

ERFPACHTS OVEREENKOMST

Heden, tweeëntwintig maart negentienhonderdvierenzeventig, verscheen voor mij MEESTER DIRK VAN ECK, notaris ter standplaats ZIERIKZEE. De heer ONNE STRIKWERDA, directeur wonende te WADDINXVEEN, ten deze handelend in zijn hoedanigheid van enig directeur van de te RENESSE gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: KAVERO B.V." en die vennootschap mitsdien rechtsgeldig vertegenwoordigende. De comparant verklaarde bij dezen te willen overgaan tot het vaststellen van de voorwaarden, bepalingen en bedingen waaronder KAVERO haar gronden in erfpacht uitgeeft. Dat de inhoud van deze akte zal worden aangehaald onder de benaming "ALGEMENE ERFPACHTS VOORWAARDEN KAVERO B.V.". .

Dat deze voorwaarden zullen luiden als volgt:

- 1a. KAVERO is verplicht de erfpachter het rustig en vreedzaam genot van het recht van erfpacht te waarborgen.
- 1b. KAVERO is tot generlei vrijwaring gehouden dan alleen ter zake van haar bevoegdheid tot uitgifte in erfpacht en van levering vrij van hypotheek.
2. Verschil tussen de werkelijke en de opgegeven grootte in een akte van uitgifte erfpacht zal geen aanleiding geven tot het instellen van enige rechtsvordering hoe ook genaamd.
3. Alle lasten en belastingen welke ter zake van de uitgegeven percelen en al hetgeen daartoe behoort worden geheven of in de toekomst geheven zullen worden komen voor rekening van de erfpachter, ongeacht op wiens name de aanslag is gesteld.
4. De in erfpacht uitgegeven percelen zullen uitsluitend mogen worden gebruikt voor de bouw van recreatiewoningen uit te voeren door of in overleg met KAVERO. Terwijl ook de beplantingen, grensafscheiding en verdere bebouwing zal dienen te geschieden overeenkomstig een door KAVERO aan te geven en goed te keuren uitvoeringsplan.
- 4b. Alle zonder goedkeuring van KAVERO op de in erfpacht uitgegeven percelen aangebrachte, gebouwde opstallen, beplantingen en inrichtingen dienen op eerste aanzegging van KAVERO te worden verwijderd, bij gebreke waarvan een en ander op kosten van erfpachter door KAVERO zal geschieden
5. De erfpachter is verplicht er voor te zorgen dat het in erfpacht uit te geven perceel zorgvuldig wordt onderhouden geheel ten genoegen van KAVERO, terwijl de kosten voor het afvoeren van afval komen voor rekening van de erfpachter.
6. De in erfpacht uit te geven gedeelten mogen in geen geval zonder toestemming van KAVERO in enigerlei opzicht voor reclaimedoeleinden worden gebruikt.

7. De erfpachter is verplicht ingeval van brand en/of water of stormschade dan wel schade veroorzaakt, door derden, de opstallen binnen een periode van één jaar na het ontstaan van de schade ten genoegen van KAVERO te doen herstellen of te herbouwen. De erfpachter is voorts verplicht het de door KAVERO aangewezen personen toegang te verlenen tot het in erfpacht uitgegeven perceel, zulks alleen ter controle op naleving van de bepalingen voortvloeiende uit deze akte.

8. Alle betalingen te doen door de erfpachter aan KAVERO zowel van canon als wat overigens aan KAVERO is verschuldigd moeten geschieden zonder enige korting, kosten, inhouding of schuldvergelijking in handen van KAVERO of op een andere wijze door KAVERO aan te geven. Op de in erfpacht uitgegeven gronden mag zonder schriftelijke toestemming van KAVERO geen erfdienstbaarheden worden gevestigd. Der erfpachter is echter te allen tijde bevoegd en gerechtigd het recht van erfpacht en een eventueel daarin begrepen recht van opstal te vervreemden als ook met hypotheek of enig ander zakelijk recht te bezwaren (met uitzondering van het hiervoor bepaalde) zonder daartoe schriftelijk toestemming van KAVERO te behoeven.

