

**VESTIGING ONDERERFPACHT VAN EEN MVE-@
APPARTEMENTSRECHT@
(VERWIJZEND NAAR DE ALGEMENE BEPALINGEN)@
KRACHTENS AANNEMINGSOVEREENKOMST EN@
OVEREENKOMST TOT VESTIGING ONDERERFPACHT@**

door: Stichting Woonstad Rotterdam@

aan: (...)@

van: het te bouwen appartementsrecht aan de Blijvenburgstraat 218 te@
Rotterdam@

Heden, achttien januari tweeduizend tien, verschenen voor mij, mr. Hendrik Linssen, notaris met plaats van vestiging Rotterdam:

1 Ronald Reevers, geboren te Rotterdam op tien juli negentienhonderd vijfenvijftig, werkzaam op het kantoor van mij, notaris, kantooradres: Fokkema Linssen Notarissen, Heemraadssingel 131, 3022 CD Rotterdam. Genoemde verschenen persoon handelt hierbij als schriftelijk gevolmachtigde van de stichting: **Stichting Woonstad Rotterdam**, statutair gevestigd te Rotterdam, kantoorhoudende te 3015 EA Rotterdam, Rochussenstraat 21, ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 24041502.

Stichting Woonstad Rotterdam wordt in deze akte ook aangeduid als "Woonstad Rotterdam" en/of "Verkoper".

2. enzovoorts;

hierna genoemd: "Ondererfopachter" en/of "(de) koper".

Volmacht

De volmacht, waaraan de onder 1 genoemde verschijnende persoon de bevoegdheid ontleent, is schriftelijk verleend en is gehecht aan de hierna te omschrijven akte van splitsing in appartementsrechten.

Hoedanigheid verschenen persoon

Wordt in deze akte gesproken van "de verschenen persoon", dan wordt daarmee aangeduid de betreffende verschenen persoon handelend als hiervoor gemeld, tenzij het tegendeel is bepaald of uit het tekstverband blijkt.

De verschenen personen verklaren het volgende.

TITEL WOONSTAD ROTTERDAM

- Woonstad Rotterdam is erfpachter van het perceel grond, kadastraal bekend gemeente kadastraal bekend gemeente **Overschie**, sectie **C**, nummers **6161, 6163, 6164, en 5964**, tezamen groot drieëntachtig are en achtendertig centiare (83 a en 38 ca), eigendom van de gemeente Rotterdam, waarop een gebouw zal worden gesticht, bestaande uit éénhonderdéén (101) woningen, tweeënzestig (62) bergingen, achtentwintig (28) parkeerplaatsen, tuin en verder toebehoren, alsmede diverse algemene ruimten aan de **Blijvenburgstraat 120 tot en met 221 en 400 en 401 en 402 te Rotterdam**.
- De eigendom van bedoeld perceel grond berust bij de gemeente Rotterdam.
- De Erfpacht van bedoeld perceel werd door Woonstad Rotterdam verkregen krachtens na te melden akte van uitgifte in erfpacht.

- De uitgifte in Erfpacht is geschied ten behoeve van de realisatie van een project, bestaande uit voormeld appartementengebouw - "(het) Gebouw" - en onder de voorwaarden zoals deze bij en krachtens de betreffende besluiten van de gemeente Rotterdam zijn gesteld.
- Woonstad Rotterdam is vervolgens overgegaan tot de splitsing in appartementsrechten van het Gebouw en de daarbij behorende ondergrond, waarin het bij deze akte te leveren Appartementsrecht zich bevindt, een en ander overeenkomstig artikel 5:106 juncto artikel 5:107 BW.

MVE-WONING

Randvoorwaarde voor de verkoop van de woningen is dat ze op langere termijn voor de volkshuisvesting bewaard moeten blijven. De voor de verkoop onder deze voorwaarde door Woonstad Rotterdam bestemde categorie woningen wordt aangeduid als "MVE-woningen".

Daarbij staat de

M, voor: Maatschappelijk

V, voor: Verantwoord en de

E, voor: Eigendom.

