LEVERING

Heden, twee januari tweeduizend negentien, verschenen voor mij, mr Robert de ------
Groot, notaris te Zoetermeer: ----------

1. a. de heer drs JAN EIMERT SLUIMERS, geboren te Dordrecht op ----------
vierentwintig oktober negentienhonderd zesenveertig, houder van een --------
paspoort met nummer NS7863J02, afgegeven te Zoeterwoude op----------
drieëntwintig mei tweeduizend achttien, geldig tot drieëntwintig mei----------
tweeduizend achtentwintig; ----------

b. mevrouw drs MELANIE KRAMERS, geboren te Rotterdam op ----------
negenentwintig december negentienhonderd vierenveertig, houder van een --
rijbewijs met nummer 5593711318, afgegeven te Zoeterwoude op----------
vierentwintig augustus tweeduizend zeventien, geldig tot veertien oktober ---
tweeduizend éénentwintig; ----------

met elkaar onder het maken van huwelijkse voorwaarden gehuwd en beiden------
wonende te 2381 LT Zoeterwoude, Geerweg 6; ----------
hierna tezamen te noemen: "**verkoper**"; ----------

2. a. de heer WILHELMUS PETRUS VAN RIJN, geboren te Zoeterwoude op----
negen december negentienhonderd vijftig, houder van een rijbewijs met------
nummer 5392506317, afgegeven te Zoeterwoude op zesentwintig januari ----
tweeduizend achttien, geldig tot negen december tweeduizend vijfentwintig;

b. mevrouw ALIDA THEODORA MARGO VAN DER HOORN, geboren te--
Ter Aar op tien januari negentienhonderd eenenvijftig, houder van een -------
paspoort met nummer NU0998JP7, afgegeven te Zoeterwoude op dertig juli
tweeduizend vijftien, geldig tot dertig juli tweeduizend vijfentwintig;---------

met elkaar in algehele gemeenschap van goederen gehuwd en beiden wonende te
2381 LT Zoeterwoude, Geerweg 7;----------
ten deze handelend in hun hoedanigheid van onbeperkt bevoegd maten van de ---
maatschap: MAATSCHAP W.P. VAN RIJN, A.T.M. VAN DER HOORN EN --
H.Q.W. VAN RIJN, mede handelend onder de naam "Boederij 't Geertje",--------
gevestigd en kantoorhoudende te 2381 LT Zoeterwoude, Geerweg 7, ----------
ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder---------
nummer 27376971, en als zodanig deze maatschap rechtsgeldig ----------
vertegenwoordigende;----------

hierna te noemen: **"koper"**. ----------

De comparanten, handelend als gemeld, verklaarden het navolgende:----------

1. KOOP/LEVERING/REGISTERGOED----------

   Verkoper heeft, blijkens een koopovereenkomst de dato achtentwintig september tweeduizend achttien, opgemaakt door Beeuwkes Makelaardij te 's-Gravenhage,- verkocht en levert ter uitvoering van die overeenkomst aan koper, die heeft------- gekocht en in levering aanvaardt, de eigendom van: ----------

   - **het recht van erfpacht, eindigende met éénendertig december---------- tweeduizend vijfenzestig van een perceel grond, eigendom van de--------- Provincie Zuid-Holland en gelegen aan de Geerweg te Zoeterwoude,----- kadastraal bekend:----------**

     I. **gemeente Zoeterwoude, sectie D, nummer 1191, groot acht are en --- tachtig centiare (08 a en 80 ca); en----------**

     II. **gemeente Zoeterwoude, sectie D, nummer 2286, groot acht are en --- veertig centiare (08 a en 40 ca); ----------**

     met de rechten van de erfpachter op de op die grond gestichte opstallen, bestaande uit de woning met schuren en verder toebehoren, plaatselijk - bekend Geerweg 6 te 2381 LT Zoeterwoude; ----------

   hierna aan te duiden als: het **"verkochte"**. ----------

2. VOORAFGAANDE VERKRIJGING----------

   Het verkochte is door verkoper in eigendom verkregen - ieder voor de---------- onverdeelde helft -,: ----------

   I. voor wat betreft het hiervoor sub I. verkochte, door de inschrijving ten ------- kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te --------- Zoetermeer (thans het Landelijke Kadaster), op achttien mei tweeduizend, in deel 16544 nummer 9, van het afschrift van de akte van levering, houdende - kwijting voor de koopsom, op achttien mei tweeduizend verleden voor mr --- A.J.M. van Velzen, destijds notaris te 's-Gravenhage; en----------

   II. voor wat betreft het hiervoor sub II. verkochte, door de inschrijving ten ------ kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te --------- Zoetermeer (thans het Landelijke Kadaster), op vijf oktober twee duizend---- één, in deel 17667 nummer 2, van het afschrift van de akte van uitgifte ------- erfpacht, op vier oktober twee duizend één verleden voor mr E.D. Smit,------ notaris te 's-Gravenhage.----------

