemene en/of bijzondere titel (voor zover deze laatstgenoemde(n) belast zijn met het beheer van het bungalowpark De Stille Wille) en/of een andere door de Erfverpachter aangewezen exploitant, die belast is met het beheer van het bungalowpark De Stille Wille, die dit aanvaarden, ook mede namens de eventuele toekomstige exploitant, om bij gehele of gedeeltelijke vervreemding van het Erfpachtrecht alsmede bij elke verlening van enig goederenrechtelijk gebruiks- of genotsrecht ten aanzien van het Erfpachtrecht casu quo het Registergoed, aan zijn rechtsopvolger en/of gerechtigde tot vorenbedoeld goederenrechtelijk gebruik- of genotsrecht ten behoeve van de Exploitant, op te leggen de verplichting tot het aangaan van een overeenkomst betreffende afname van gas van de Gasleverancier en water van de Waterleverancier.

De Erfpachter is verplicht om uiterlijk een maand voordat de overdracht van het Erfpachtrecht plaatsvindt de Erfverpachter en de Exploitant van de voorgenomen

overdracht van het Erfpachtrecht in kennis te stellen.

De rechtsopvolger van de Erfpachter of de gerechtigde tot vorenbedoeld goederenrechtelijk gebruik- of genotsrecht ten aanzien van het Registergoed is eerst gerechtigd tot het gebruik van het Registergoed nadat deze rechtsopvolger of deze gerechtigde tot vorenbedoeld goederenrechtelijk gebruik- of genotsrecht ten aanzien van Erfpachtrecht casu quo het Registergoed de bedoelde overeenkomst met de Gasleverancier en de Waterleverancier is aangegaan.

**4. Kettingbeding met betrekking tot lidmaatschap van de Vereniging Bestwil**

De Erfpachter verbindt zich jegens Erfverpachter en jegens de Exploitant, diens rechtsopvolger onder algemene en/of bijzondere titel (voor zover deze laatstgenoemde(n) belast zijn met het beheer van het bungalowpark De Stille Wille) en/of een andere door de Erfverpachter aangewezen exploitant, die belast is met het beheer van het bungalowpark De Stille Wille, die dit aanvaarden, ook mede namens de eventuele toekomstige exploitant, om, terstond na het verkrijgen van het Erfpachtrecht, lid te worden en te blijven van de vereniging: "**Vereniging Bestwil**", gevestigd te Oirschot, hierna te noemen: de "Vereniging", en te voldoen aan de verplichtingen welke voor hem als lid van genoemde vereniging uit de wet en de statuten voortvloeien. De Vereniging heeft zich ten doel gesteld de behartiging van de ideële en materiële belangen van haar leden en hun huisgenoten, voor zover deze belangen betrekking hebben op of in verband staand met de rechten en verplichtingen als Erfpachter in het bungalowpark De Stille Wille.

Erfpachter verklaart een exemplaar van de statuten van de Vereniging te hebben ontvangen en de inhoud hiervan te kennen.

De Erfpachter verbindt zich jegens Erfverpachter en jegens de Exploitant, diens rechtsopvolger onder algemene en/of bijzondere titel (voor zover deze laatstgenoemde(n) belast zijn met het beheer van het bungalowpark De Stille Wille) en/of een andere door de Erfverpachter aangewezen exploitant, die belast is met het beheer van het bungalowpark De Stille Wille, die dit aanvaarden, ook mede namens de eventuele toekomstige exploitant, om bij gehele of gedeeltelijke vervreemding van het Erfpachtrecht alsmede bij elke verlening van enig goederenrechtelijk gebruiks- of genotsrecht ten aanzien van het Erfpachtrecht casu quo het Registergoed, aan zijn rechtsopvolger en/of gerechtigde tot vorenbedoeld goederenrechtelijk gebruik- of genotsrecht ten behoeve van de Erfverpachter en de Exploitant, op te leggen de verplichting tot het aangaan en aanhouden van het lidmaatschap van de Vereniging en te voldoen aan de verplichtingen welke voor deze als lid van genoemde vereniging uit de wet en de statuten voortvloeien.