- De (juridische) karakteristieken van de MVE-woningen zijn:
 - a een aanbiedingsplicht door degeen die een eenmaal verworven MVE-woning wil vervreemden annex een terugkoopgarantie verleend door Woonstad Rotterdam;
 - b een prijsrisico-garantie verleend door Woonstad Rotterdam;
 - c een zorginspanning/waarborg van Woonstad Rotterdam voor een goed "Planmatig Onderhoud" door de vereniging van eigenaars van het gebouw en toebehoren waarvan het na te melden appartementsrecht deel uitmaakt.
- Voor de juridische vormgeving van de MVE-kenmerken en daarmee de waarborg dat de betreffende woningen beschikbaar blijven voor het door Woonstad Rotterdam als toegelaten instelling te dienen volkshuisvestingsbelang, worden de woningen aan de individuele kopers geleverd door middel van de vestiging van een ondererfpacht op het (de) appartementsrecht(en) hetwelk recht geeft (geven) op het uitsluitend gebruik van de betreffende woning.(5:93-1 BW)

HET REGISTERGOED

TITEL, LEVERING, BESTEMMING, AANDUIDINGEN

Titel

Woonstad Rotterdam heeft met betrekking tot het na te melden appartementsrecht – "het Appartementsrecht" – met koper op zeven december tweeduizend negen een koop-/aannemingsovereenkomst gesloten ter zake van de afbouw van het Gebouw, zulks ter realisering van het na te melden "Appartementsrecht".

Vestiging ondererfpacht

Ter uitvoering van voormelde overeenkomsten vestigt Woonstad Rotterdam hierbij ten behoeve van Ondererfpachter een op één juni éénentwintighonderd acht eindigende Ondererfpacht - in deze akte aangeduid als "Ondererfpacht" - dat Ondererfpachter hierbij aanvaardt op:

het Appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente **Overschie**, sectie C, complexaanduiding **6167-A**, appartementsindex **90**, dit recht omvat:

- a het achtennegentig/tienduizend zevenhonderdnegentigste (98/10.790e)

- aandeel in de erfpacht van een perceel grond, kadastraal bekend gemeente **Overschie**, sectie **C**, nummers **6161, 6163, 6164, en 5964**, tezamen groot drieëntachtig are en achtendertig centiare (83 a en 38 ca), eigendom van de gemeente Rotterdam, waarop wordt gerealiseerd het gebouw Blijvenburg 1 bestaande uit negenendertig (39) woningen, tweeënzestig (62) woningen met berging, één (1) dagopvang, één (1) huiskamer voor de groepswoningen, één (1) trefpunt, achtentwintig (28) parkeerplaatsen, tuin en verder toebehoren, alsmede diverse algemene ruimten aan de **Blijvenburgstraat 120 tot en met 221 en 400 en 401 en 402 (oneven nummers)** te **Rotterdam**; en
- b het uitsluitend gebruik van de woning op de vierde verdieping en een berging op de begane grond aan de **Blijvenburgstraat 218** te **Rotterdam**. (5:85;93-1,3BW)

Bestemming van het Registergoed

Ondererfpachter zal het (de) tot het Registergoed behorende privé gedeelte(n) bestemmen en uitsluitend blijven gebruiken als: "woonhuis met berging". Wanneer de woning bestaat uit twee of meer samengevoegde privé gedeelten, mogen geen bouwkundige voorzieningen worden getroffen waardoor deze samenvoeging weer geheel of gedeeltelijk ongedaan gemaakt wordt. (5:108;7:17;20-BW)

Het is Woonstad Rotterdam niet bekend dat dit beoogde gebruik op publiek- of privaatrechtelijke gronden niet is toegestaan.

Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens een kadastraal uittreksel per heden zijn ten aanzien van het registergoed geen publiekrechtelijke beperkingen ingeschreven in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie. Er zijn verkoper geen aankondigingen gedaan van (overige) publiekrechtelijke beperkingen met betrekking tot het registergoed, van welke aard ook.