   RECHT VAN ERFPACHT ----------

Voormeld perceel sub I. is in erfpacht uitgegeven door de overschrijving ten ----- hypotheekkantore te Leiden (thans het Landelijke Kadaster), op drie oktober ----- negentienhonderd tweeënzeventig, in deel 2290 nummer 3, van een afschrift van een akte van uitgifte in erfpacht, op twee oktober negentienhonderd ---------- tweeënzeventig verleden voor mr J.M.M. Kocken, destijds notaris te Leiderdorp. Vervolgens is voormelde erpacht gewijzigd, bij akte, overgeschreven ten --------- hypotheekkantore te 's-Gravenhage (thans het Landelijke Kadaster), op---------- negenentwintig januari negentienhonderd negentig, in deel 8965 nummer 52, van een afschrift van een akte van wijziging uitgifte in erfpacht, op negenentwintig -- januari negentienhonderd negentig verleden voor mr J.H. Gisolf, destijds notaris te 's-Gravenhage.----------

Op grond van het bepaalde in artikel 10 lid 1 van laatst gemelde akte de dato----- negenentwintig januari negentienhonderd negentig, is er voor de onderhavige ---- overdracht toestemming vereist van de Provincie Zuid-Holland. ----------

Blijkens een aan deze akte te hechten schrijven van de Provincie Zuid-Holland, - de dato twee november twee duizend achttien, is de vereiste toestemming--------- verleend, conform besluitnummer PZH-2018-665795785.----------

Voormeld perceel sub II. is in erfpacht uitgegeven, door de inschrijving ten ------ kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Zoetermeer (thans het Landelijke Kadaster), op vijf oktober twee duizend één, in deel 17667 nummer 2, van het afschrift van de akte van uitgifte erfpacht, op vier oktober ---- twee duizend één verleden voor genoemde notaris Smit.----------

3. KOOPPRIJS, VERREKENING DIVERSE BEDRAGEN ----------

De koopprijs voor gemeld registergoed bedraagt ----------

ÉÉN MILJOEN TWINTIG DUIZEND EURO (€ 1.020.000,00);----------

welk bedrag door koper aan de notaris is voldaan. ----------

Verkoper stemt ermee in dat de notaris de koopsom onder zich houdt totdat zeker is dat het verkochte geleverd wordt vrij van hypotheken en beslagen. ----------

De zakelijke lasten, waaronder begrepen de onroerende zaakbelasting, de--------- hoogheemraadschaplasten en rioolrechten voorzover verschuldigd, alles over de- lopende termijnen, zullen tussen partijen onderling worden verrekend.----------

Verkoper verleent koper kwitantie voor de betaling van bovengemelde koopprijs.

4. OMZETBELASTING/OVERDRACHTSBELASTING/KOSTEN VAN AKTE - VAN LEVERING ----------

Terzake van de levering is geen omzetbelasting verschuldigd. ----------

De overdrachtsbelasting, de notariële kosten terzake van de overdracht alsmede - de kosten van inschrijving van een afschrift van deze akte in de openbare --------- registers zijn voor rekening van de koper. ----------

5. LEVERINGSVERPLICHTING/STAAT VAN HET ---------- VERKOCHTE/BEPERKINGEN----------

De feitelijke levering en aanvaarding van het verkochte vindt plaats in de staat--- ten tijde van het sluiten van de koop. Het verkochte wordt geacht thans in--------- dezelfde staat te verkeren als ten tijde van de koop.----------

De levering van het verkochte geschiedt vrij van hypotheken, beslagen en vrij --- van inschrijvingen daarvan met alle daarbij behorende rechten en aanspraken,---- zichtbare en onzichtbare gebreken, heersende erfdienstbaarheden en kwalitatieve rechten en met geen andere bijzondere lasten en beperkingen dan die welke door koper uitdrukkelijk zijn aanvaard.----------

De levering geschiedt voorts vrij van enig gebruiksrecht leeg, ontruimd ---------- (behoudens de meeverkochte roerende zaken) en ongevorderd.----------

6. TIJDSTIP FEITELIJKE LEVERING EN AANVAARDING/RISICO ----------

De feitelijke levering en aanvaarding van het verkochte vindt plaats onmiddellijk na de ondertekening van deze akte. ----------

Vanaf de dag van de feitelijke levering komen de baten de koper ten goede, zijn- de lasten voor zijn rekening en draagt hij het risico van het verkochte. ----------

7. VERKLARINGEN DOOR VERKOPER----------

Verkoper heeft ten tijde van het sluiten van de koop verklaard:----------

a. Door de overheid of nutsbedrijven zijn geen verbeteringen of herstellingen -- ten aanzien van het verkochte voorgeschreven of aangekondigd die nog niet- of niet naar behoren zijn uitgevoerd.----------

b. Op het verkochte rusten geen andere lasten dan de gebruikelijke, waarvan de verschenen termijnen zijn voldaan. ----------

c. Ten aanzien van het verkochte bestaan geen verplichtingen ten opzichte van derden wegens voorkeursrecht, optierecht, recht van wederinkoop, huurkoop of leasing. ----------

d. I. Aan verkoper is niet bekend of de onroerende zaak is aangewezen of is-- betrokken in een procedure tot aanwijzing:----------

   a. als rijksmonument in de zin van de Erfgoedwet;----------

   b. als provinciaal monument of gemeentelijk monument krachtens een provinciale verordening, gemeentelijke verordening of ---------- bestemmingsplan.----------