**5. Kettingbeding met betrekking tot beplanting/tuinonderhoud**

De Erfpachter verbindt zich jegens Erfverpachter en jegens de Exploitant, diens rechtsopvolger onder algemene en/of bijzondere titel (voor zover deze laatstgenoemde(n) belast zijn met het beheer van het bungalowpark De Stille Wille) en/of een andere door de Erfverpachter aangewezen exploitant, die belast is met het beheer van het bungalowpark De Stille Wille, die dit aanvaarden, ook mede namens de eventuele toekomstige exploitant, om:

aan de wegzijde van het perceel, met uitzondering van de perceelstoegang, een dusdanige beplanting aan te brengen en in stand te houden, waardoor eventuele hekwerken/erfafscheidingen aan het oog zijn onttrokken.

De Exploitant stelt, in overleg met de Vereniging, voor de Erfpachter bindende voorschriften op met betrekking tot de in de vorige zin genoemde beplanting.

De Erfpachter dient vooraf goedkeuring te verkrijgen van de Exploitant, of een door de Exploitant daarvoor aangewezen persoon of commissie, indien de Erfpachter andere beplanting wil gebruiken dan door de Exploitant voorgeschreven.

Zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Exploitant is aanplant buiten de perceelsgrens niet toegestaan.

De tuinaanleg en decoratie dienen in de stijl van het bungalowpark De Stille Wille plaats te vinden.

Het (laten) aanbrengen van houtwallen is niet toegestaan.

Het perceel dient ordelijk en zindelijk te worden onderhouden door de Erfpachter en geen aanstoot te geven aan de overige bewoners van het bungalowpark De Stille Wille.

De Erfpachter is verantwoordelijk voor het onderhoud van de op zijn perceel staande bomen. Het is de Erfpachter evenwel ten strengste verboden om bomen te kappen, of dat nu is op of buiten zijn perceel is, anders dan met uitdrukkelijke toestemming van de Exploitant en in overeenstemming met de van toepassing zijnde voorwaarden uit de Boswet en verordeningen op Europees, nationaal, provinciaal en gemeentelijk niveau. Indien de Erfpachter en de Exploitant een verschil van mening hebben omtrent toepassing van het voormelde, zal dit voorgelegd worden aan de welstandcommissie. De welstandcommissie heeft tot taak in haar advies de volgende aspecten mee te nemen:

- de karakteristiek van de bestaande bebouwing;
- de inrichting van het bungalowpark De Stille Wille;
- het landschap;
- massa, structuur, maat en schaal, detaillering, materiaalkeuzen en kleurstelling;
- samenhang in het bouwwerk (de onderlinge relatie tussen samenstellende delen).

De welstandcommissie stuurt haar advies binnen vier weken na de aanvraag daarvan aan partijen en de Erfverpachter. Mocht er ook na bemiddeling van de welstandcommissie geen oplossing gevonden worden, dan beslist de Erfverpachter. Indien de Erfverpachter afwijkt van het advies van de welstandcommissie, dan dient hij zulks uitvoerig te motiveren. Indien de Erfpachter het oneens is met de beslissing van de Erfverpachter, kan Erfpachter het geschil met uitsluiting van iedere andere instantie voorleggen aan het Nederlands Arbitrage Instituut.

De Erfpachter verbindt zich jegens Erfverpachter en jegens de Exploitant, diens rechtsoptolger onder algemene en/of bijzondere titel (voor zover deze laatstgenoemde(n) belast zijn met het beheer van het bungalowpark De Stille Wille) en/of een andere door de Erfverpachter aangewezen exploitant, die belast is met het beheer van het bungalowpark De Stille Wille, die dit aanvaarden, ook mede namens de eventuele toekomstige exploitant, om bij gehele of gedeeltelijke vervreemding van het Erfpachtrecht alsmede bij elke verlening van enig goederenrechtelijk gebruiks- of genotsrecht ten aanzien van het Erfpachtrecht casu quo het Registergoed, aan zijn rechtsoptolger en/of gerechtigde tot vorenbedoeld goederenrechtelijk gebruik- of genotsrecht ten behoeve van de Erfverpachter en de Exploitant, op te leggen de verplichtingen als hiervoor omschreven.

#### **6. Boete bij verbreking kettlingbeding**

Bij elke vervreemding van het Erfpachtrecht of verlening van goederenrechtelijk gebruik- of genotsrecht ten aanzien van het Erfpachtrecht casu quo het Registergoed moeten de in dit artikel onder 1 tot en met 5 genoemde (kettling)bedingen en dit onderhavige boetebeding aan de opvolgende gerechtigde worden opgelegd, onder verbeurte van een door het enkele feit van de overtreding, zonder dat enige ingebrekestelling zal zijn vereist, aan de Erfverpachter, verschuldigde boete ten bedrage van eenhonderdduizend euro (€ 100.000,00) onverminderd het recht van de Erfverpachter op vergoeding van verder geleden schade.