Aanduidingen

In deze akte wordt verstaan onder:

- "**Appartementseigenaar**": de gerechtigde tot het Appartementsrecht als bedoeld in artikel 5:106 lid 4 BW dat deel uit maakt van het Gebouw.
- "**Appartementsrecht**": het appartementsrecht waarop krachtens deze akte een Ondererfpacht wordt gevestigd.
- "**Erfpacht**": het door de gemeente Rotterdam aan Woonstad Rotterdam verleende Erfpacht op de splitsing in appartementsrechten betrokken grond met het (de) daarop staande gebouw(en).
- "**Erfpachter**": de gerechtigde tot de Erfpacht.
- "**Eigenaar**": de juridische eigenaar van het in de Erfpacht betrokken perceel grond en het daarop staande gebouw dat in de splitsing is betrokken.
- "**Gebouw**": het gebouw/de gebouwen dat/die in de splitsing van de Erfpacht is/zijn - betrokken.

- **“Gemeente”**
de gemeente Rotterdam
- **"Ondererfpacht":**
de bij deze akte gevestigde Ondererfpacht;
- **"Ondererfpachter":**
de gerechtigde tot de Ondererfpacht;
- **"Privé gedeelte":**
het tot het appartementsrecht behorende gedeelte of gedeelten van het Gebouw dat/die blijkens de Akte van Splitsing bestemd is/zijn of wordt/worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt.
- **"Registergoed":**
de in deze akte onder het hoofd "Vestiging Ondererfpacht" omschreven Ondererfpacht.
- **"Vereniging":**
de vereniging van Appartementseigenaars als bedoeld in artikel 5:112 lid 1 onder e BW van het Gebouw.

Waar in deze akte meervoud van een definitie wordt gebruikt, wordt hieronder verstaan het meervoud van de eenheid zoals in de desbetreffende definities bedoeld, te weten: twee of meer, danwel alle.

DE VERKRIJGING VAN DE ERFPACHT DOOR Woonstad Rotterdam Verlening Erfpacht aan Woonstad Rotterdam

- a De Erfpacht is door Woonstad Rotterdam verkregen als volgt:
Bij akte van vestiging erfpacht op vijftiende september tweeduizend negen verleden voor mr. H. Linssen, notaris met plaats van vestiging Rotterdam, bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers in register Hypotheken 4 op vijftiende september tweeduizend negen, in deel 57231 nummer 178 heeft de Gemeente ten behoeve van Woonstad Rotterdam op het registergoed een eeuwigdurend recht van erfpacht gevestigd.

Splitsing in appartementsrechten door Woonstad Rotterdam

- b Woonstad Rotterdam heeft, als Erfpachter, zijn recht op het Gebouw met toebehoren en op de daarbij behorende grond met toebehoren gesplitst in appartementsrechten. Deze splitsing in appartementsrechten vond plaats bij de akte van splitsing op zeventien november tweeduizend negen voor genoemde notaris Linssen verleden. Een afschrift van deze akte is ingeschreven ten kantore van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers te Rotterdam in Register Hypotheken 4 op diezelfde dag in deel 57470 nummer 130(5:106-1BW).

Tijdvak erfpacht; afkoop canon

- c De Erfpacht is eeuwigdurend gevestigd onder de verplichting voor de Erfpachter tot betaling van een eenmalige canon; deze is voor de gehele duur van de erfpacht afgekocht.

Afkoopsom

- d De afkoopsom voor de canon van de Erfpacht is door Woonstad Rotterdam aan de Gemeente voldaan.

KOOPPRIJS, CANON, VERREKENING DIVERSE BEDRAGEN

De door Ondererfpachter uit hoofde van voormelde koop-/aannemingsovereenkomst verschuldigde aanneemsom en na melden afkoopsom (tezamen "de Aankoopprijs") bedraagt ..enzovoorts inclusief

omzetbelasting. In dit bedrag is begrepen: de (waarde van de) door Ondererfpachter aan Woonstad Rotterdam verschuldigde afkoopsom van de terzake van de Ondererfpacht te betalen canon, voor een periode die eindigt op één juni tweeduizend negenenvijftig.

In mindering op de Aankoopprijs is door Ondererfpachter voldaan een bedrag groot enzovoorts door storting op een rekening bij het notariskantoor Fokkema Linssen te Rotterdam.

In dit bedrag is ondermeer begrepen de voormelde aan Woonstad Rotterdam verschuldigde afkoopsom van de canon enzovoorts (inclusief de verschuldigde omzetbelasting) alsmede de - eventuele - vergoeding als bedoeld onder II sub C van de aannemingsovereenkomst.