II. Aan verkoper is niet bekend of de onroerende zaak is gelegen binnen een gebied dat is aangewezen of waarvoor een procedure loopt tot aanwijzing:
   a. als rijksbeschermd stads- of dorpsgezicht als bedoeld in artikel 9.1 lid 1 onder a van de Erfgoedwet;
   b. als beschermd stads- of dorpsgezicht krachtens een provinciale verordening, gemeentelijke verordening of bestemmingsplan.

Voor zover aan verkoper bekend is de onroerende zaak niet opgenomen in een (voorlopige) aanwijzing als bedoeld in de Wet Voorkeursrecht Gemeenten.

e. In verband met andere publiekrechtelijke beperkingen dan in deze akte genoemd, verklaart verkoper het volgende.
Overheidsorganen dienen op grond van de "Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen" besluiten die de bevoegdheid tot gebruik of beschikking over een registergoed beperken (als bedoeld in die wet en het toepasselijke aanwijzingsbesluit), te registreren.
Blijkens informatie afgegeven door de Landelijke Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers, wordt met betrekking tot het verkochte het volgende gemeld (citaat):
"*Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.*
Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB".
Verkoper verklaart dat hem geen feiten of omstandigheden bekend zijn waaruit blijkt dat de geciteerde melding onjuist is en dat er inschrijfbare publiekrechtelijke beperkingen zijn die niet zijn ingeschreven.

f. Voorzover aan verkoper bekend is in het verkochte geen ondergrondse tank voor het opslaan van (vloei)stoffen aanwezig.

g. Aan verkoper is niet bekend of in de onroerende zaak asbest is verwerkt.
Ten deze wordt nog verwezen naar hetgeen is bepaald in artikel 22 van de onderhavige koopovereenkomst (asbestclausule), waarmee koper verklaart genoegzaam bekend te zijn, woordelijk luidend als volgt:
"*Ten tijde van de (ver)bouw van de onroerende zaak was het gebruikelijk asbest- en loodhoudende materialen te verwerken. Het is derhalve niet uit te sluiten dat dergelijk materialen zijn gebruikt. Koper verklaart ermee bekend te zijn, dat bij eventuele verwijdering van deze materialen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen genomen dienen te worden. Koper*

vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van deze materialen zou kunnen voortvloeien." ----------

h. Aan verkoper is niet bekend dat ten aanzien van de onroerende zaak ---------- beschikkingen of bevelen in de zin van artikel 55 van de Wet---------- bodembescherming zijn genomen door het bevoegd gezag. ----------

i. Verkoper staat ervoor in dat het verkochte de feitelijke eigenschappen bezit - die voor normaal gebruik daarvan als woning en schuren nodig zijn. ---------- Voor andere eigenschappen dan die voor een normaal gebruik nodig zijn en - voor gebreken die dat normale gebruik belemmeren en die aan koper --------- kenbaar zijn op het moment van het tekenen van de koopovereenkomst, staat verkoper niet in.----------

Ten deze wordt nog verwezen naar hetgeen is bepaald in artikel 21 van de--- onderhavige koopovereenkomst (ouderdomsclausule), waarmee koper-------- verklaart genoegzaam bekend te zijn, woordelijk luidend als volgt:----------

"Koper verklaart ermee bekend te zijn dat het verkochte meer dan 100 jaar-- oud is, hetgeen betekent dat de eise ndie aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Tenzij de ---------- verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft, staat verkoper niet in voor - de vloeren, leidingen, elektriciteit, water en gas, rioleringen en de---------- afwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht. Bouwkundige ---------- kwaliteitsgebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in ----- artikel 6.3 omschreven gebruik." ----------

j. Wijziging, vervallenverklaring noch opheffing van het erfpachtrecht is ------- gevorderd, terwijl opzegging van het erfpachtsrecht niet is geschied. ----------

8. TITELBESCHEIDEN/KWALITATIEVE RECHTEN/CESSIE ----------

Verkoper heeft aan koper ter hand gesteld de aanwezige titelbewijzen en---------- bescheiden als bedoeld in artikel 9 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek. ------ Alle rechten welke verkoper terzake van het verkochte jegens derden heeft of---- mocht verkrijgen - waaronder begrepen de in artikel 251 Boek 6 van het ---------- Burgerlijk Wetboek bedoelde kwalitatieve rechten, zoals garanties en---------- vrijwaringen - waaronder begrepen aanspraken tegenover de bouwer(s),---------- (onder)aannemer(s), installateur(s) en leverancier(s) - gaan over op koper en ----- worden voor zoveel nodig bij deze door verkoper geleverd aan koper, die de ----- levering bij deze aanvaardt. Verkoper is verplicht de hem bekende gegevens ----- terzake aan koper te verstrekken en machtigt koper hierbij, voorzover nodig, -----

deze overdracht van aanspraken voor rekening van koper te doen mededelen -----
overeenkomstig de wettelijke bepalingen. ----------