Deze boete en vergoeding van eventueel verder geleden schade zal alsdan verschuldigd zijn door de betreffende nalatige Erfpachter.

#### **7. Boete bij overtreding bepalingen**



Op overtreding of niet-nakoming van het hiervoor 1 tot en met 5 bepaalde, verbeurt de Erfverpachter en/of de Erfpachter een boete van tweeduizend vijfhonderd euro (€ 2.500,00) per overtreding en tweehonderd vijftig euro (€ 250,00) voor iedere dag dat de overtreding voortduurt, welke boete onmiddellijk opeisbaar zal zijn door het enkele feit van overtreding of niet-nakoming, zonder dat enige ingebrekestelling of andere formaliteit in acht behoeft te worden genomen, één en ander onverminderd de bevoegdheid daarnaast nakoming en/of schadevergoeding te vorderen.

#### 8. Vestiging erfdiensbaarheden

Erfverpachter en de Erfpachter komen bij dezen overeen dat over en weer ten behoeve en ten laste van het Registergoed, zijnde het perceel grond, belast met het recht van erfpacht en Opstal, en ten behoeve en ten laste van de bij Erfverpachter in eigendom zijnde percelen kadastraal bekend gemeente Oost-, West- en Middelbeers, sectie K, nummers 92, 208, 212, 213, 215, 216, 219, 257, 272, 302, 303, 332, 341, 361, 375, 378, 380 en 382,

althans voor zover van toepassing,

worden gevestigd de navolgende erfdiensbaarheden:

- a. de erfdiensbaarheid, inhoudende de verplichting van de eigenaar/Erfpachter van het dienende erf om te dulden: dat de **leidingen**, die naar de te plaatsen of geplaatste Opstallen van het heersend erf lopen, gedeeltelijk in het dienende erf worden/zijn aangebracht;
- b. de erfdiensbaarheid, inhoudende de verplichting van de eigenaar/Erfpachter van het dienende erf om het **overlopende water** van de op het heersend erf geplaatste of nog te plaatsen Opstallen te ontvangen;
- c. de erfdiensbaarheid, inhoudende de verplichting van de eigenaar/Erfpachter van het dienende erf om te dulden dat Erfverpachter of (een) door deze aan te wijzen derde(n), daar waar dat noodzakelijk mocht zijn, **onderhoudswerkzaamheden** kan/kunnen verrichten aan de erfafscheidingen, sloten, drainage- en rioleringsysteem;
- d. de erfdiensbaarheid, inhoudende de verplichting van Erfverpachter om te dulden dat de eigenaar/Erfpachter van het Registergoed, via de bij Erfverpachter in eigendom zijnde percelen kadastraal bekend gemeente Oost-, West- en Middelbeers, sectie K, nummers 92, 208, 212, 213, 215, 216, 219, 257, 272, 302, 303, 332, 341, 361, 375, 378, 380 en 382, (alleen over die gedeelten die bestemd zijn tot weg of over die gedeelten waarop reeds een weg is gesitueerd) langs de kortste **weg** te voet en/of per fiets en/of per auto kan komen van en gaan naar de in- en uitgang en de centrale voorzieningen van het bungalowpark De Stille Wille en in omgekeerde richting, uit te oefenen op de minst bezwarende wijze;
- e. de erfdiensbaarheid, inhoudende de verplichting van de eigenaar/Erfpachter van het dienende erf dat de eventueel bestaande dan wel aan te leggen **riolering**, andere afvoerleidingen en/of rioolputten tot gemeenschappelijk gebruik dienen of zullen dienen en de eventueel overstekende **dakgoten** en de eventueel bestaande **ramen, deuren en/of openingen** binnen de bij de wet toegestane afstand in-, op of boven het Erfpachtrecht en de bij Erfverpachter in eigendom zijnde (delen van gemelde) percelen Oost-, West- en Middelbeers, sectie K, nummers 92, 208, 212, 213, 215, 216, 219, 257, 272, 302, 303, 332, 341, 361, 375, 378, 380 en 382, mogen en moeten blijven bestaan, één en ander tot gebruik en ten behoeve en/of ten laste, over en weer, van die kavels en Centrale voorzieningen, totdat op- of verbouw het noodzakelijk maakt daarin verandering te brengen, in welk geval de kosten van die vervanging ten laste van de bouwer komen;
- f. de erfdiensbaarheid, inhoudende de verplichting van de eigenaar/Erfpachter van het dienende erf om:

- **hekwerken/erfafscheidingen** niet van prikkeldraad te voorzien;
  - hekwerken/erfafscheidingen niet hoger te laten zijn dan honderdvijftig centimeter;
  - bij plaatsing van hekwerken/erfafscheidingen aan de wegzijde, deze hekwerken/erfafscheidingen niet in het zicht en niet meer dan één meter binnen de kadastrale perceelsgrens te plaatsen;
  - bij plaatsing van hekwerken/erfafscheidingen, grenzend aan een buurperceel, niet af te wijken van de lijn van de kadastergrens (soms aangegeven door kadasterpalen);
  - bij materiaalkeuze geen andere kleuren te gebruiken dan groen en/of bruin;
  - ingeval zich op een perceel een vijver en/of zwembad bevindt, het perceel te omzomen door een hekwerk van honderd centimeter hoogte. Het toegangshek dient zelfsluitend te zijn op een hoogte van minimaal negentig centimeter. Het toegangshek dient bij afwezigheid van de Erfpachter altijd gesloten te zijn;
  - per perceel niet meer dan één inrit ten behoeve van parkeren aan te leggen met een maximale breedte van driehonderdvijftig centimeter;
- g. de erfdienstbaarheid, inhoudende de verplichting van de eigenaar/Erfpachter van het dienende erf om de op zijn perceel staande **bomen** te **onderhouden** en deze nooit te kappen, anders dan met uitdrukkelijke toestemming van de Exploitant en in overeenstemming met de van toepassing zijnde voorwaarden uit de Boswet en verordeningen op Europees, nationaal, provinciaal en gemeentelijk niveau;
- h. de erfdienstbaarheid, inhoudende de verplichting van de eigenaar/Erfpachter van het dienende erf om:
- niet met auto's, motoren, brom(fietsen) en andere gemotoriseerde vervoermiddelen te rijden buiten de daarvoor bestemde wegen;
  - geen muziek noch andere geluiden voort te (laten) brengen buiten de Opstal, waar anderen last van kunnen hebben, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Exploitant. Aan deze toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden;
  - geen antennes en schotels aan te brengen op het perceel voor onder andere televisie of communicatie, indien dit leidt tot verstoring van het zicht van de overige bewoners;
  - geen huisdieren buiten het perceel los te laten lopen, dan wel zich te laten bevinden in een onafgesloten behuizing;
  - geen afvalstoffen te deponeren buiten de daartoe door de Exploitant aangewezen plaatsen;
  - geen auto's, motoren, brom(fietsen) en andere vervoermiddelen, zoals boottrailers, aanhangers en andere zaken te plaatsen of te stallen, casu quo te wassen of te repareren buiten de door de Exploitant aangegeven plaatsen;
  - geen tenten of caravans of soortgelijke kampeermiddelen te plaatsen op de in erfpacht uitgegeven terreinen, behoudens de uitzonderingen gemeld in een gebruiks- en verblijfsreglement;
  - geen uitingen voor onder andere verkoop, verhuur, geloof en politiek, zichtbaar aan te brengen, zonder toestemming van de Exploitant;
  - geen tuinhuisjes, carports of andere Opstallen op zijn perceel te plaatsen casu quo te doen plaatsen, zonder toestemming van de Beheerder. Het feit dat de Erfpachter beschikt over een bouwvergunning ontslaat hem niet van deze verplichting;
  - niet de openbare orde te verstoren. De openbare orde wordt onder meer verstoord door openbaar dronkenschap, drugsgebruik, drugsteelt (daaronder

wordt onder meer verstaan het kweken, telen en/of produceren van verdovende middelen) en prostitutie.

Bij overtreding of toerekenbare tekortkoming in de nakoming, hierna te noemen: niet-nakoming, ten aanzien van het bepaalde onder "VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN", wordt door de overtreder respectievelijk de nalatige ten behoeve van zijn tegenpartij een terstond opvorderbare boete verbeurd van eenduizend euro (€ 1.000,00) voor iedere overtreding of niet-nakoming en vijftig euro (€ 50,00) voor iedere dag of gedeelte van een dag dat de overtreding of niet-nakoming voortduurt. Deze boete zal verschuldigd zijn door het enkele feit van de overtreding of niet-nakoming of door het enkel verloop van de bepaalde termijn, zonder dat enige ingebrekestelling zal zijn vereist, onverminderd het recht van de bedoelde tegenpartij op vergoeding van de eventueel meer geleden schade en onverminderd het recht van de bedoelde tegenpartij om tegelijk nakoming van de boete én van de betreffende verbintenis te verlangen.

