

De Oosterlingen te Amsterdam – koopovereenkomst parkeerplaats – bijlage 2 – erfpachtbepalingen

Inleiding

Stadgenoot Ontwikkeling II B.V. is thans de gerechtigde tot de erfpachtrechten, ieder rechtgevend op het gebruik van een parkeerplaats.

In de Akte van Uitgifte (zoals gedefinieerd in de koopakte) en de akte op grond waarvan Stadgenoot Ontwikkeling II B.V. gerechtigd is geworden tot de voornoemde erfpachtrechten zijn in onderdeel B en C de erfpachtvoorwaarden en bijzondere stallingsvoorwaarden opgenomen, woordelijk luidende:

(B) VOORWAARDEN RECHT VAN ERFPACHT

De volgende erfpachtvoorwaarden zijn van toepassing op elk van de éénhonderdtien afzonderlijke (voorbehouden) Erfpachtrechten.

11 Definities erfpachtvoorwaarden

11.1 Tenzij anders blijkt, wordt in dit onderdeel (B) van deze akte verstaan onder:

- (a) **Aanzegging:**
schriftelijke kennisgeving;
- (b) **Eigenaar:**
de Eigenaar van de Onroerende Zaak;
- (c) **Erfpachter:**
de gerechtigde tot een Erfpachtrecht;
- (d) **Erfpachtrecht:**
- (e) een recht van erfpacht voor onbepaalde tijd op de Onroerende Zaak, rechtgevend op het *niet exclusieve* gebruik van een parkeerplaats bestemd voor vaste gebruikers zonder vaste locatie in het Parkeershuis, die vierentwintig uur per dag en zeven dag per week voor de Erfpachter toegankelijk en te gebruiken is;
- (f) **Ingangsdatum I:**
de datum waarop deze akte is gepasseerd (heden);
- (g) **Oostenburg:**
het gebied in Amsterdam, zoals dat ingetekend in de als bijlage aangehechte kadastrale tekening (Bijlage);
- (h) **Onroerende Zaak:**
het perceel (bouw)grond, bestemd voor de bouw van een parkeershuis, plaatselijk bekend Czaar Peterstraat (niet nader aangeduid) te Amsterdam, kadastraal bekend gemeente **Amsterdam sectie N nummer 4656**, (ongeveer) groot tweeduizend driehonderd zesentachtig vierkante meter, waaraan door het Kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend bij het splitsingsverzoek met ordernummer 6143406, ten aanzien van welk registergoed volgens de Basisregistratie Kadaster drie publiekrechtelijke beperkingen bestaan, bekend als:
 - (i) Beschermd monument Gemeentewet, ontleend aan 7151;
 - (ii) Melding, bevel, beschikking of vordering Wet bodembescherming, ontleend aan 4611;

(iii) Melding, bevel, beschikking of vordering Wet bodembescherming, ontleend aan 3057; alsmede

een opstalrecht nutsvoorzieningen ten behoeve van Stadgenoot Vastgoed B.V., blijkens een inschrijving in register Hypotheken 4, deel 69353 nummer 121;

(i) **Parkeershuis:**

een parkeershuis (parkeergarage) ter grootte van circa twintigduizend (20.000) vierkante meter BVO voor minimaal zevenhonderdvier (704) parkeerplaatsen conform NEN 2443;

(j) **Parkeerbehoefte Rapportage:**

de door een onafhankelijke (parkeer)deskundige op te stellen rapportage, waarbij de parkeerbehoefte (parkeerbilans) gekwantificeerd wordt;

(k) **Zwerfplek:**

een parkeerplaats bestemd voor vaste gebruikers zonder vaste locatie in het Parkeershuis, die vierentwintig uur per dag en zeven dag per week voor de Erfpachter toegankelijk en te gebruiken is.

11.2 Definities kunnen zonder verlies van de inhoudelijke betekenis in enkelvoud of meervoud worden gebruikt.

12 Duur van het Erfpachtrecht

Het Erfpachtrecht gaat in per Ingangsdatum I en is voor onbepaalde tijd, behoudens eventuele beëindiging op de in artikel 23 dan wel de overige in de wet genoemde gronden.

13 Bestemming

13.1 De bestemming van de Onroerende Zaak waarop het Erfpachtrecht betrekking heeft is openbare parkeergarage met onder andere éénhonderdtien (110) Zwerfplekken. Elk Erfpachtrecht is bestemd als Zwerfplek.

13.2 De Eigenaar dient voor zijn rekening zorg te dragen voor het volledig onderhoud van de Onroerende Zaak met toebehoren.