Verkoper verleent Ondererfpachter kwitantie voor de betaling van voormeld gedeelte van de Aankoopprijs en voormeld(e) bedrag(en). (7:4BW)

BEPALINGEN

Woonstad Rotterdam verleent - ter uitvoering van de met Ondererfpachter gesloten koopovereenkomst - aan Ondererfpachter: "de Ondererfpacht" op het Appartementsrecht onder de volgende bepalingen:

A De bepalingen ter zake van de vestiging van de Ondererfpacht;

B De bepalingen van de Ondererfpacht.

A DE BEPALINGEN TER ZAKE VAN DE VESTIGING VAN DE ONDERERFPACHT

Artikel 1

Kosten en belastingen

Alle kosten van de vestiging van de Ondererfpacht, waaronder begrepen de overdrachtsbelasting en het kadastrale recht, zijn voor rekening van Woonstad Rotterdam.

Artikel 2

Leveringsverplichting, juridische en feitelijke staat

- 1 Woonstad Rotterdam is verplicht aan Ondererfpachter te verlenen een recht van Ondererfpacht op het Appartementsrecht dat:
 - a niet bezwaard is met beslagen en/of hypotheek en met inschrijvingen daarvan;
 - b niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen, tenzij hierna anders is vermeld;
 - c niet bezwaard is met beperkte rechten, tenzij hierna anders is vermeld;
 - d niet belast is met andere lasten en beperkingen uit overeenkomst, tenzij hierna anders is vermeld.

Afwijkende perceelsgrootte

- 2
 - a Verschil tussen de werkelijke en de hiervoor opgegeven maat of grootte van de bijbehorende grond geeft geen aanleiding tot enige rechtsvordering tot vergoeding terzake.
 - b Verschil tussen de werkelijke en de blijvende splitsingstekening(en) aangegeven maat of grootte van het terrein, behorend tot het Appartementsrecht zelf geeft evenmin aanleiding tot enige rechtsvordering, zo tot vergoeding ter zake (artikel 3 koop-/aannemingsovereenkomst). (7:17-3,5 BW)

Baten en lasten

- 3 Alle baten en lasten ter zake van het Registergoed komen ten gunste, respectievelijk ten laste van Ondererfpachter met ingang van heden. Het

aandeel in de schulden en kosten, die ingevolge het in de akte van splitsing vastgestelde reglement voor rekening zijn van de gezamenlijke eigenaren, alsmede het aandeel in zodanige baten, komt ten laste dan wel ten gunste van de Ondererfpachter vanaf de datum van oplevering van het privé-gedeelte of vanaf de datum van eventuele eerdere ingebruikneming door de Ondererfpachter van dat gedeelte.

Artikel 3

Tijdstip aflevering, risico

Gedurende de (af)bouw blijft het Registergoed voor risico van Woonstad Rotterdam; met ingang van de dag waarop Ondererfpachter de sleutels van de onderhavige woning in ontvangst heeft genomen, dan wel de woning in gebruik heeft genomen, gaan alle risico's op Ondererfpachter over, onverminderd de overige verplichtingen van Woonstad Rotterdam uit hoofde van de aannemingsovereenkomst. (7:9-2 BW)

Rechten/aanspraken

Artikel 4

Alle aanspraken die Verkoper ten aanzien van het Registergoed kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen bouwer(s), (onder)aannemer(s), installateur(s) en leverancier(s) gaan bij de oplevering over op Ondererfpachter, voor zover zij op het Appartementsrecht/ het Privé gedeelte betrekking hebben. Voor zover deze aanspraken niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 6:251 BW is Verkoper verplicht op eerste verzoek van Ondererfpachter aan een overdracht mee te werken. Verkoper is tevens verplicht kopieën van garantiebewijzen die met betrekking tot het Registergoed mochten bestaan aan Ondererfpachter te overhandigen en alles te doen wat nodig is om deze mede ten gunste van Ondererfpachter te doen strekken, respectievelijk deze ten name van Ondererfpachter te doen stellen.