9. DOMICILIE ----------
Partijen kiezen voor de uitvoering van deze overeenkomst en haar gevolgen ------
woonplaats ten kantore van mij, notaris. ----------

10. OMSCHRIJVING PUBLIEKRECHTELIJKE EN PRIVAATRECHTELIJKE ---
BEPERKINGEN ----------
Koper heeft terzake van het verkochte uitdrukkelijk aanvaard alle lijdende --------
erfdienstbaarheden, bijzondere lasten en beperkingen, afzonderlijke zakelijke ----
rechten, kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen, blijkend en/of ----------
voortvloeiend uit: ----------

- voormelde titel van aankomst de dato achttien mei twee duizend, waarin -----
onder meer het navolgende is bepaald, woordelijk luidend: ----------
"***OMSCHRIJVING PUBLIEKRECHTELIJKE EN*** ----------
PRIVAATRECHTELIJKE BEPERKINGEN; BEPERKTE ----------
GENOTSRECHTEN ----------
Met betrekking tot het verkochte waren verkopers en kopers ten tijde van het sluiten van de koop geen andere dan de navolgende beperkingen bekend: ----

- *beperkingen voortvloeiende uit de bijzondere bij de uitgifte in erfpacht --
gemaakte erfpachtsvoorwaarden, waartoe uitdrukkelijk wordt verwezen-
naar een akte, houdende wijziging van de erfpachtsvoorwaarden, --------
negenentwintig januari negentienhonderdnegentig verleden voor ---------
genoemde notaris Gisolf, van welke akte een afschrift is overgeschreven
ten hypotheekkantore te 's-Gravenhage op diezelfde dag in deel 8965 ----
nummer 52, in welke akte ondermeer woordelijk staat vermeld: ----------
"**BEGIN CITAAT** ----------
Artikel 1 ----------
De erfpachtsuitgifte geschiedt voor de duur van vijfenzeventig (75) jaar,
ingaande één januari negentienhonderd negentig en eindigend----------
eenendertig december tweeduizend vijfenzestig, zulks tegen een ----------
jaarlijkse canon van vierduizend vierhonderd (4.400) gulden. ----------
Artikel 2 ----------*

1. *De betaling van de canon moet zonder korting, uit welken hoofde ook, ---
geschieden bij vooruitbetaling voor of op twee januari van elk jaar door
overschrijving of storting op postrekening nummer 5544 ten name van --*

de provincie Zuid-Holland te 's-Gravenhage, met vermelding van --------
oorzaak en verschijndag. ----------

2. *Indien de canon niet op de verschijndag is betaald, wordt zonder dat ----*
inverzuimstelling nodig is, de canon verhoogd met één ten honderd,------
doch ten minste tien gulden, voor elke na de verschijndag in gegane -----
maand verzuim. ----------
3. *Wanneer de in het voorgaande lid genoemde verhoging verschuldigd is,*
behoeft de betaling van de canon zonder gelijktijdige betaling van die ---
verhoging niet te worden geaccepteerd. ----------
4. *Alle andere bedragen, welke de erfpachter krachtens deze akte aan de---*
provincie verschuldigd is, moet hij op de voor de canon aangegeven -----
wijze binnen veertien dagen na uitnodiging voldoen. ----------
5. *Ten aanzien van geen der verschuldigde bedragen kan de erfpachter ----*
zich beroepen op schuldvergelijking. ----------
6. *De erfpachter is niet slechts met het erfpachtrecht, doch ook met zijn ----*
overige vermogen aansprakelijk voor de voldoening van de canon en ----
van alle andere krachtens deze akte verschuldigde bedragen. ----------
7. *Alle verplichtingen van de erfpachter zijn ondeelbaar. ----------*

<u>Artikel 3</u> ----------

1. *Indien in januari van elk jaar, te beginnen in het jaar negentienhonderd*
éénennegentig, blijkt dat het prijsindexcijfer van de gezinsconsumptie in-
vergelijking met dat cijfer voor januari van het voorafgaande jaar is-----
gestegen of gedaald, zal de canon voor het dan ingegane jaar worden ---
verhoogd of verlaagd met het percentage waarmede deze indexcijfers ---
zullen zijn gedaald of gestegen ten opzichte van elkaar. ----------
Onder het prijsindexcijfer van de gezinsconsumptie wordt verstaan het --
door het Centraal Bureau voor de Statistiek gepubliceerde----------
prijsindexcijfer, reeks voor werknemersgezinnen op basis van ----------
negentienhonderd tachtig éénhonderd. ----------
2. *De canon wordt telkens na verloop van een tijdvak van tien jaren op-----*
verzoek van één der partijen herzien, indien deze niet langer als een -----
gelijkwaardige tegenprestatie is te achten voor het genot van het ---------
erfpachtsgoed. ----------
3. *De partij, die herziening wenst, moet dit ten minste zes maanden voor ---*
het einde van het tijdvak bij aangetekende brief aan de wederpartij te----

kennen geven, waarna de canon zo mogelijk in onderling overleg wordt vastgesteld.----------