14 Het gebruik door de Erfpachter

14.1 De Erfpachter is gerechtigd tot het *niet exclusieve* gebruik van een (1) Zwerfplek in het Parkeershuis ten behoeve van het parkeren van een personenmotorvoertuig of motorfiets alsmede tot die delen van het Parkeershuis die nodig zijn om vanaf de openbare weg met de auto, motor of per voet het Parkeershuis te bereiken en omgekeerd om vanaf het Parkeershuis met de auto, motor of per voet de openbare weg te bereiken. Een motorfiets zal op de daarvoor aangewezen en ingerichte plaats nabij de in- en uitgang geplaatst dienen te worden.

14.2 De Erfpachter is niet gerechtigd tot enig ander gebruik van de Onroerende Zaak dan het gebruik als in artikel 14.1 bedoeld.

14.3 Het is de Erfpachter niet geoorloofd door het gebruik van de Onroerende Zaak aan derden hinder of overlast te bezorgen.

15 Instandhouding van de opstallen

15.1 De Eigenaar is verplicht de Onroerende Zaak in zodanige technische staat te houden dat deze de in deze erfpachtvoorwaarden aangegeven bestemming op behoorlijke wijze kan dienen. De Eigenaar dient de Onroerende Zaak in alle opzichten goed te onderhouden en waar nodig tijdig geheel of gedeeltelijk te vernieuwen.

15.2 Het is de Eigenaar zonder toestemming van de Erfpachter geoorloofd het bouwvolume, de indeling, de constructie en/of het architectonische van het Parkeershuis te wijzigen

en/of het Parkeershuis anderszins te wijzigen, mits het voor de Erfpachter mogelijk blijft het gebruik als bedoeld in artikel 14.1 uit te blijven oefenen, met dien verstande dat zulks niet leidt tot een hogere kosten dan wanneer het volledige Parkeershuis nog in exploitatie zou zijn.

- 15.3 De Eigenaar is verplicht tot gehele of gedeeltelijke herbouw van het Parkeershuis over te gaan, indien deze door welke oorzaak ook is te niet gegaan, voor zover dat nodig is om de Erfpachter het gebruik als bedoeld in artikel 14.1 uit te kunnen laten oefenen. De Eigenaar is verplicht het Parkeershuis tegen brand- en stormschade te verzekeren.

16 Canon. Betalingen

- 16.1 De Erfpachter is jaarlijks aan de Eigenaar een variabele canon verschuldigd die gelijk is aan het in artikel 16.2 bedoelde breukdeel in de aan dat jaar toe te rekenen exploitatiekosten van het Parkeershuis. Tot deze exploitatiekosten behoren in ieder geval:
- (a) de kosten van groot onderhoud, herstel en vernieuwing van het Parkeershuis en de daarvoor noodzakelijke installaties;
 - (b) de premies voor de verzekering van het Parkeershuis tegen brand- en stormschade;
 - (c) de belastingen en lasten terzake de eigendom en het gebruik van de Zwerfplekken.
- 16.2 De teller van de breuk voor de exploitatiekosten van het Parkeershuis bedraagt een (1).
- 16.3 De noemer van die breuk wordt bepaald op het aantal parkeerplaatsen van het Parkeershuis per een januari van het jaar waarop de canon betrekking heeft. In het jaar van opening van het Parkeershuis wordt de noemer van de breuk bepaald op het aantal parkeerplaatsen van het Parkeershuis per de dag van opening.
- 16.4 Alle betalingen door de Erfpachter aan de Eigenaar te doen, moeten geschieden zonder enige korting, inhouding of schuldvergelijking op nader door de Eigenaar aan te geven wijze. De Eigenaar is bevoegd de afrekening en incasso van de canon en de voorschotten op de canon door de feitelijke exploitant te laten verzorgen.
- 16.5 Per Ingangsdatum I wordt de jaarlijkse canon begroot op circa éénhonderd vijftig euro (EUR 165,00) inclusief omzetbelasting per Erfpachtrecht.

17 Begroting en voorschot

- 17.1 Voor de aanvang van elk kalenderjaar wordt door de Eigenaar (of namens de Eigenaar) voor dat kalenderjaar een begroting van de exploitatiekosten opgesteld en vastgesteld.
- 17.2 Bij de vaststelling van de begroting bepaalt de Eigenaar tevens op basis van de begroting:
- (a) het totaalbedrag dat bij wijze van voorschot voor alle éénhonderdtien (110) Erfpachtrechten verschuldigd is; en
 - (b) voor iedere Erfpachter het bedrag dat hij bij wijze van voorschot verschuldigd is per Zwerfplek, welk bedrag vastgesteld wordt met inachtneming van het breukdeel als hiervoor in artikel 16 bedoeld.
- 17.3 De Erfpachter is verplicht met ingang van het desbetreffende kalenderjaar per jaar bij automatische vooruitbetaling zijn in artikel 17.2 onder (b) bedoelde voorschot aan de Eigenaar te voldoen. Bij vestiging van het erfpachtrecht zal de verschuldigde canon berekend worden over de periode van het resterende kalenderjaar waarin het erfpachtrecht is gevestigd.