Artikel 5

Garanties van Verkoper

De Verkoper garandeert ten behoeve van Ondererfpachter omtrent de huidige toestand van het Registergoed het volgende.

Beschikkingsbevoegdheid

- Woonstad Rotterdam is bevoegd tot vestiging van een recht van ondererfpacht op het Appartementsrecht. De gemeente heeft schriftelijk toestemming verleend tot en ingestemd met deze vestiging op vier november tweeduizend negen. (5:93BW; art.13.1. Algemene Bepalingen voor erfpacht van de gemeente Rotterdam)

Het Privé gedeelte is vrij van huur aan derden

- Het Registergoed is niet zonder recht of titel in gebruik bij derden.

Maatregelen overheid

- Aan Woonstad Rotterdam of de Vereniging zijn van overheidswege of door nutsbedrijven tot op heden ten aanzien van het Gebouw en/of het Privé-gedeelte geen veranderingen of voorzieningen voorgeschreven of aangekondigd, die nog niet zijn uitgevoerd of van overheidswege zijn uitgevoerd en nog niet zijn betaald.
- Ten aanzien van het registergoed zijn tot op heden geen handhavingbesluiten in de zin van artikel 100 e van de Woningwet aangekondigd of meegedeeld.
- Aan Verkoper is betreffende het Gebouw casu quo het Privé gedeelte

danwel het gebied waarin het Gebouw is gelegen geen (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, danwel aanwijzingsbesluit danwel registerinschrijving bekend:

- a als beschermd monument in de zin van artikel 3, 4 of 6 van de Monumentenwet 1988;
 - b tot beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe als bedoeld in artikel 35 van de Monumentenwet 1988;
 - c door de gemeente of provincie als beschermd stads- of dorpsgezicht.
- Het Gebouw is niet betrokken in een landinrichtingsplan en is niet ter onteigening aangewezen; er is geen sprake van leegstand noch van vordering van het Privé gedeelte krachtens de Huisvestingswet.
 - Het Gebouw is niet opgenomen in een aanwijzing ex artikel 2 in samenhang met artikel 3, 4 of 5 of artikel 9a, eerste of tweede lid, in samenhang met artikel 3, 4 of 5 noch een voorlopige aanwijzing als bedoeld in artikel 6 of in artikel 9a, eerste of tweede lid, in samenhang met artikel 6 van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten.
 - De gemeente heeft niet vastgesteld een stadsvernieuwingsplan of een leefmilieuverordening in de zin van de Wet op de Stads- en dorpsvernieuwing en de daaruit voortvloeiende regelingen, waarin het Registergoed is begrepen.

Overige garanties

- Met betrekking tot het Registergoed is geen rechtsgeding, bindend advies of arbitrage aanhangig.
- Voor Woonstad Rotterdam bestaan ten opzichte van derden geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht of optierecht op het Registergoed.
- Op het Registergoed rusten de gebruikelijke zakelijke lasten, waarvan de verschenen termijnen zijn voldaan.
- De Vereniging heeft geen andere schulden dan die uit hoofde van de normale lasten en belastingen ter zake van het Gebouw en de exploitatie, waaronder begrepen verzekering en administratie daarvan. De Vereniging heeft geen besluiten genomen waaruit voor de Appartementseigenaars een aanmerkelijke verzwarende van bestaande financiële verplichtingen en/of nieuwe financiële verplichtingen van aanmerkelijke omvang voortvloeien.

Artikel 6

Milieutechnische gesteldheid van de grond

Bodem

Gebruik van het Registergoed

- 1 Woonstad Rotterdam verklaart dat het Registergoed uitsluitend is gebruikt voor bewoning.

Milieutechnische gesteldheid van de grond.

- 2 Voor zover aan Woonstad Rotterdam bekend:
 - a is met betrekking tot het registergoed door de daartoe bevoegde instanties een aanwijzing voor een verkennend onderzoek naar verontreiniging uitgebracht;
 - b zijn krachtens de Wet bodembescherming tot heden ten aanzien van het registergoed door de daartoe bevoegde instanties **geen** beschikkingen of bevelen uitgevaardigd.
- 3 Voor zover de verontreiniging bekend is, is zij beschreven in een

Verkennend bodemonderzoek van zesentwintig augustus tweeduizend acht.