Iedere partij is verplicht van zijn rechtsopvolger te bedingen dat deze ook aan bedoelde verplichting(en) gebonden is en dat deze zijn rechtsopvolger ten behoeve van de andere partij of diens rechtsopvolger gelijke verplichting(en) oplegt op straffe van de hiervoor vermelde boete wegens niet-nakoming van deze verplichting(en) en ander gelijke boetebepalingen als hiervoor vermeld.

#### **OVERDRACHTSBELASTING/OMZETBELASTING**

Wegens de vestiging van het nieuwe Erfpachtrecht en Opstalrecht is geen omzetbelasting verschuldigd zodat ter zake daarvan uitsluitend overdrachtsbelasting verschuldigd is, zulks met inachtneming van het bepaalde in artikel 9 lid 2 van de Wet op belastingen van rechtsverkeer, als gevolg waarvan de maatstaf van heffing wordt berekend over het verschil in de waarde van het Huidige Erfpachtrecht en Opstalrecht en het nieuwe Erfpachtrecht en Opstalrecht.

Overeenkomstig het bepaalde in de Overeenkomst is de eventueel verschuldigde overdrachtsbelasting voor rekening van de Erfpachter.

Voor de berekening van de verschuldigde overdrachtsbelasting verklaarden partijen:

- a. dat de waarde van het huidige Erfpachtrecht en Opstalrecht conform de tabel in het Uitvoeringsbesluit belastingen van rechtsverkeer, uitgaande van een huidige canon van tweeduizend driehonderdvierenvijftig euro en vierenzestig cent (€ 2.354,64), door hen wordt gewaardeerd op twintigduizend negenhonderdtweeëndertig euro en vijfenzeventig cent (€ 20.932,75);
- b. dat de waarde van het nieuwe Erfpachtrecht en Opstalrecht conform de tabel in het Uitvoeringsbesluit belastingen van rechtsverkeer, uitgaande van een canon voor het nieuwe recht, als voormeld, van tweeduizend driehonderdvierenvijftig euro en vierenzestig cent (€ 2.354,64), door hen wordt gewaardeerd op veertigduizend achtentwintig euro en achtentachtig cent (€ 40.028,88);
- c. dat mitsdien twee procent (2%) overdrachtsbelasting is verschuldigd over het positieve verschil tussen voormelde waarden van negentienduizend zesennegentig euro en dertien cent (€ 19.096,13), ofwel (afgerond) driehonderdeenentachtig euro (€ 381,00).

#### **TOESTEMMING HYPOTHEEKHOUDER**

Het huidige Erfpachtrecht en Opstalrecht is belast met een hypotheekrecht ten behoeve van \* (hierna de "**Hypotheekhouder**"), welk hypotheekrecht is gevestigd door de inschrijving \* De toestemming van de Hypotheekhouder voor de wijziging van het huidige Erfpachtrecht en Opstalrecht naar het nieuwe Erfpachtrecht en Opstalrecht blijft achterwege aangezien vandaag aansluitend aan het tekenen van de onderhavige akte een nieuw hypotheekrecht op het nieuwe Erfpachtrecht zal worden gevestigd \*\*\*ter vervanging van dat huidige hypotheekrecht.

#### **WOONPLAATSKEUZE**

Ter zake van de uitvoering van deze overeenkomst, ook voor de fiscale gevolgen, wordt woonplaats gekozen ten kantore van mij, notaris.

**SLOTBEPALING**

De kopjes dienen ter vergroting van de leesbaarheid van deze akte en geen der partijen kan daaraan enig recht ontlenen.

**\*BURGERLIJKE STAAT**

Waar in deze akte is vermeld "ongetrouwd" is daaronder tevens begrepen niet-geregistreerd als partner in de zin van het geregistreerd partnerschap.

**SLOT**

De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend en de wettelijk voorgeschreven identificatie heeft plaatsgevonden.

Waarvan akte is verleden te \*Udenhout op de datum in de aanhef van deze akte vermeld.

Nadat de zakelijke inhoud van deze akte aan de verschenen personen is opgegeven en toegelicht hebben dezen verklaard tijdig van de inhoud van de akte te hebben kennisgenomen en met beperkte voorlezing daarvan in te stemmen.

Daarna is deze akte onmiddellijk na beperkte voorlezing door de verschenen personen en vervolgens door mij, notaris, ondertekend om