4. Mocht drie maanden voor het verstrijken van het tijdvak tussen partijen nog geen overeenstemming zijn bereikt, dan zal de canon binden worden vastgesteld door drie door partijen gezamenlijk aan te wijzen ---------- deskundigen.----------
5. Indien bij het verstrijken van het tijdvak nog geen aanwijzing door------- partijen heeft plaatsgehad, dan zal de meest gerede partij benoeming---- van drie deskundigen verzoeken aan de kantonrechter, binnen wiens----- kanton het erfpachtsgoed is gelegen. ----------
6. Komen de deskundigen tot een verschillend resultaat dan zal het---------- gemiddelde als canon gelden.----------
7. De kosten van de herziening, met inbegrip van die voor de op te maken-- akte, worden door partijen ieder voor de helft gedragen. ---------- Indien evenwel het bedrag van de verhoging of verlaging minder dan---- tien procent van de laatstgeldende canon bedraagt, komen zij ten laste -- van de partij die de herziening heeft gevraagd. ----------

<u>Artikel 4</u> ----------

1. De erfpachter wordt geacht het erfpachtsgoed volkomen te kennen. Hij-- aanvaardt dit in de staat waarin het zich bevindt, met alle daaraan------- verbonden lusten en lasten, heersende en lijdende erfdienstbaarheden. --
2. Hij heeft derhalve nimmer aanspraak op de ontbinding van de ---------- erfpachtsovereenkomst, op vermindering van de canon of op enige ------- andere tegemoetkoming op grond van kenbare gebreken of wegens------- onjuiste of onvolledige omschrijving van het erfpachtsgoed of van de ---- aard, de ligging of de grootte ervan.----------
3. De erfpachter kan de verplichting tot betaling van de canon afkopen----- onder nader te stellen voorwaarden.----------

<u>Artikel 5</u> ----------

De erfpachter kan geen vermindering of teruggave van de canon --------- vorderen voor schade van welke aard dan ook, ongeacht de oorzaak----- daarvan. ----------

<u>Artikel 6</u> ----------

Alle belastingen en lasten, welke terzake van het erfpachtsgoed worden - geheven, komen - ongeacht te wiens name de aanslag geschiedt ten laste

van de erfpachter met ingang van de datum waarop de erfpachtuitgifte is ingegaan.----------

Artikel 7 ----------

De erfpachter mag het erfpachtsgoed uitsluitend aanwenden voor het----hebben en behouden van de zich thans daarop bevindende woning,-------welke geheel door en op kosten van erfpachter is gesticht.----------

Artikel 8 ----------

De erfpachter mag uit het erfpachtsgoed geen zand of andere ----------bodemspecie afvoeren op straffe van een boete van éénduizend (1.000) --gulden per overtreding van dit voorschrift, onverminderd de aanspraken van de provincie uit hoofde van de onrechtmatige afvoering. ----------

Artikel 9 ----------

1. Alle werken of eigendommen van de provincie, welke ten gevolge van de uitoefening van het erfpachtrecht mochten worden beschadigd, moeten--door en op kosten van de erfpachter op de eerste aanschrijving van de --provincie, binnen de daarbij gestelde termijn, tot diens genoegen--------worden hersteld, bij gebreke waarvan deze de bevoegdheid heeft het-----nodige te doen verrichten op kosten van de erfpachter.----------
2. De erfpachter doet afstand van alle aanspraken, welke hij tegenover de -provincie zou kunnen doen gelden wegens schade bij de uitoefening van het erfpachtrecht door welke oorzaak ook ontstaan. ----------Hij vrijwaart de provincie voor alle vorderingen welke anderen mochten kunnen doen gelden tot vergoeding van schade, welke met deze ----------uitoefening in enigerlei verband staat. Het vorenstaande geldt niet, ------indien de schade is ontstaan door, of de vordering voorspruit uit, schuld van de zijde van de provincie.----------
3. In dit artikel wordt onder de uitoefening van het erfpachtrecht mede -----verstaan opruimirig van wat in, op of boven het erfpachtsgoed aanwezig is. ----------