- 4 Uit dit milieurapport blijkt dat het registergoed geschikt is voor het beoogde doel: **wonen met tuin en infrastructuur**.

OMSCHRIJVING ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE
BEDINGEN EN/OF BIJZONDERE VERPLICHTINGEN.

Aanduiding

Met betrekking tot bekende erfdiensbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar:

- a. het bepaalde in voormelde akte van vestiging erfpacht.
- b. de Algemene Voorwaarden voor vestiging van Erfpacht op onroerende zaken van de gemeente Rotterdam in beheer bij het Ontwikkelingsbedrijf Rotterdam zijn vastgesteld bij besluit van het College van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente van vijf december tweeduizend zes en neergelegd in een akte op twaalf december tweeduizend zes verleden voor mr. H.M.I.Th. Breedveld, notaris te Rotterdam, waarvan een afschrift is ingeschreven in het register Hypotheken 4 van het kantoor van de Landelijke Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Apeldoorn op diezelfde dag in deel 51229 nummer 132.

Aanvaarding

Voor zover in bedoelde bepalingen verplichtingen voorkomen die Woonstad Rotterdam aan Ondererfpachter moet opleggen, doet Woonstad Rotterdam dat hierbij en wordt een en ander hierbij door Ondererfpachter aanvaard. Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten hierbij tevens door Woonstad Rotterdam voor die derden aangenomen.

SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN

- 1 Op het Registergoed is van toepassing het bepaalde in voormelde akte van splitsing. Ondererfpachter oefent alle rechten en bevoegdheden uit die aan de appartementseigenaar toekomen. Ondererfpachter verbindt zich tot prompte voldoening aan- en naleving van de verplichtingen, die voor Ondererfpachter, als (ware Ondererfpachter) lid van de Vereniging uit de wet, de statuten en eventuele huishoudelijke reglementen van de Vereniging, alsmede uit het reglement van splitsing voortvloeien. Van de inhoud van deze statuten en reglementen heeft Ondererfpachter kennisgenomen.
- 2 Verkoper verklaart dat de vereniging van eigenaars nog niet actief is en dientengevolge geen sprake is van reserve- en/of onderhoudsfondsen noch van verschuldigdheid van voorschotbijdragen en definitieve bijdragen aan de betreffende vereniging van eigenaars.
Indien na heden het tegendeel mocht blijken is verkoper aansprakelijk voor de voldoening daarvan; verkoper vrijwaart koper daarvoor.

KWALITATIEVE VERPLICHTING

De verkoper vestigt hierbij ten laste van het Registergoed en ten behoeve van Woonstad Rotterdam de navolgende kwalitatieve verbintenis in de zin van artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek:

- 1 Het is de koper verboden om op of aan de buitenzijde van het Registergoed een schotelantenne aan te brengen of te plaatsen.
- 2 De uit deze overeenkomst voor de koper voortvloeiende verplichtingen ten

- aanzien van het Registergoed, gaan ook over op diegenen die het Registergoed onder bijzondere titel zullen verkrijgen; mede zullen aan die verplichtingen geboden zijn, diegenen die van de rechthebbende op het Registergoed een recht tot gebruik van het Registergoed zullen verkrijgen.
- 3 Bij overtreding van voormelde kwalitatieve verbintenis is de eigenaar van het Registergoed gedurende de periode dat de verboden toestand voortduurt, een boete verschuldigd van éénhonderd euro (€ 100,00) per kalenderdag aan Woonstad Rotterdam.

ONTBINDENDE VOORWAARDEN UIT ONDERLIGGENDE OVEREENKOMSTEN

Alle ontbindende voorwaarden die zijn overeengekomen in de koopovereenkomst of in nadere overeenkomsten die op eerstbedoelde overeenkomst betrekking hebben, zijn thans uitgewerkt. Woonstad Rotterdam noch Ondererfpachter kan zich ter zake van de koopovereenkomst en vestiging/levering van de Ondererfpacht nog op een ontbindende voorwaarde beroepen.