De erfpachter is evenwel verplicht bij elke overdracht in eigendom of vervreemding van het recht op erfpacht of opstal als voormeld, alsmede bij het verlenen van een zakelijk recht (met uitzondering van het recht van hypotheek) daarbij aan de rechtsopvolgers op te leggen alle bepalingen van deze akte van uitgifte in erfpacht aan de diverse erfpachters en bij de akte van vestiging zakelijke rechten aan te nemen ten behoeve van KAVERO. De oplegging van de betreffende bepalingen en bedingen dient dan te geschieden in de vorm van een ketting beding of andere juridische vorm met gelijke strekking ter bevoordeling van KAVERO, onder verbeurte van een direct opeisbare boete ten behoeve van KAVERO groot VIJFTIG DUIZEND GULDEN (f 50.000, --) ten laste van degene die de verplichting niet nakomt. Van de akte van overdracht van het recht van erfpacht van vestiging van enig ander zakelijk recht zal voor de ondertekening een ontwerp aan KAVERO moeten worden overhandigd ter controle of aan het bepaalde in dit artikel is voldaan. De definitieve akte zal overeenkomstig het overgelegde ontwerp moeten worden verleden, alles op straffe van een door de erfpachter ten behoeve van KAVERO te verbeuren boete ter grootte van gemelde som te voldoen voor iedere overtreding of niet-nakoming ten behoeve van KAVERO.

9. In afwijking van het bepaalde in de artikelen 780 en 781 van het Burgerlijk Wetboek kan indien de erfpachter langer dan twee jaren in gebreke is gebleven om de canon te betalen zonder nadere ingebrekestelling dan een aangetekend schrijven aan de erfpachter met een betaaltermijn van een maand en zonder rechterlijke tussenkomst, het erfpachtsrecht door de grondeigenaar bij gebreke van betaling binnen de gestelde termijn worden vervallen verklaard behoudens het recht van de grondeigenaar op verdere schadevergoeding. Indien KAVERO tot vervallen besluit, deelt zij dit bij deurwaardersexploot aan de erfpachter mede, en stelt daarbij tevens de dag vast waarop het recht beëindigd zal zijn en de grond met opstallen te zijner vrije beschikking moet worden gesteld welke dag minstens zes maanden na dagtekening van het exploot zal moeten liggen. Binnen tien dagen na de dagtekening van het exploot wordt door KAVERO ook aan de eventuele hypotheekhouder(s) bij deurwaardersexploot van de vervallenverklaring kennis gegeven. Indien voor de door KAVERO vastgestelde dag van eindiging van het erfpachtsrecht de oorzaak der vervallenverklaring naar het oordeel van KAVERO is weggenomen en voor die dag bovendien aan

KAVERO vergoed zijn de kosten van bovenbedoelde kennisgeving(en) zal de vervallenverklaring niet in werking treden en mitsdien het erfpachtsrecht ongewijzigd blijven voortbestaan. Is de termijn ongebruikt voorbijgegaan, dan is het erfpachtsrecht geëindigd op de daarvoor vastgestelde dag. KAVERO is bevoegd, indien het erfpachtsrecht door de vervallenverklaring eindigt, daarvan te doen blijken in de registers te hypotheekkantore met de verwijzing naar de bovenbedoelde aan de erfpachter gedane kennisgeving.

10. De erfpachter zal bij het eindigen van het erfpachtsrecht om welke reden ook de op de erfpachtsgrond aanwezige opstallen, opstanden en beplantingen niet mogen afbreken of wegnemen. Erfpachter verbindt zich, indien het erfpachtsrecht om welke reden ook of om welke oorzaak ook zal zijn geëindigd, de grond met de opstallen, opstanden en beplanting onmiddellijk te ontruimen en ter vrije beschikking van KAVERO te stellen (een en ander met inachtneming van het elders bepaalde).