Artikel 10----------

1. Zonder schriftelijke toestemming van de provincie is het de erfpachter---verboden: ----------

a. het erfpachtsrecht geheel of gedeeltelijk te vervreemden of in----------tebrengen in een vennootschap; ----------

b. op het erfpachtsgoed of erfpachtsrecht zakelijke rechten te vestigen; --

2. *Voormelde toestemming wordt geacht te zijn verleend in geval van openbare verkoop van het erfpachtsrecht overeenkomstig artikel 1223, lid 2, van het Burgerlijk Wetboek, alsmede in geval van executoriale verkoop.*
3. *Bij vervreemding of inbreng in een vennootschap behoort te worden bedongen, dat de nieuwe erfpachter zich onderwerpt aan alle bepalingen van de erfpachtsovereenkomst.*
4. *Van de akte van overdracht, inbreng, vestiging van een zakelijk recht moet de erfpachter een duplicaat of deugdelijk verklaard afschrift binnen twee maanden na haar dagtekening kosteloos aan de provincie te verstrekken.*
5. *Handelingen in strijd met het vorenstaande zijn nietig ten aanzien van de provincie.*

Artikel 11

De erfpachter is verplicht:

a. *op zijn kosten het erfpachtsgoed in goede staat te houden en daaraan alle nodige herstellingen te verrichten of te doen verrichten;*
b. *de door de provincie aangewezen personen te allen tijde vrije toegang tot het erfpachtsgoed en de alsdan aanwezige opstallen te verlenen voor zover zulks door de provincie nodig wordt geoordeeld voor het toezicht op de naleving van de bepalingen van deze overeenkomst.*

Artikel 12

1. *De provincie is bevoegd het erfpachtsrecht tussentijds door opzegging te doen beëindigen indien:*
   a. *de erfpachter niet behoorlijk of niet tijdig zijn verplichtingen nakomt, ongeacht wat daaromtrent elders in deze akte is bepaald;*
   b. *de erfpachter in staat van faillissement is verklaard;*
   c. *aan de erfpachter surséance van betaling is verleend;*
   d. *roerende en/of één of meer van de onroerende goederen van de erfpachter in beslag zijn genomen, danwel beslag is gelegd.*
2. *De opzegging geschiedt door deurwaardersexploit tegen zodanig tijdstip als de provincie verkiest, behoudens dat in het onder c. vermelde geval een opzeggingstermijn van ten minste zes maanden in acht wordt genomen.*

3. *Indien het erfpachtsrecht met hypotheek is bezwaard, zal de provincie terstond na de opzeggirig de hypotheekhouder(s) daarvan in kennis stellen.*

4. *De provincie is bevoegd van de tussentijdse beëindiging van het erfpachtsrecht in de openbare registers te doen blijken door overschrijving van gemeld exploit.*

5. *Indien voor de dag, waarop het erfpachtrecht eindigt, de oorzaak van de beëindiging wordt weggenomen en de door de provincie gemaakte kosten voor de opzegging, alsmede die van de in het vorige lid bedoelde kennisgeving worden vergoed, zal de beëindiging geen doorgang vinden.*

Artikel 13

Bij beëindiging in gevolge artikel 12, lid 1, sub a, is de canon over het lopende erfpachtsjaar ten volle verschuldigd; in overige gevallen naar verhouding van het verstreken en het niet verstreken gedeelte. Het verschuldigde bedrag is terstond opeisbaar.

Artikel 14

1. *Bij het eindigen van het erfpachtsrecht vanwege de provincie dan wel vanwege tijdsverloop zal het eigendomsrecht van de op dat tijdstip op het erfpachtsgoed aan wezige opstallen en andere aangebrachte voorzieningen, door natrekking aan de provincie toevallen, waarvoor de provincie een vergoeding zal betalen, welke zal worden vastgesteld door drie deskundigen, één aan te wijzen door de provincie, één aan te wijzen door de erfpachter; welke tezamen een derde zullen benoemen. De uitspraak van deze drie de5kundigen is bindend voor partijen. De kosten van deze deskundigen zullen op fifty-fifty basis door partijen worden gedragen.*

2. *Indien partijen geen overeenstemming bereiken over het aanwijzen en instrueren van de deskundigen, is sprake van een geschil als bedoeld in artikel 16.*

3. *De erfpachter heeft het recht vrijwillig afstand te doen van het erfpachtsrecht door middel van een aangetekend schrijven te zenden aan de provincie met inachtneming van een opzegtermijn van zes maanden. De erfpachter heeft alsdan geen aanspraak op welke vergoeding dan ook.*