DE AANNEMINGSOVEREENKOMST

Woonstad Rotterdam en de koper bevestigen hun wederzijdse verplichtingen uit voormelde aannemingsovereenkomst en verbinden zich tot volledige nakoming daarvan. Hierbij wordt speciaal verwezen naar de verplichtingen, welke voor Woonstad Rotterdam jegens koper – en eventueel ook jegens diens rechtsopvolgers – voortvloeien uit de Garantierегeling koopwoningen Blijvenburg fase 1.

Voorzover daarvan in deze akte niet is afgeweken, blijft tussen Woonstad Rotterdam en de koper gelden hetgeen tussen hen is overeengekomen in de door hen gesloten overeenkomst tot vestiging van een recht van Ondererfpacht.

B BEPALINGEN VAN DE ONDERERFPACHT

De Ondererfpacht wordt verleend onder de hierna bedoelde Algemene Bepalingen van de Ondererfpacht van MVE-Woningen, voorzover daarvan in deze akte niet is afgeweken, en onder de hierna sub 2 opgenomen “Bijzondere Bepalingen”.

1 Algemene Bepalingen van de Ondererfpacht van MVE-Woningen

De Algemene Bepalingen van de Ondererfpacht van MVE-Woningen zijn opgenomen in een akte op drie september tweeduizend één verleden voor mr. J.G. Millenaar, notaris te Rotterdam. Een afschrift van deze akte is ingeschreven in het register Hypotheken 4 van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Rotterdam op zes september daaraanvolgend in deel 21.477 nummer 20. Ondererfpachter heeft de tekst van voormelde Algemene Bepalingen ontvangen.

De Ondererfpachter bevestigt en aanvaardt deze bepalingen en verbindt zich hierbij tot medewerking aan, nakoming en uitvoering van deze bepalingen, in het bijzonder het bepaalde in voormelde Algemene Bepalingen:

Hoofdstuk I, artikel 7, luidend als volgt:

“Artikel 7

Derdenwerking

- 1 *Partijen beogen en bevestigen uitdrukkelijk de goederenrechtelijke derdenwerking ten aanzien van al hun rechten en verplichtingen uit hoofde van deze akte en de akte van vestiging van de Ondererfpacht.*

- De in de volgende leden van dit Artikel vermelde kwalitatieve- en kettingbedingen zijn gemaakt ter versterking van die derdenwerking.*
- 2 *Alle verplichtingen van een partij uit hoofde van deze akte en de akte van vestiging van de Ondererfpacht om iets te dulden of niet te doen ten aanzien van het Registergoed, zullen bovendien overgaan op degenen die het Registergoed verkrijgen. Ook degenen die een recht van gebruik verkrijgen van de rechthebbende zullen daaraan gebonden zijn.*
- 3 *Ondererfpachter zal voorts bij:*
- a de levering van het Registergoed of van een gedeelte daarvan;*
 - b bezwaring van het Registergoed of van een gedeelte daarvan met een beperkt genotsrecht;*
 - c het in gebruik geven van het Registergoed aan derden,*
- de verplichtingen uit hoofde van de akte waarbij de Ondererfpacht wordt gevestigd ten behoeve van Erfpachter opleggen aan de rechtsopvolger van Ondererfpachter of een beperkt gerechtigde en zulks aannemen ten behoeve van Erfpachter.”*

Hoofdstuk II, artikelen 1, 2, 3 en 7

onder meer betrekking hebbende op:

- de plicht het Privé gedeelte zelf te bewonen;
- de beperking in de bevoegdheid het Registergoed te vervreemden en (met hypotheek) te bezwaren;
- de plicht het Registergoed onder omstandigheden aan Woonstad Rotterdam te koop aan te bieden;

Hoofdstuk I, artikel 13 lid 2 sub f, Hoofdstuk II, artikel 4 sub h en artikel 8

onder meer betrekking hebbende op:

- de afwikkeling einde Ondererfpacht;
- de overdracht via ABC-akte;
- de overdracht rechtspositie door Woonstad Rotterdam;

tot de uitvoering van welke rechtshandelingen Ondererfpachter de in voormelde Algemene Bepalingen omschreven toestemming, volmacht casu quo medewerking hierbij verleent aan de Erfpachter (Woonstad Rotterdam); Erfpachter (Woonstad Rotterdam) aanvaardt hierbij bedoelde toestemming, volmacht casu quo medewerking van Ondererfpachter.