11. Bij het eindigen van het erfpachtsrecht, op welke wijze en om welke oorzaak of reden ook, treed KAVERO van rechtswezen de eigendom van de op de grond aanwezige opstallen, opstanden en beplantingen en zal deze aan de erfpachter moeten vergoeden en de waarde van de door de erfpachter (of diens rechtsvoorgangers) gestelde opstallen zonder grond. Deze waarde zal alsdan worden vastgesteld in onderling overleg of bij gebreke daarvan door drie deskundigen, te benoemen door de ter plaatse bevoegde Kantonrechter op verzoek van de meest gerede partij. Voor de door KAVERO aangebrachte beplanting, opstanden en opstallen zal generlei vergoeding verschuldigd zijn, evenmin voor de door de erfpachter aangebrachte beplantingen en dergelijke. De door KAVERO te betalen vergoeding voor de opstallen zal door dezen moeten worden voldaan binnen drie maanden nadat in onderling overleg de waarde is vastgesteld, dan wel het taxatierapport door de deskundigen is uitgebracht. Indien in dat geval zou blijken dat het recht van erfpacht met hypotheek is bezwaard, wordt een door KAVERO in overleg met de hypotheekhouder(s) vast te stellen bedrag, gelijk aan het bedrag dat aan deze laatste(n) zou toekomen indien het een verdeling gold van de opbrengst in geval van gerechtelijke verkoop van het erfpachtsrecht, in mindering van de als voren bedoeld, aan de erfpachter toekomende vergoeding door KAVERO aan de hypotheekhouder(s) uitgekeerd ter voldoening of in mindering van hetgeen deze van de erfpachter te vorderen heeft/hebben.

12. De in erfpacht uit te geven grond wordt bij de aanvang van het erfpachtsrecht vrij en onverhuurd of onverpacht opgeleverd in eigen gebruik en genot bij de erfpachter.

13. Indien en voor het geval er met betrekking tot een recreatiebungalowcomplex ter behartiging van een of meer gemeenschappelijke voorzieningen een rechtspersoon in de rechtsvorm te bepalen door KAVERO is, dan is de erfpachter verplicht jegens KAVERO en de mede erfpachters toe te treden als lid of deelnemer tot die betreffende rechtspersoon en zich te onderwerpen aan haar statuten en tot het bijdragen in de kosten van instandhouding, onderhoud en herstel van die gemeenschappelijke voorzieningen en beplantingen een en ander overeenkomstig het bepaalde in de desbetreffende statuten zulks onder verplichting tot het afleggen van een behoorlijke verantwoording.

14. De parkeerstroken, groenstroken en wegen behorende tot en liggende in een bungalowpark worden door en voor rekening van KAVERO onderhouden tenzij anders overeengekomen met een rechtspersoon ten doel hebbende onder meer het onderhoud van gemeenschappelijke voorzieningen.

15. De erfpachter is verplicht zich, indien het daarvoor bestemd rioleringsstelsel gereed is, zijn bungalow daarop aan te sluiten en de daaruit voortvloeiende kosten voor zijn rekening te nemen.

16. De in erfpacht uitgegeven grond en de in artikel 4 bedoelde daarop te stellen gebouwen zullen slechts voor gezinsgebruik en bewoning mogen worden aangewend.

Ter uitvoering dezer wordt domicilie gekozen ten kantore van de bewaarder dezer minuut, alsmede voor de fiscale tenuitvoerlegging. De comparant is mij, notaris, bekend. Waarvan akte, in minuut opgemaakt, is verleden te ZIERIKZEE, ten dage en jare als in het hoofd dezer vermeld. Na zakelijke opgave van de inhoud van deze akte aan de verschenen persoon, heeft deze verklaard van de inhoud van deze akte te hebben kennis genomen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen. Vervolgens is deze akte na beperkte voorlezing door de comparant en mij, notaris ondertekend.

GREGISTREERD te MIDDELBURG op **1 A P R 1 L 1974**
In Registratie 3, deel 234 nummer 908
Één renvoeien, geen annexen.

DE INSPECTEUR,

Registratie 2 nr. 985-3

Voldaan aan kosten van registratie: Mej. A. F. Meeuwse
commies

Drie gulden, f. 3.-
DE ONTVANGER,