- 17.4 Zolang door de Eigenaar niet het voorschot voor een kalenderjaar is vastgesteld, is de Erfpachter verplicht het laatstelijk door de Eigenaar voor hem vastgestelde voorschot te voldoen. Dit voorschot wordt verrekend met de door de Eigenaar krachtens het hiervoor in artikel 17 bepaalde voor het desbetreffende kalenderjaar vastgestelde voorschot. Een overschot wordt binnen een (1) kwartaal door de Eigenaar aan de op dat moment gerechtigde tot het Erfpachtrecht terugbetaald. Een tekort moet de op dat moment gerechtigde tot het Erfpachtrecht binnen een (1) kwartaal aanzuiveren.
- 17.5 De Eigenaar stelt de eerste begroting op voorafgaand aan de opening van het Parkeerhuis, conform het bepaalde in artikel 16.5. De in artikel 17.2 bedoelde kwartaalbetaling wordt bepaald naar evenredigheid van het aantal kwartalen van dat kalenderjaar dat het Parkeerhuis open is, waarbij het kwartaal van opening gerekend wordt als heel kwartaal, en is verschuldigd met ingang van het kwartaal van opening.

18 Exploitatierkening, balans en definitieve canon

- 18.1 Na afloop van elk kalenderjaar wordt door de Eigenaar binnen zes (6) maanden een exploitatierkening over dat kalenderjaar opgesteld en vastgesteld. Deze exploitatierkening omvat de kosten en de lasten van de exploitatie over dat kalenderjaar.
- 18.2 Bij de vaststelling van de exploitatierkening bepaalt de Eigenaar tevens op basis van de exploitatierkening:
- (a) het totaalbedrag dat als definitieve canons voor alle éénhonderdtien (110) Erfpachtrechten verschuldigd is; en
 - (b) voor iedere Erfpachter het bedrag dat hij als definitieve canon verschuldigd is per Zwerfplek, welk bedrag vastgesteld wordt met inachtneming van het breukdeel als hiervoor in artikel 16 bedoeld.

De Eigenaar (of de feitelijke exploitant namens de Eigenaar) dient op een voor de Erfpachter inzichtelijke wijze rekening en verantwoording af te leggen aan de Erfpachter terzake de vaststelling van de exploitatierkening.

- 18.3 Bij toepassing van het bepaalde in artikel 18.2 treedt de definitieve canon in de plaats van het in artikel 17 bedoelde voorschot. Indien dit voorschot de definitieve canon te boven gaat, wordt het verschil binnen een (1) kwartaal na de vaststelling van de exploitatierkening door de Eigenaar aan de op dat moment gerechtigde tot het Erfpachtrecht terugbetaald. Indien de definitieve canon het voorschot te boven gaat, moet de op dat moment gerechtigde tot het Erfpachtrecht het tekort binnen een (1) kwartaal na de vaststelling van de exploitatierkening aanzuiveren.

19 Achterstanden in de betaling van de voorlopige of definitieve canon

- 19.1 Indien de Erfpachter het ingevolge het hiervoor in artikel 17 of artikel 18 bepaalde terzake de voorlopige of definitieve canon door hem aan de Eigenaar verschuldigde bedrag niet binnen een (1) kwartaal nadat het bedrag opeisbaar is geworden aan de Eigenaar heeft voldaan, is hij zonder dat enige ingebrekestelling is vereist in verzuim en is hij over dat bedrag, van de datum van opeisbaarheid af, een rente verschuldigd berekend op basis van de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119 Burgerlijk Wetboek.
- 19.2 De Erfpachter is verplicht alle door de Eigenaar gemaakte kosten, die van rechtskundige bijstand daaronder begrepen, voor het verhalen van het door hem aan de Eigenaar verschuldigde, zowel in als buiten rechte, aan de Eigenaar te vergoeden.