4. *Indien het erfpachtsrecht en de rechten van erfpachter op de opstallen met hypotheek bezwaard zal (zullen) degene(n), die het recht van*

hypotheek op het erfpachts recht heeft (hebben) een zelfstandig ----------
vorderingsrecht hebben op het bedrag van de opbrengst bedoeld in ------
artikel 14 lid 1 tot een bedrag als aan hen (ieder van hen) zou toekomen
indien het gold een verdeling van de koopprijs ingeval van executie van-
het erfpachtrecht en de rechten van de erfpachter op de opstallen, gelijk
dit bedrag door de in lid 1 van dit artikel genoemde deskundigen zal-----
worden vastgesteld De erfpachter wiens recht geeindigd is zal op het ----
overblijvende bedrag recht hebben. ----------
De provincie kan zonder toestemming van degene(n), die het recht van --
hypotheek op het erfpachtsrecht heeft (hebben) noch medewerken aan de
opheffing van het erfpachtsrecht bij minnelijke overeenkomst, noch de---
blote eigendom van de in erfpacht uitgegeven grond aan de erfpachter --
afstaan of het erfpachtsrecht verkrijgen. ----------
Artikel 15----------
De hypotheekhouder(s) kan (kunnen) geen beroep doen op toepassing te
hunnen aanzien van de bepalingen dezer overeenkomst zolang zij zich---
niet bij de provincie schriftelijk hebben aangemeld, onder overlegging --
van een afschrift van het in de openbare registers ingeschreven----------
borderel, alsmede van een afschrift van de hypotheekakte. ----------
Artikel 16----------
Geschillen tussen partijen voortvloeiende uit het in deze akte bepaalde --
zullen ter beoordeling worden voorgelegd aan de bevoegde rechter, -----
binnen wiens rechtsgebied het erfpachtsgoed gelegen is. ----------
Artikel 17----------
De erfpachter is verplicht gedurende vier maanden voor het einde van --
het erfpachtsrecht de grond met de opstallen aan derden ter bezichtiging
open te stellen op die dagen en uren, welke de provincie zal bepalen -----
zonder daaivoor enige vergoeding te kunnen vorderen. ----------
Artikel 18----------
Alle rechten en kosten van deze akte, almede die vallende op haar--------
herziening, komen ten laste van de erfpachter, tenzij anders is bepaald. -
Artikel 19----------
Alle uit deze overeenkomst voortvloeiende opzeggingen, aanzeggingen, -
aanschrijvingen en mededelingen zullen rechtsgeldig bij een aan ---------
getekende brief geschieden, tenzij anders is bepaald.----------
EINDE CITAAT ----------

De verplichtingen van niet zakenrechtelijke aard voorvloeiende uit het ------- hierboven weergegevene, worden door de Provincie aan erfpachters---------- opgelegd en door de Provincie bij wijze van vrijwillige zaakwaarneming----- namens de belanghebbe(n) bedongen en de daaruit voortvloeiende rechten -- voor bedoelde belanghebbende(n) aangenomen. ---------- Voormelde zakenrechtelijke beperkingen alsmede de beperkingen ---------- voortvloeiende uit alle vorenstaande aan erfpachters opgelegde ---------- verplichtingen zijn uitdrukkelijk door erfpachters aanvaard. ---------- Daarnaast aanvaarden erfpachters uitdrukkelijk die lasten en beperkingen -- kenbaar uit de openbare registers die voor hen uit de feitelijke situatie ------- kenbaar zijn en/of voor hen wezenlijk zwaardere belasting betekenen."; ------ voormelde titel van aankomst de dato vier oktober twee duizend één, waarin voormelde aangehaalde bepalingen eveneens zijn opgenomen. Voorts is in -- deze akte onder meer het navolgende bepaald, woordelijk luidend: ----------

"***VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN*** ----------

Tenslotte verklaarden de comparanten bij deze te vestigen de navolgende ---- erfdienstbaarheden: ----------

1. *Ten behoeve van het kadastrale perceel gemeente Zoeterwoude sectie D nummer 1191 (bestaand erfpachtsrecht) en het nieuw te vestigen --------- erfpachtsrecht deel uitmakende van het kadastrale perceel gemeente----- Zoeterwoude sectie D nummer 2279, ---------- en ten laste van het aan de Provincie in eigendom verblijvende ---------- perceelsgedeelte van het kadastrale perceel gemeente Zoeterwoude ------ sectie D nummer 2279, de erfdienstbaarheid van het recht van overpad - over de reeds bestaande brug, eigendom van de ertpachters, gesitueerd - tussenbeide heersende erven. Het onderhoud van deze brug is voor ------ rekening van de erfpachters. ----------*
2. *Ten behoeve van het kadastrale perceel gemeente Zoeterwoude sectie D nummer 1191 (bestaand erfpachtsrecht) en het nieuw te vestigen --------- erfpachtsrecht deel uitmakende van het kadastrale perceel gemeente----- Zoeterwoude sectie D nummer 2279, de erfdienstbaarheid van ---------- weg/uitweg van en naar de openbare weg (Geerweg), uit te oefenen op -- de minst bezwarende wijze over de bestaande weg. ----------*