In de Algemene Bepalingen van de Ondererfpacht van MVE-Woningen wordt het bepaalde in Hoofdstuk II Artikel 2 alinea II voorafgegaan door de woorden: “*de hypothecaire inschrijving op het Registergoed voor.*”

2 Bijzondere bepalingen

Vaststelling MVE-prijs

In aanvulling op de Algemene Bepalingen van de Ondererfpacht van MVE-Woningen omtrent de vaststelling van de MVE-prijs in alinea c (Vaststelling MVE-prijs) van artikel 4 van Hoofdstuk II (MVE-Bepalingen) wordt het aldaar bedoelde percentage (van het verschil tussen de Aankoopprijs en de Taxatieprijs) gesteld op het volgende percentage. Bedoeld percentage bedraagt bij een levering aan Woonstad Rotterdam binnen na te melden tijdvak, dat aanvangt bij de vestiging van de Ondererfpacht en eindigt met de levering, te weten, een tijdvak van:

- één (1) jaar: vijftig procent (50%);

- twee (2) jaar: zestig procent (60,00%);
- drie (3) jaar: zeventig procent (70,00%);
- vier (4) jaar: tachtig procent (80%);
- vijf (5) jaar: negentig procent (90%);
- zes (6) jaar en meer: éénhonderd procent (100%).

De P.O.-bijdrage als bedoeld in artikel 7 lid 4 sub a van de Algemene Bepalingen van de Ondererfpacht van MVE-Woningen over het ten tijde van deze akte lopende kalenderjaar bedraagt voor het Registergoed zeshonderdnegentig euro en achtennegentig eurocent (€ 690,98).

ENERGIEPRESTATIECERTIFICAAT

De voor de bouw van het registergoed vereiste bouwvergunning is korter dan tien (10) jaar geleden aangevraagd, zodat geen energieprestatiecertificaat is vereist.

OMZETBELASTING/OVERDRACHTSBELASTING

Op deze levering is omzetbelasting verschuldigd, aangezien het bij deze verkregene door de verkoper als ondernemer is vervaardigd terwijl zij de omzetbelasting ter zake van haar verkrijging geheel in aftrek heeft gebracht en de onroerende zaak niet als bedrijfsmiddel heeft gebruikt; met betrekking tot deze verkrijging doen partijen mitsdien een beroep op artikel 15 lid 1 sub a van de Wet belastingen van rechtsverkeer, krachtens welke bepaling deze verkrijging is vrijgesteld van overdrachtsbelasting.

OVERIGE BEPALINGEN

Aanduidingen

In deze akte wordt gebezigd de aanduiding BW, voorafgegaan door een cijfer ter vermelding (van het betreffende boek) van het Burgerlijk Wetboek. De in de tekst van deze akte tussen haakjes geplaatste aanduiding van artikelnummers van het BW of andere wet- of regelgeving maken geen deel uit van deze akte.

WOONPLAATSKEUZE

Voor de toepassing van de Wet belastingen van rechtsverkeer als gevolg van deze overeenkomst wordt woonplaats gekozen ten kantore van de bewaarder van deze akte.

SLOT

Deze akte is verleden te Rotterdam op de in de aanhef van deze akte vermelde datum.

De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend.

De betreffende verschenen personen hebben verklaard tijdig vóór het verlijden van de akte de gelegenheid te hebben gekregen om van de inhoud van de akte kennis te nemen.

De zakelijke inhoud van de akte is door mij, notaris, aan de verschenen personen medegedeeld en toegelicht. Voorts is gewezen op de gevolgen die voor partijen of een of meer hunner uit de inhoud van de akte voortvloeien. De betreffende verschenen personen hebben verklaard van de inhoud van de akte te hebben kennis genomen en daarmee in te stemmen.

Onmiddellijk na voorlezing van de wettelijk voorgeschreven gedeelten van de akte is de akte door de verschenen personen ondertekend en, onmiddellijk daarna, door mij, notaris, ondertekend om zestien uur vierendertig minuten.