- 19.3 Indien de Erfpachter in verzuim is de voorlopige canon over twee achtereenvolgende kwartalen te betalen, is de Eigenaar bevoegd tot opschorting van zijn verplichting de Erfpachter het gebruik te verlenen als bedoeld in artikel 14.1 en de Erfpachter de toegang tot het Parkeershuis voorlopig te ontzeggen, totdat het door de Erfpachter aan de Eigenaar verschuldigde, daaronder begrepen de in artikel 19.2 bedoelde kosten, is voldaan.

20 Risico

- 20.1 Het risico van de Onroerende Zaak blijft vanaf Ingangsdatum I bij de Eigenaar.
20.2 Het risico van het Erfpachtrecht is met ingang van Ingangsdatum I voor de Erfpachter.

21 Zakelijke lasten en belastingen

- 21.1 Alle zakelijke lasten, die over het Erfpachtrecht of het gebruik van de Onroerende Zaak uit hoofde daarvan worden geheven of zullen worden geheven, komen vanaf Ingangsdatum I voor rekening van de Erfpachter, indien en voor zover deze niet reeds in de canon zijn begrepen.
21.2 Alle overige zakelijke lasten die over de Onroerende Zaak of het gebruik ervan worden geheven, komen eveneens voor rekening van de Eigenaar en worden in rekening gebracht met inachtneming van hetgeen is bepaald in artikel 17 en 18.
21.3 Wanneer de Eigenaar belastingen of lasten als bedoeld in artikel 21.1, mocht hebben betaald, zal daarvan kennis worden gegeven aan de Erfpachter, onder overlegging van betalingsbewijzen, die verplicht is binnen een maand nadien het betaalde bedrag aan de Eigenaar te vergoeden.

22 Overdracht, toedeling, splitsing, ondererfpacht en verhuur

- 22.1 Het Erfpachtrecht is vrij overdraagbaar en kan zonder schriftelijke toestemming van de Eigenaar worden overgedragen aan een bewoner (zoals een eigenaar of huurder) van een of meer woningen gelegen op Oostenburg.
22.2 Het Erfpachtrecht kan niet zonder schriftelijke toestemming van de Eigenaar:
(a) worden gesplitst door overdracht of toedeling van het Erfpachtrecht op een gedeelte van de Onroerende Zaak;
(b) worden gesplitst, worden samengevoegd met een ander Erfpachtrecht of worden gesplitst in appartementsrechten, waaronder tevens te begrijpen het door de Erfpachter verlenen van deelnemings- en lidmaatschapsrechten die betrekking hebben op het gebruik van de Onroerende Zaak;
(c) worden verkocht aan een andere dan een bewoner (zoals een eigenaar of huurder) van een of meer woningen gelegen op Oostenburg, aangezien deze Zwerfplekken bestemd zijn voor de bewoners (zoals eigenaars of huurders) van een of meer woningen gelegen op Oostenburg.
22.3 Het is de Erfpachter zonder schriftelijke toestemming van de Eigenaar niet toegestaan om:
(a) op de Onroerende Zaak geheel of ten dele een recht van ondererfpacht te vestigen;
(b) zijn Zwerfplek geheel of ten dele te verhuren, te verpachten of anderszins aan derden in gebruik te geven. De Eigenaar zal de toestemming voor ingebruikgeving verlenen, indien deze geschiedt aan derden met wie de Erfpachter aantoonbaar een duurzame gemeenschappelijke huishouding voert, of die derde de woning van Erfpachter tezamen met de Zwerfplek huurt en die

derde in het bevolkingsregister is ingeschreven op het adres van die woning van de Erfpachter;

- 22.4 Indien Stadgenoot Ontwikkeling I B.V. (of Stichting Stadgenoot, of een direct of indirect aan Stichting Stadgenoot gelieerde vennootschap) gerechtigd is tot één of meer Erfpachtrechten kan zij zonder schriftelijke toestemming de Zwerfplek geheel of ten dele verhuren, verpachten of anderszins aan derden in gebruik geven, onverminderd het bepaald in artikel 30.4 van de bijzondere stallingsvoorwaarden.
- 22.5 Indien het Erfpachtrecht door de Erfpachter in appartementsrechten wordt gesplitst, geldt dat overdracht en toedeling van de appartementsrechten kan geschieden zonder toestemming van de Eigenaar.
- 22.6 De Erfpachter zal bij zijn verzoek om toestemming voor splitsing van het Erfpachtrecht in appartementsrechten, de Eigenaar afschriften toezenden van de conceptakte van splitsing en het daarbij behorende splitsingsreglement.
- 22.7 Aan de in dit artikel 22 bedoelde toestemming, indien deze is vereist, kunnen door de Eigenaar voorwaarden worden verbonden, deze mogen evenwel geen wijziging van de (berekening van de hoogte van de) canon inhouden.
- 22.8 Van overgang of overdracht van het Erfpachtrecht moet de Erfpachter binnen een maand na de dag van de overgang of overdracht daarvan aan de Eigenaar schriftelijk kennis geven met overlegging van de bewijsstukken, waaruit de overgang of overdracht blijkt.

23 Koopoptie (calloptie) door de Eigenaar

- 23.1 De Eigenaar heeft het recht om het Erfpachtrecht van de Erfpachter te kopen indien voortzetting van de exploitatie van de Onroerende Zaak ten behoeve van een parkeergarage in redelijkheid niet van de Eigenaar kan worden geveerd (objectieve noodzaak), vanwege het feit dat parkeerbehoefte op Oostenburg zodanig structureel is afgenomen, hetgeen blijkt uit de Parkeerbehoefte Rapportage, en wel onder de volgende voorwaarden:
- (a) de koopprijs is ten minste gelijk aan een bedrag van vijfendertigduizend euro (EUR 35.000,00), te vermeerderen met het aandeel van de Erfpachter in de voorziening (reserves) van de exploitatiekosten, dan wel – indien dit betreft het meerdere - gelijk aan de waarde van het Erfpachtrecht als bedoeld in artikel 25.1; het bepaalde in artikel 25 is van overeenkomstige toepassing;
 - (b) alle kosten en belastingen ter zake van de koop en de levering/verkrijging van het Erfpachtrecht zijn voor rekening van de Eigenaar;
 - (c) de levering vindt plaats voor een door de Eigenaar aan te wijzen notaris uiterlijk een maand na ondertekening van de koopakte of indien dan nog geen overeenstemming is over het bedrag van de koopprijs binnen een maand nadat het bedrag van de koopprijs met overeenkomstige toepassing van het bepaalde in artikel 25 is vastgesteld;
 - (d) de Erfpachter levert aan de Eigenaar een erfpacht die vrij is van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan, vrij is van ingeschreven koopovereenkomsten en vrij is van door de Erfpachter verleende bijzondere lasten en beperkingen, behoudens die waarvoor de Eigenaar de Erfpachter schriftelijke toestemming heeft verleend;

- (e) de Eigenaar aanvaardt het Erfpachtrecht in de leveringsakte in de feitelijke staat waarin deze zich dan bevindt ('*as is where is*'), behoudens voor zover die staat in strijd is met de voorwaarden van het Erfpachtrecht.
- 23.2 De Eigenaar oefent dit recht van koop uit door middel van een Aanzegging daartoe aan de Erfpachter waarin de Eigenaar kenbaar maakt om het Erfpachtrecht van de Erfpachter te kopen onder de voorwaarden als bedoeld in artikel 23.1. De Aanzegging gaat gepaard met de Parkeerbehoefte Rapportage.
- 23.3 De Eigenaar en de Erfpachter ondertekenen binnen zestig dagen na dagtekening van de Aanzegging een koopovereenkomst, waarin de koop onder de in artikel 23.1 bedoelde voorwaarden is vastgelegd.

24 Einde Erfpachtrecht. Opzegging

- 24.1 De Erfpachter is niet bevoegd het Erfpachtrecht op te zeggen.
- 24.2 De Eigenaar kan het Erfpachtrecht opzeggen indien de Erfpachter in verzuim is de canon over twee achtereenvolgende jaren te betalen of in ernstige mate tekort schiet in de nakoming van zijn andere verplichtingen uit hoofde van het Erfpachtrecht. De opzegging moet op straffe van nietigheid binnen acht dagen worden betekend aan degenen die als beperkt gerechtigde of beslaglegger op het Erfpachtrecht in de openbare registers staan ingeschreven. De Eigenaar stelt daarbij tevens de dag vast, waarop het recht geëindigd zal zijn en de Onroerende Zaak - voor zover de Erfpachter daarvan gebruik maakte - te zijner vrije beschikking moet worden gesteld, welke dag ten minste zes maanden na de dagtekening van het exploit zal dienen te liggen. Gedurende deze periode wordt de hypotheekhouder in de gelegenheid gesteld voor zover mogelijk aan de verplichtingen van de Erfpachter te voldoen. Indien vóór de door de Eigenaar vastgestelde dag van eindiging van het Erfpachtrecht, de oorzaak van de opzeggingsbevoegdheid naar het oordeel van de Eigenaar is weggenomen en vóór die dag bovendien aan de Eigenaar vergoed zijn de kosten van de exploiten, zal de opzegging niet in werking treden en mitsdien het Erfpachtrecht ongewijzigd blijven voortbestaan. Is die termijn ongebruikt voorbijgegaan, dan is het Erfpachtrecht geëindigd op de daarvoor vastgestelde dag. In geval van beëindiging op deze grond zal de Eigenaar aan de Erfpachter de waarde vergoeden overeenkomstig het bepaalde in artikel 25.1, waarvan wordt afgetrokken de achterstallige canon alsmede na aftrek van al hetgeen zij uit hoofde van deze erfpachtvoorwaarden nog te vorderen heeft.
- 24.3 De Eigenaar kan het Erfpachtrecht eveneens opzeggen indien de Erfpachter nadat de Eigenaar de in artikel 23.2 bedoelde Aanzegging aan de Erfpachter heeft gedaan, niet meewerkt aan ondertekening van de koopovereenkomst overeenkomstig het bepaalde in artikel 23.3 of - na ondertekening van een dergelijke koopovereenkomst - niet meewerkt aan de levering van het Erfpachtrecht overeenkomstig de bepalingen van die koopovereenkomst.

25 Vergoedingsrecht bij einde Erfpachtrecht

- 25.1 Behoudens bij beëindiging op grond van artikel 5:97 van het Burgerlijk Wetboek is de Eigenaar bij beëindiging verplicht de waarde die het Erfpachtrecht dan heeft, te vergoeden aan de Erfpachter, na aftrek van hetgeen hij uit hoofde van het Erfpachtrecht te vorderen heeft, kosten daaronder begrepen. De waarde van het Erfpachtrecht, zulks in de zin van artikel 5:87 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek, is de waarde in het vrije economische verkeer, doch ten minste gelijk aan een bedrag van

- vijfendertigduizend euro (EUR 35.000,00) te vermeerderen met het aandeel van de Erfpachter in de voorziening (reserves) van de exploitatiekosten
- 25.2 De waarde van het Erfpachtrecht in het vrije economische verkeer als bedoeld in artikel 25.1 wordt in onderling overleg vastgesteld door de Eigenaar en de Erfpachter. Indien zij daarover in onderling overleg geen overeenstemming kunnen bereiken, vindt deze vaststelling plaats door een deskundige. Deze deskundige wordt in gemeenschappelijk overleg door de Eigenaar en de Erfpachter aangewezen. Indien zij ook hieromtrent geen overeenstemming kunnen bereiken, wijst ieder één deskundige aan. Beide aldus aangewezen deskundigen wijzen vervolgens samen een derde deskundige aan.
- 25.3 Indien in een hiervoor bedoelde geval, dat de Eigenaar een vergoeding aan de Erfpachter verschuldigd is, blijkt dat de oplevering door de Erfpachter aan de Eigenaar niet tijdig, niet vrij van huur of andere niet direct opzegbare gebruiksrechten of niet leeg en ontruimd is geschied, is de Eigenaar bevoegd het betalen van de vergoeding – renteloos – op te schorten totdat de oplevering vrij van huur of vrij van bedoelde gebruiksrechten, leeg en ontruimd is geschied. De Eigenaar is daarenboven bevoegd een deel van of het gehele bedrag als hier bedoeld aan te wenden, in mindering op de aanspraken van de Erfpachter, tot het zelf huurvrij maken casu quo doen ontruimen van de Onroerende Zaak.
- 25.4 De door de Eigenaar te betalen vergoeding zal door deze moeten worden voldaan binnen een maand nadat daarover overeenstemming bestaat dan wel het rapport door de deskundige(n) is uitgebracht. De vergoeding is in ieder geval pas opeisbaar nadat het Erfpachtrecht is geëindigd.
- 25.5 De Eigenaar is bevoegd om aan eventuele hypotheekhouders tot ten hoogste het bedrag van de aldus vastgestelde vergoeding hun hypothecaire vordering geheel of gedeeltelijk te voldoen tot aan het bedrag dat zij in geval van een openbare of onderhandse executoriale verkoop krachtens artikel 3:268 van het Burgerlijk Wetboek zouden ontvangen. Dit bedrag wordt afgetrokken van de vergoeding aan de Erfpachter.

26 Niet-nakoming

- 26.1 Bij niet-nakoming van enige verplichting, voortvloeiende uit de onderhavige erfpachtvoorwaarden, verbeurt de Erfpachter dan wel de Eigenaar, na ingebrekestelling en na verloop van de daarin gestelde termijn, ten behoeve van de Eigenaar respectievelijk de Erfpachter een onmiddellijk opeisbare boete van een honderd euro (EUR 100,00) per dag met een maximum van tien duizend euro (EUR 10.000,00).
- 26.2 Naast het gestelde in artikel 26.1 behouden de Eigenaar en de Erfpachter de bevoegdheid om bij niet-nakoming van enige uit het Erfpachtrecht voortvloeiende verplichting in rechte nakoming te vorderen of het Erfpachtrecht met inachtneming van het in de erfpachtvoorwaarden en wet bepaalde op te zeggen en/of schadevergoeding te vorderen.
- 26.3 De in artikel 26.1 genoemde boete zal jaarlijks per één januari, voor het eerst op één januari tweeduizend twintig worden geïndexeerd met een percentage gelijk aan de consumentenprijsindexcijfer alle huishoudens zoals dat door het CBS is gepubliceerd (peildatum één januari tweeduizend negentien).

27 Wijziging erfpachtvoorwaarden

Elke wijziging of aanvulling van de erfpachtvoorwaarden vindt plaats bij notariële akte. Deze akte wordt verleden ten overstaan van een door de verzoeker tot wijziging van de erfpachtvoorwaarden aan te wijzen notaris; de kosten hiervan komen voor rekening van de verzoeker.

28 Derdenwerking. Kwalitatieve verplichting en kettingbeding

- 28.1 De Eigenaar en de Erfpachter beogen nadrukkelijk derdenwerking ten aanzien van hun rechten en verplichtingen uit hoofde van de onderhavige voorwaarden van het Erfpachtrecht.
- 28.2 Alle verplichtingen van een partij uit hoofde van de onderhavige voorwaarden van het Erfpachtrecht om iets te dulden of niet te doen ten aanzien van de Onroerende Zaak en/of het Erfpachtrecht als beperkt recht - voor zover het verplichtingen betreffen niet behorend tot het Erfpachtrecht -, worden hierbij als kwalitatieve verplichting gevestigd en zullen overgaan op degenen die het goed verkrijgen. Ook degenen die een recht van gebruik verkrijgen van de rechthebbende zullen daaraan gebonden zijn.
- 28.3 De Erfpachter zal bij:
- (a) overdracht van het Erfpachtrecht of van een gedeelte daarvan; of
 - (b) bezwaring van het Erfpachtrecht of van een gedeelte daarvan met een beperkt genotsrecht, anders dan erfdienstbaarheden,
- zijn verplichtingen uit hoofde van de onderhavige voorwaarden van het Erfpachtrecht - voor zover het verplichtingen betreft niet behorend tot het Erfpachtrecht als beperkt recht en niet zijnde kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 28.2 ten behoeve van de Eigenaar opleggen aan en laten aannemen door zijn rechtsopvolger casu quo de beperkt gerechtigde op straffe van het verbeuren van een onmiddellijk opeisbare boete van tweeduizend vijfhonderd euro (EUR 2.500,00). Het bepaalde in artikel 26.2 is van toepassing.

(C) (BIJZONDERE) STALLINGSVOORWAARDEN EXPLOITANT

29 Definities stallingsvoorwaarden

- 29.1 Tenzij anders blijkt, wordt in dit onderdeel (C) van deze akte verstaan onder:
- (a) **Exploitant:** de door de Eigenaar aangewezen (rechts)persoon die het Parkeerhuis feitelijk beheert en exploiteert, al dan niet voor eigen rekening en risico;
 - (b) **Ingangsdatum II:** de datum waarop het Parkeerhuis wordt geopend;
 - (c) **Stallingsovereenkomst:** een tussen de gebruiker van het Parkeerhuis en de Exploitant te sluiten overeenkomst. De stallingsovereenkomst bevat de gebruiksinstructies en de algemene gebruiksvoorwaarden voor de toegangspas alsmede de algemene gebruiksvoorwaarden van het Parkeerhuis alsmede de jaarlijkse afrekening van de servicekosten.
- 29.2 Woorden en uitdrukkingen met een hoofdletter die in dit onderdeel van de akte (Stallingsvoorwaarden Exploitant) gebruikt maar niet gedefinieerd worden, hebben dezelfde betekenis als in de definities in de Erfpachtvoorwaarden genoemd onder (B).

30 Toepassing stallingsvoorwaarden

- 30.1 De Erfpachter is verplicht om met de Exploitant een Stallingsovereenkomst te sluiten. De Erfpachter verplicht zich voorts jegens de Eigenaar casu quo de Exploitant tot nakoming van de Stallingsovereenkomst. De Stallingsovereenkomst zoals deze geldt bij ingang van het Erfpachtrecht wordt als bijlage aan deze akte gehecht (Bijlage).

- 30.2 Wijzigingen van de Stallingsovereenkomst zullen door de Exploitant aan de Erfpachter voorafgaand aan de inwerkingtreding kenbaar worden gemaakt met inachtneming van een termijn van vier weken, waarbij de wijzigingen niet in strijd mogen en kunnen zijn met de (aard van de) Erfpachtvoorwaarden.
- 30.3 Bij discrepanties tussen de bijzondere stallingsvoorwaarden en algemene stallingsvoorwaarden uit de Stallingsovereenkomst en de Erfpachtvoorwaarden, gaan de Erfpachtvoorwaarden voor de bijzondere stallingsvoorwaarden en algemene stallingsvoorwaarden. Bij discrepanties tussen het hierna bepaalde en de algemene stallingsvoorwaarden uit de Stallingsovereenkomst, gaan de bijzondere stallingsvoorwaarden voor de algemene stallingsvoorwaarden.
- 30.4 Indien een Erfpachter de Zwerfplekken aan een derde in gebruik geeft, mag die Erfpachter niet in (prijs)concurrentie treden met de Exploitant. De Erfpachter mag in geen geval de toegangspassen uitgeven tegen voordeliger tarieven dan die van de Exploitant, dan wel tegen andere voorwaarden dan de alsdan geldende abonnementsvoorwaarden van de Exploitant. De voorwaarden voor het tijdelijk in gebruik geven of verhuren van Zwerfplekken zullen in de Stallingsovereenkomst worden vastgelegd. De tweede volzin van dit artikel is, ingeval van artikel 22.4 van de erfpachtvoorwaarden (Erfpachter is Stadgenoot Ontwikkeling I B.V. of Stichting Stadgenoot, of een direct of indirect aan Stichting Stadgenoot gelieerde vennootschap), niet van toepassing indien de Zwerfplekken ter beschikking worden gesteld:
- (a) aan personeel van Stadgenoot Ontwikkeling I B.V. (of Stichting Stadgenoot, of een direct of indirect aan Stichting Stadgenoot gelieerde vennootschap) aan aannemers, onderaannemer en adviseurs van Stadgenoot Ontwikkeling I B.V. (of Stichting Stadgenoot, of een direct of indirect aan Stichting Stadgenoot gelieerde vennootschap) die in opdracht werkzaamheden uitvoeren op Oostenburg;
 - (b) aan maximaal tien (10) ouderen en/of minder validen die in het openbaar gebied geen gebruik kunnen maken van een daarvoor bestemde parkeerplaats (sociale verantwoordelijkheid Stadgenoot).

31 Servicekosten

- 31.1 De Erfpachter is jaarlijks servicekosten verschuldigd aan de Eigenaar of de Exploitant conform het bepaalde in de Stallingsovereenkomst. De Erfpachter is slechts gehouden de servicekosten aan de Eigenaar te voldoen vanaf Ingangsdatum II.
- 31.2 Per de Ingangsdatum II worden de servicekosten begroot op circa tweehonderd euro (EUR 200,00) inclusief omzetbelasting. De prijsontwikkeling van de servicekosten zal jaarlijks per één januari, voor het eerst op één januari tweeduizend twintig worden geïndexeerd met een percentage gelijk aan de consumentenprijsindexcijfer alle huishoudens zoals dat door het CBS is gepubliceerd (peildatum één januari tweeduizend negentien).

32 Derdenwerking. Kwalitatieve verplichting en kettingbeding

- 32.1 De Eigenaar en de Erfpachter beogen nadrukkelijk derdenwerking ten aanzien de verplichting van de Erfpachter tot het sluiten van een Stallingsovereenkomst, hetgeen hierbij – voor zover mogelijk - als kwalitatieve verplichting wordt gevestigd en zullen overgaan op degenen die het goed verkrijgen. Ook degenen die een recht van gebruik verkrijgen van de Erfpachter zullen daaraan gebonden zijn.

32.2 De Erfpachter zal bij:

- (a) overdracht van het Erfpachtrecht of van een gedeelte daarvan; of
- (b) bezwaring van het Erfpachtrecht of van een gedeelte daarvan met een beperkt genotsrecht, anders dan erfdiensbaarheden,

de verplichting tot het sluiten van een Stallingsovereenkomst - voor zover het een verplichting betreft niet zijnde een kwalitatieve verplichting - ten behoeve van de Eigenaar opleggen aan en laten aannemen door zijn rechtsopvolger casu quo de beperkt gerechtigde op straffe van het verbeuren van een onmiddellijk opeisbare boete van tweeduizend vijfhonderd euro (EUR 2.500,00).