Het onderhoud van deze weg is voor rekening van de Provincie. --------

Vervolgens verklaarden de comparanten te zijn overeengekomen dat -- het onderhoud (uitbaggeren etcetera) van het water om en nabij de ----

kadastrale percelen gemeente Zoeterwoude sectie D nummer 1191 en - 2279 voor rekening van de Provincie is. ----------
Met betrekking tot voormeld onderhoud van de hiervoor bedoelde weg en het water wordt ten deze voor zo veel nodig verwezen naar het aan-- partijen genoegzaam bekende beheerplan." ----------
en de laatste akte(n) van vestiging van het recht van erfpacht en/of opstal dan ---- wel van overige zakelijke rechten. ----------
Voorzover in bovengenoemde bepalingen verplichtingen voorkomen welke ------ verkoper verplicht is aan de koper op te leggen, doet hij dat bij deze en wordt een en ander bij deze door de koper aanvaard. ----------
Voorzover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen,-------- worden die rechten bij deze tevens door verkoper voor die derden aangenomen. - De koper verklaarde een exemplaar van gemelde akten te hebben ontvangen en-- met de inhoud daarvan bekend te zijn.----------
Koper verklaart voorzover van toepassing kennis genomen te hebben van de ----- inhoud van de hiervoor bedoelde akte(n).----------

11. OVER- OF ONDERMAAT----------
Verschil tussen de werkelijke en de hiervoor opgegeven grootte van het---------- verkochte geeft geen aanleiding tot wijziging van de koopsom noch tot enige ---- andere rechtsvordering. ----------

12. VERONTREINIGING BODEM ----------
Aan de verkoper is niet bekend dat het verkochte enige verontreiniging bevat die ten nadele strekt van het hiervoor omschreven gebruik door koper of die heeft --- geleid of naar redelijke verwachting zou kunnen leiden tot een verplichting tot--- schoning van het verkochte, dan wel het nemen van andere maatregelen. ----------

13. RECHTEN EN VERPLICHTINGEN UIT KOOPOVEREENKOMST----------
Alle rechten en verplichtingen uit de koopovereenkomst die niet zijn uitgewerkt- blijven, tenzij in deze leveringsakte daarvan uitdrukkelijk is afgeweken, tussen -- partijen onverminderd van kracht.----------

14. FISCALE VERKLARING ----------
Koper is naar zijn mening terzake van zijn verkrijging een bedrag aan ---------- overdrachtsbelasting verschuldigd, berekend over gemelde koopsom ad één ------ miljoen twintig duizend euro (€ 1.020.000,00), vermeerderd met de ---------- gekapitaliseerde erfpachtscanon, zijnde zeventien (17) maal de jaarlijkse canon, - groot zes duizend negenhonderd één euro en drie eurocent (€ 6.901,03), derhalve

éénhonderd zeventien duizend driehonderd zeventien euro en éénenvijftig --------
eurocent (€ 117.317,51).----------
De overdrachtsbelasting wordt derhalve berekend over een bedrag groot één -----
miljoen éénhonderd zevenendertig duizend driehonderd zeventien euro en --------
éénenvijftig eurocent (€ 1.137.317,51). De heffingsgrondslag bedraagt derhalve -
één miljoen éénhonderd zevenendertig duizend driehonderd euro ----------
(€ 1.137.300,00), waarover koper naar zijn mening een bedrag groot----------
tweeëntwintig duizend zevenhonderd zesenveertig euro (€ 22.746,00) aan --------
overdrachtsbelasting verschuldigd is.----------

15. UITSLUITING/ONTBINDING----------
Alle ontbindende voorwaarden die zijn overeengekomen in de ----------
koopovereenkomst of in nadere overeenkomsten, die op de koop betrekking------
hebben, zijn thans uitgewerkt. ----------
Noch verkoper noch koper kan zich terzake van deze koop en levering nog op ---
een ontbindende voorwaarde beroepen. ----------

16. AANVAARDING AFSTAND VAN HYPOTHEEKRECHTEN ----------
Verkoper en koper aanvaarden bij voorbaat de afstand van de hypotheekrechten -
die op het verkochte zijn gevestigd en geven bij deze volmacht met de macht van
substitutie aan alle medewerkers - zowel tezamen als ieder van hen afzonderlijk -
van het kantoor van mij, notaris, om voormelde afstand te aanvaarden. ----------

SLOT AKTE ----------
De comparanten zijn mij, notaris, bekend en verklaren voor zoveel nodig de----------
Nederlandse taal in woord en geschrift te beheersen, hetgeen door mij, notaris, bij----
deze wordt bevestigd. ----------
WAARVAN AKTE is verleden te Zoetermeer op de datum als in het hoofd van deze
akte is vermeld. ----------
Na zakelijke opgave van en een toelichting op de inhoud van deze akte aan de --------
comparanten hebben dezen eenstemmig verklaard tijdig van de inhoud van deze akte
te hebben kennis genomen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen. --
Vervolgens is deze akte onmiddellijk na beperkte voorlezing door de comparanten en
mij, notaris, ondertekend, om vijftien uur. ----------
(w.g.:) volgen handtekeningen

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT

Mr R. de GROOT
NOTARIS TE ZOETERMEER

Ondergetekende, mr Robert de Groot, notaris te Zoetermeer, verklaart dat op het registergoed, bij vorenstaande akte vervreemd, geen aanwijzing of voorlopige aanwijzing van toepassing is in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten.