



Mr H. H. Nauta
Mr J. Schrijner
Mr E. Kwakernaak
Mr D. M. Dragt
Mr R. P. Voogd
Mr R. P. Kroes

Notarissen

F O T O K O P I E

van

- a. akte houdende vaststelling erfpachtsvoorwaarden en uitgiften in erfpachtsrecht voor bepaalde tijd respectievelijk eeuwigdurend, verleden op 15 december 1978 voor notaris Mr.E.Kwakernaak te Rotterdam;
- b. akte houdende vaststelling splitsingsreglement en splitsing in appartementsrechten van erfpachtsrechten cum annexis, verleden op 15 december 1978 voor notaris Mr.E.Kwakernaak te Rotterdam;
-

een en ander betreffende de kadastrale percelen gemeente Numansdorp sectie D nummers 440, respectievelijk 441 en 448, plaatselijk bekend als het Poldertje (Recreatie-project Cromstrijen) thans kadastraal bekend als het appartements-complex Numansdorp sectie D nummers 449 A, indices:
1 tot en met 200 (recreatiewoningen)
201 tot en met 400 (ligplaatsen)
401 tot en met 600 (parkeerplaatsen).

NAUTA LAMBERT BLISSÉ

Gebouw Bouwcentrum
Weena 750
3014 DA Rotterdam
Tel. 010-149933



Heden de vijftiende december-----
negentienhonderd acht en zeventig, verschenen voor mij,
Mr Evert Kwakernaak, notaris ter standplaats Rotterdam:
de Heer Ing John Ary Ernest Vlieland, rentmeester der
Ambachtsheerlijkheid Cromstrijen, wonende te Numansdorp,
ten deze handelende:-----

- a. als rentmeester van de Ambachtsheerlijkheid Crom-
strijen, gevestigd te Numansdorp en als zodanig vol-
gens zijn verklaring deze Ambachtsheerlijkheid ten
deze rechtsgeldig vertegenwoordigende en voor zoveel
nodig tevens zich sterk makende voor de ambachtshe-
ren grondeigenaren van voormelde Ambachtsheerlijk-
heid Cromstrijen; en-----
- b. in zijn hoedanigheid van directeur van de te Numans-
dorp gevestigde besloten vennootschap met beperkte
aansprakelijkheid Cromstrijen Recreatie B.V. en als
zodanig deze besloten vennootschap ten deze rechts-
geldig vertegenwoordigende.-----

De comparant, handelend in zijn sub a gemelde hoedanig-
heid, verklaarde dat de Ambachtsheerlijkheid Cromstrijen
in erfpacht uitgeeft aan de besloten vennootschap Crom-
strijen Recreatie B.V., voor wie de comparant, thans
handelende in zijn sub b gemelde hoedanigheid, verklaar-
de in erfpacht aan te nemen:-----

A. de percelen grond en water in het Poldertje te
Numansdorp, kadastraal bekend gemeente Numansdorp,
sectie D nummers 441 en 448 tezamen groot twintig
hectaren één en veertig aren en zestig centiaren;---
waarbij de comparant voorts verklaarde in aanvulling op
de na te melden algemene bepalingen met name het bepaal-
de in artikel 2 daarvan dat dit recht van erfpacht is
uitgegeven eeuwigdurend.-----

B. het perceel water gelegen in het Poldertje te
Numansdorp, kadastraal bekend gemeente Numansdorp,
sectie D nummer 440, groot één hectare zeven en
zeventig aren en vijftig centiaren.-----

In aanvulling op voormelde algemene bepalingen, met name
het bepaalde in artikel 2 daarvan verklaarde de compa-
rant dat het sub B vermelde recht van erfpacht is uitge-
geven voor de tijd van tweehonderd jaren.-----
Voorts verklaarde de comparant, handelend in zijn sub a
gemelde hoedanigheid, dat de Ambachtsheerlijkheid Crom-
strijen in eigendom overdraagt aan de besloten vennoot-
schap met beperkte aansprakelijkheid Cromstrijen Recrea-
tie B.V. de op voormelde in erfpacht uitgegeven perce-
len, gebouwen en in aanbouw zijnde opstallen, havenwer-
ken en andere onroerende zaken, welke overdracht in ei-
gendom de comparant thans handelende in zijn sub b
gemelde hoedanigheid, verklaarde, voor de besloten ven-
nootschap Cromstrijen Recreatie B.V. in eigendom te aan-
vaardden.-----

De comparant verklaarde dat de uitgifte van de sub A en
B vermelde rechten van erfpacht geschieden voor de geza-
menlijke canon van driehonderd duizend gulden-----
(f. 300.000.--) per jaar, welke canon kan worden herzien
overeenkomstig het bepaalde in navermelde algemene bepa-
lingen.-----

Voorts verklaarde de comparant dat na beëindiging van
het hiervoor sub B gemelde erfpachtsrecht de canon onge-
wijzigd in haar geheel zal blijven gelden ten aanzien



van het sub A bedoelde recht van erfpacht.-----
De comparant verklaarde dat deze uitgifte en aanvaarding
in erfpacht zijn geschied onder de navolgende algemene
bepalingen:-----

Algemene Bepalingen voor de uitgifte in erfpacht door de
Ambachtsheerlijkheid Cromstrijen van de percelen kadas-
traal bekend gemeente Numansdorp, sectie D nummer 440,
nummer 441 en nummer 448.-----

DEFINITIES-----

Artikel 1.-----

In de navolgende Algemene Bepalingen wordt verstaan onder:-----

- a. de akte: de akte van uitgifte in erfpacht waarin de onderhavige Algemene Bepalingen toepasselijk zijn verklaard;-----
- b. de in Numansdorp gevestigde Ambachtsheerlijkheid Cromstrijen: de ambachtsheren/grondeigenaren van het na te melden recreatiegebied dat in de kadastrale leggers ten name van de Ambachtsheerlijkheid Cromstrijen staat;-----
- c. het recreatiegebied: het gehele erfpachtsterrein omvattende een gedeelte van het zogenaamde polder-tje aan het Hollandsch Diep in de gemeente Numansdorp, kadastraal bekend gemeente Numansdorp, sectie D nummer 440, nummer 441 en nummer 448, zulks eventueel na splitsing in appartementsrechten;-----
- d. erfpachter: de individuele appartements eigenaar casu quo zijn of hun rechtsofvolgers onder algeme-ne of bijzondere titel;-----
- e. canon: het bedrag dat jaarlijks aan de Ambachtsheerlijkheid Cromstrijen moet worden betaald voor het genot van het erfpachtsrecht;-----
- f. vereniging: de hierna te noemen Vereniging van Eigenaars als bedoeld in artikel 875 a en volgende van het Burgerlijk Wetboek.-----

UITGIFTE-----

Artikel 2.-----

- 1. De uitgifte van het erfpachtsterrein geschiedt wat betreft nader aan te wijzen gedeelte eeuwigdurend en voor het resterende gedeelte voor tweehonderd jaar ingaande bij de uitgifte in erfpacht. Deze uitgifte geschiedt bij notariële akte te verlijden voor een door de Ambachtsheerlijkheid Cromstrijen aan te wijzen notaris.-----
- 2. In de akte van uitgifte worden deze Algemene Bepalingen van toepassing verklaard. Bij de akte van uitgifte kan echter van deze Algemene Bepalingen door middel van bijzondere bepalingen worden afge-weken.-----
- 3. Partijten zullen niet gerechtigd zijn op grond van het bepaalde in de artikelen 1302 en 1303 van het Burgerlijk Wetboek ontbinding van de overeenkomst van uitgifte erfpacht te vorderen.-----

CANON-----

Artikel 3.-----

- 1. De uitgifte in erfpacht geschiedt tegen betaling van een jaarlijkse canon in geld.-----
- 2. De canon moet worden voldaan voor één januari van



- ↓
3. het jaar waarop zij betrekking heeft op een door de Ambachtsheerlijkheid Cromstrijen aan te wijzen giro- of bankrekening.-----
 3. Wanneer de eerste of de laatste termijn loopt over een gedeelte van een kalenderjaar dan wordt de canon naar evenredigheid berekend.-----
 4. Al hetgeen de erfpachter aan de Ambachtsheerlijkheid Cromstrijen met betrekking tot het erfpachtsrecht verschuldigd is, moet worden betaald zonder enige korting of schuldvergelijking uit welken hoofde ook. Behoudens de canon is de erfpachter verplicht alle door hem verschuldigde bedragen binnen veertien dagen na uitnodiging te voldoen op de wijze als in het tweede lid omschreven.-----
 5. Wordt de canon of een ander door de erfpachter met betrekking tot het erfpachtsrecht aan de Ambachtsheerlijkheid Cromstrijen verschuldigd bedrag niet op tijd voldaan, dan wordt - onverminderd de overige rechten die de Ambachtsheerlijkheid Cromstrijen kan ontlenen (met name aan het bepaalde in artikel 10) - over het achterstallige bedrag zonder enige ingebrekestelling rente verschuldigd berekend op basis van het dan geldende wettelijke rentepercentage vanaf acht dagen na de dag waarop het achterstallige had moeten zijn betaald; een gedeelte van de maand wordt hierbij voor een volle maand gerekend.-----

CANONHERZIENING-----

Artikel 4.-----

1. De in de akte van erfpacht vermelde canon zal gelden tot één en dertig december negentienhonderd negen en tachtig, waarna de canon zal worden herzien conform het hierna bepaalde.-----
2. Na het verstrijken van de in het eerste lid genoemde datum, zal de canon op na te melden wijze opnieuw worden vastgesteld en zo vervolgens ieder jaar.-----
3. De nieuwe canon zal worden berekend door de Ambachtsheerlijkheid Cromstrijen en de Vereniging van Eigenaars tezamen.-----
4. Bij gemis aan overeenstemming omtrent de berekening van de nieuwe canon zal het bepaalde in artikel 17 van overeenkomstige toepassing zijn.-----
5. De nieuwe canon zal worden berekend op basis van het prijsindexcijfer voor de gezinsconsumptie (reeks totale bevolking) negentienhonderd vijf en zeventig is honderd (1975 = 100) of indien deze index niet meer beschikbaar is aan de hand van een vergelijkbaar indexcijfer. De herziening zal geschieden volgens de formule: (A gedeeld door B) vermenigvuldigd met C geeft de nieuwe canon (A:B)xC= nieuwe canon. In deze formule is: A het prijsindexcijfer over de maand november onmiddellijk voorafgaande aan het moment waarop de canon wordt herzien;-----
B het prijsindexcijfer over de maand november van het jaar voorafgaande aan de bij A bedoelde maand november;-----
C de canon op het moment dat herziening moet plaatsvinden.-----
De nieuwe canon zal echter nimmer lager worden vast-



- gesteld dan in de voorafgaande periode.-----
6. Van de canonherziening zal een notariële akte worden opgemaakt, bij welke zal worden gecompareerd door de Ambachtsheerlijkheid Cromstrijen en de Vereniging van Eigenaars.-----
De erfpachter geeft hierbij onherroepelijk last en volmacht met de macht van substitutie - welke onherroepelijke lastgeving een integrerend bestanddeel van de erfpachtovereenkomst uitmaakt - aan de Vereniging van Eigenaars om voor hem de canonherzieningen bij deze akte te constateren.-----
 7. De akte houdende de vaststelling van de herziene canon zal ten hypotheekkantore worden overgeschreven.
 8. De rechten en kosten terzake van de vaststelling van de nieuwe canon en de akte houdende de vaststelling van deze nieuwe canon zullen moeten worden voldaan door de Vereniging.-----

AANVAARDING-----

Artikel 5.-----

1. Het onroerend goed wordt in erfpacht uitgegeven in de staat waarin het zich bij de uitgifte bevindt, met al het geen daaraan aard-, nagel- of wortelvast is, met alle daaraan verbonden lusten en lasten, rechten en verplichtingen, heersende en lijdende erfdienstbaarheden, doch vrij van hypotheeken, beslagen of inschrijvingen daarop.-----
De uitgegraven grond welke eventueel vrij zal komen in verband met het aanleggen van de haven en/of andere bouwwerken blijft echter eigendom van de Ambachtsheerlijkheid Cromstrijen.-----
De Ambachtsheerlijkheid Cromstrijen en de erfpachter worden geacht deze staat volkomen te kennen en te aanvaarden.-----
2. De Ambachtsheerlijkheid Cromstrijen staat er voor in dat het onroerend goed vrij van huren en pachten is of aanspraken krachtens huurbescherming.-----
3. De Ambachtsheerlijkheid Cromstrijen is (behoudens het in het vorige lid bepaalde betreffende huur en pacht) tot geen andere vrijwaring gehouden dan tot die wegens uitwinning.-----
4. Alle lasten en belastingen welke op of wegens de eigendom van de grond of wegens de bebouwing van de grond geheven worden, komen ten laste van de erfpachter.-----
Wanneer de Ambachtsheerlijkheid Cromstrijen deze lasten voor de erfpachter heeft betaald, is deze verplicht onverwijld tot restitutie over te gaan. Op deze restitutie is het bepaalde in artikel 3 van overeenkomstige toepassing.-----

BESTEMMING-----

Artikel 6.-----

1. De in erfpacht uitgegeven grond met de daarop gebouwde opstallen zullen uitsluitend tot gebruik conform de bestemming volgens de splitsingsakte zijn bestemd tot persoonlijk gebruik door gezinnen.-----
2. Ieder appartementsrecht zal door een door de Ambachtsheerlijkheid Cromstrijen aan te wijzen bouwonderneming ingericht worden conform het bestek en de



3. nadere aanwijzingen.-----
Zonder schriftelijke toestemming van de Ambachtsheerlijkheid Cromstrijen en de Vereniging is het de erfpachter niet toegestaan verdere bebouwing danwel enigerlei verbouwing of verandering ten opzichte van het in het vorige lid genoemde bestek uit te voeren. Aan een toestemming als in dit lid bedoeld, kunnen de Ambachtsheerlijkheid Cromstrijen en de Vereniging nadere voorwaarden verbinden.-----
4. De erfpachter is verplicht de in erfpacht uitgegeven grond en opstallen in behoorlijke staat te onderhouden en zonodig te herstellen of te vernieuwen.-----
De erfpachter dient zich hierbij te houden aan de aanwijzingen en de eisen van de Ambachtsheerlijkheid Cromstrijen en de Vereniging.-----
5. In verband met het vorenstaande is het de erfpachter niet toegestaan zonder toestemming van de Ambachtsheerlijkheid Cromstrijen en de Vereniging:-----
- a. varkens-, kippen- of duivenhokken, schuurtjes,-----
hekken, schuttingen of andere bouwwerken te bouwen;
 - b. antennes aan de opstallen te bevestigen;-----
 - c. de tuin, in welke vorm dan ook, te gebruiken of te bestemmen voor opslagplaats voor wat dan ook;-----
 - d. tegen ramen en gevels van de woningen of op welke andere wijze dan ook aanplakbiljetten of andere bekendmakingen aan te brengen;-----
 - e. aarde of andere bodemspecie van de in erfpacht uitgegeven grond af te voeren;-----
 - f. op de grond of in de opstallen een bedrijf of nering uit te oefenen, de opstallen of de grond op andere wijze bedrijfsmatig te gebruiken dan wel te gebruiken voor publieke gemakelijkheid;-----
 - g. de grond en/of de opstallen op enigerlei wijze in gebruik te geven aan anderen dan gezinsleden van de erfpachter, tenzij dit afstaan in gebruik plaats vindt als in het volgende lid van dit artikel omschreven door bemiddeling van de Ambachtsheerlijkheid Cromstrijen danwel een andere instantie welke in overleg met de Vereniging en de Ambachtsheerlijkheid Cromstrijen is aangewezen en de gebruiker schriftelijk aan de Vereniging zal hebben bevestigd dat hij de gebruiksvoorwaarden die voor de erfpachter gelden als eigen verplichtingen zal nakomen. Bij aankoop door rechtspersonen is de bemiddeling als bedoeld in de vorige zin niet vereist bij gebruik door personeel van die rechtspersonen, doch dient wel de ballotage als hierna omschreven door de Vereniging plaats te vinden.
 - h. de kleurstelling die in het bestek van de bouw is opgenomen te wijzigen, danwel zonder toestemming zonwering aan te brengen in een van deze kleurstelling afwijkende kleur.-----
6. Teneinde de bemiddeling als hiervoor in lid 5 sub g genoemd te effectueren zal tussen de Vereniging als vertegenwoordigende de appartementseigenaren zijnde de gezamenlijke erfpachters en de Ambachtsheerlijkheid Cromstrijen een bemiddelingscontract worden gesloten waarin wordt vastgelegd het dienstenpakket te



- et
- leveren door de Ambachtsheerlijkheid Cromstrijen als bemiddelaar evenals de daarvoor door de Ambachtsheerlijkheid Cromstrijen te ontvangen vergoeding.
7. De erfpachter is verplicht de voor- en achtertuinten, alsmede de afscheidingsheggen behoorlijk en naar genoegen van de Vereniging te onderhouden. Indien de erfpachter na sommatie niet aan deze verplichting voldoet, is de Vereniging gerechtigd tot het nemen van maatregelen op kosten van de erfpachter. De Vereniging is gerechtigd toestemming te geven tot afwijkende wijzen van erfafscheiding.-----
 8. In verband met het karakter van het recreatiegebied zal de erfpachter nalaten al hetgeen naar het oordeel van de Ambachtsheerlijkheid Cromstrijen en de Vereniging enige inbreuk op dit recreatiekarakter zal kunnen maken. Met name zal de erfpachter en zijn gezin verplicht zijn hun vaste woonplaats elders te houden. Voorts zullen de erfpachter en zijn gezinsleden, gasten of andere gebruikers zich moeten onthouden van aanstootgevende vormen van levensgedrag en lawaai waardoor aan de andere bewoners van het recreatiegebied een, naar het oordeel van de Ambachtsheerlijkheid Cromstrijen en de Vereniging, onaanvaardbare overlast wordt bezorgd.-----
 9. De gezamenlijke erfpachters zijn verplicht middels de administrateur met de Ambachtsheerlijkheid Cromstrijen in onderhandeling te treden omtrent het sluiten van een contract betreffende het onderhoud van het recreatieproject - voor zover niet in eigen beheer uitgevoerd - en verbinden zich de Ambachtsheerlijkheid Cromstrijen voorkeur te verlenen bij het sluiten van een zodanig onderhoudscontract. Dit voorkeursrecht zal vervallen indien de gezamenlijke erfpachters casu quo de administrateur van een derde een offerte tot het verrichten van een gelijk onderhoudspakket of onderdelen daarvan verkrijgt tegen lagere prijs en de Ambachtsheerlijkheid Cromstrijen zich niet binnen veertien dagen na schriftelijke opgave van het onderhoudspakket- of onderdelen daarvan en prijs bereid verklaard heeft alsnog op gelijke condities een onderhoudscontract te sluiten.-----
 10. De erfpachter moet gedogen dat op, in, aan of boven de grond en de opstallen zoveel en zodanige palen, kabels, draden, isolatoren, rosetten, pijpstellingen en andere voorwerpen in verband met geleidingen voor water-, gas-, electriciteits- en andere openbare bedrijven en/of andere gemeenschappelijke voorzieningen worden aangebracht, geplaatst en onderhouden als de Ambachtsheerlijkheid Cromstrijen nodig zal achten. De erfpachter zal degene, die zodanige werkzaamheden zal uitvoeren vrije toegang verlenen. Alle schade, die van de betreffende werkzaamheden het onmiddellijke gevolg is, zal door de Vereniging van Eigenaars naar haar keuze op haar kosten worden hersteld of worden vergoed.-----

VERENIGING VAN EIGENAARS-----

Artikel 7.-----

1. Ondersplitsing van het appartementsrecht is de erf-



2. Erfpachter verplicht zich zoveel mogelijk te bevorderen dat iedere toekomstige wijziging van het reglement als bedoeld in artikel 875e van het Burgerlijk Wetboek aan de goedkeuring en eventueel amendering vanwege de Ambachtsheerlijkheid Cromstrijen onderworpen zal zijn en nimmer met deze erfpachtsvoorwaarden zal strijden.
3. De erfpachter is verplicht zich stipt te onderwerpen aan de regels vastgelegd in het splitsingsreglement en ook zorg te dragen voor het in acht nemen van dit reglement door huisgenoten, gasten of andere gebruikers. Deze verplichting geldt zowel voor de bij de hiervoor genoemde splitsingsakte te creëren privégedeelten, als ook voor het gebruik van de aan te brengen gemeenschappelijke voorzieningen.
4. De erfpachter is verplicht het daartoe aangewezen personeel van de Ambachtsheerlijkheid Cromstrijen te allen tijde in de gemeenschappelijke gedeelten van het recreatieproject als in het splitsingsreglement omschreven toe te laten en van de gemeenschappelijke voorzieningen gebruik te laten maken.
5. De erfpachter is verplicht in alle kosten van het onderhoud, herstellen, verbeteren en vernieuwen van de gemeenschappelijke gedeelten en voorzieningen bij te dragen overeenkomstig daartoe door de Vereniging te stellen regels en voorts alle overige door de Vereniging op te leggen bijdragen te voldoen.
6. De erfpachter verplicht zich voor zich en als lid van de Vereniging van Eigenaars het terrein niet zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente Numansdorp en de Ambachtsheerlijkheid Cromstrijen voor wandelend publiek af te sluiten.
7. De erfpachter zal voorts voor zich en als lid van de Vereniging van Eigenaars medewerken aan een hersplitsing van de in erfpacht uitgegeven grond indien zulks in verband met een wijziging van het aantal tot het recreatieproject behorende woningen noodzakelijk zal zijn, een en ander onder voorwaarde dat de grootte van de privé-gedeelten van de appartementsrechten ongewijzigd zullen blijven.

ONVERDEELDHEID

HOOFDELIJKHEID

Artikel 8.

1. Indien het erfpachtsrecht behoort tot een onverdeeldheid, zullen rechthebbenden verplicht zijn zowel de Ambachtsheerlijkheid Cromstrijen als de Vereniging daarvan schriftelijk op de hoogte te stellen binnen drie maanden nadat die onverdeeldheid is ontstaan.
2. De rechthebbenden verplichten zich een persoon aan te wijzen, die hen jegens de Ambachtsheerlijkheid Cromstrijen en de Vereniging rechtsgeldig kan vertegenwoordigen.
3. Ieder van de rechthebbenden blijft echter jegens de Ambachtsheerlijkheid Cromstrijen en de Vereniging hoofdelijk aansprakelijk voor de voldoening aan alle verplichtingen voor de erfpachter voortvloeiende uit de akte van uitgifte, deze Algemene Bepalingen, de



statuten of reglementen van de Vereniging en/of de wet.

VERVREEMDING, BEZWARING

Artikel 9.

1. De erfpachter zal zonder schriftelijke toestemming van de Ambachtsheerlijkheid Cromstrijen zijn recht op de grond en op de opstallen noch geheel noch gedeeltelijk mogen vervreemden of met andere rechten dan met hypotheek mogen bezwaren, noch zijn rechten geheel of gedeeltelijk op welke wijze ook ter beschikking van derden mogen stellen behoudens het bepaalde in artikel 6 vijfde lid onder g. Onder de vervreemding als hiervoor bedoeld is niet begrepen een verkoop ex artikel 1223 van het Burgerlijk Wetboek danwel enige executoriale verkoping.
2. De Ambachtsheerlijkheid Cromstrijen kan haar toestemming tot de verkoop slechts weigeren indien er gegronde vrees bestaat dat de verkrijger het betreffende onroerend goed niet overeenkomstig de recreatieve bestemming zal gebruiken of dat de verkrijger de verplichtingen uit hoofde van het erfpachtscontract, de Algemene Bepalingen, de statuten of reglementen der Vereniging of de Wet niet zal nakomen.
3. Onverminderd het bepaalde in de vorige leden, heeft de Ambachtsheerlijkheid Cromstrijen - behalve ingeval van vervreemding aan echtgenoot, aan bloed- en aanverwanten, in de rechte lijn onbeperkt en in de zijlijn in de tweede graad - een recht tot voorkoop van het onroerend goed, zulks tegen de prijs die de verkopende erfpachter van een derde heeft weten te bedingen. Het bepaalde in dit lid geldt echter niet bij openbare verkoping ex artikel 1223 van het Burgerlijk Wetboek en executoriale verkopeningen.
4. Ter uitvoering van het bepaalde in dit artikel dient de erfpachter die zijn recht wil vervreemden dit schriftelijk aan de Ambachtsheerlijkheid Cromstrijen mede te delen onder overlegging van de getekende koopovereenkomst.
Binnen vijftien werkdagen na ontvangst van deze koopovereenkomst zal de Ambachtsheerlijkheid Cromstrijen zijn beslissing omtrent toestemming tot verkoop danwel uitoefening van het voorkooprecht aan de verkopende erfpachter schriftelijk mededelen.
5. De Ambachtsheerlijkheid Cromstrijen verplicht zich deze toestemming niet eerder te geven dan nadat de ballotagecommissie van de Vereniging heeft verklaard geen bezwaren tegen de voorgenomen vervreemding te hebben. De ballotagecommissie is gehouden hieromtrent een uitspraak te doen binnen tien werkdagen nadat de Ambachtsheerlijkheid Cromstrijen daartoe een verzoek heeft ingediend.
6. De akte van overdracht dient te worden verleden ten overstaan van een door de Ambachtsheerlijkheid Cromstrijen aan te wijzen notaris.
De koper zal er zorg voor dragen dat een afschrift van de akte van overdracht onverwijld aan de Ambachtsheerlijkheid Cromstrijen ter beschikking zal worden gesteld.



7. Het niet voldoen aan het gestelde in dit artikel levert een grond tot de verbeurte van een direkt opeisbare, niet voor matiging vatbare boete van vijftigduizend gulden ten behoeve van de Vereniging en de Ambachtsheerlijkheid Cromstrijen, gezamenlijk, ieder voor de helft, welke boete hoofdelijk verschuldigd zal zijn door de oude en nieuwe erfpachter, en welke verbeurd zal zijn door het enkele feit van overtreding zonder dat terzake enige ingebrekestelling nodig zal zijn.

Deze boete zal jaarlijks vanaf één januari negentienhonderd één en tachtig worden aangepast aan het prijsindexcijfer voor de gezinsconsumptie, reeks totale bevolking negentienhonderd vijf en zeventig is honderd (1975=100) vanaf die datum of indien deze index niet meer beschikbaar is, aan de hand van een vergelijkbaar indexcijfer.

WANPRESTATIE

Artikel 10.

1. Indien de erfpachter langer dan zes maanden in gebreke is aan enige verplichting, voortvloeiende uit de erfpachtsovereenkomst, deze Algemene Bepalingen, het Burgerlijk Wetboek of de statuten of reglementen der Vereniging te voldoen, kan de Ambachtsheerlijkheid Cromstrijen vorderen dat het appartementsrecht door de rechter, overeenkomstig het bepaalde in artikel 875j lid 2 van het Burgerlijk Wetboek aan hem wordt toegewezen onverminderd de overige mogelijkheden tot executie welke de Ambachtsheerlijkheid Cromstrijen ten dienste staan.

Onder het niet voldoen aan verplichtingen voortvloeiende uit de statuten of reglementen der Vereniging, is met name ook begrepen het niet of niet tijdig voldoen van Verenigingsbijdragen. In verband met het belang dat de Ambachtsheerlijkheid Cromstrijen, de Vereniging en de gezamenlijke erfpachters bij een goede gang van zaken op het recreatiegebied hebben, levert een dergelijke nalatigheid een wanprestatie ten opzichte van de Ambachtsheerlijkheid Cromstrijen in de zin van dit artikel op.

2. Bij de toepassing van het bepaalde in dit artikel is de erfpachter niet bevoegd de opstallen te verwijderen en kan hij geen andere waardevergoeding vorderen dan hierna omschreven.

3. De Ambachtsheerlijkheid Cromstrijen zal na gerechtelijke toewijzing het perceel met de daarop gebouwde opstallen binnen zes maanden verkopen tegen een prijs die door de Ambachtsheerlijkheid Cromstrijen en de Vereniging in gezamenlijk overleg op basis van een waardering door drie onafhankelijke deskundigen zal worden vastgesteld. De Ambachtsheerlijkheid Cromstrijen verplicht zich deze verkoop slechts te realiseren nadat de ballotagecommissie van de Vereniging heeft verklaard geen bezwaren tegen de persoon van de nieuwe erfpachter te hebben. Bij deze ballotage is het bepaalde in artikel 9 lid 2 van overeenkomstige toepassing. Hetgeen van de prijs waartegen het perceel is verkocht, na aftrek van het achterstallige



bedrag verhoogd met de kosten van de verkoop res-
teert, zal na aftrek van een boete ter grootte van
tien procent (10%) van de koopprijs aan de voormalige
erfpachter worden uitgekeerd, behoudens het bepaalde
in lid 4 van dit artikel.

Deze boete van tien procent (10%) van de verkoopprijs
is niet voor matiging door de rechter vatbaar.

4. Indien het erfpachtsrecht met hypotheek is bezwaard,
wordt de verkoopprijs na aftrek van de achterstallige
canonbedragen aan de hypotheekhouders uitgekeerd en
wordt een eventueel daarna overblijvend gedeelte van
de opbrengst aan de voormalige erfpachter uitgekeerd
na aftrek van hetgeen de voormalige erfpachter aan de
Ambachtsheerlijkheid Cromstrijen met betrekking tot
het erfpachtsrecht overigens nog verschuldigd is,
verhoogd met de kosten verbonden aan de verkoop en de
boete van tien procent (10%) als bedoeld in het vori-
ge lid.

5. Geen uitkering vindt plaats aan de erfpachter zolang
het appartementsrecht nog niet ter vrije beschikking
van de Ambachtsheerlijkheid Cromstrijen is gesteld.

6. Indien de Ambachtsheerlijkheid Cromstrijen tot opvor-
dering van het appartementsrecht besluit, wordt zulks
bij deurwaardersexploit aan de erfpachter medegedeeld
en daarbij tevens de dag vastgesteld waarop de vor-
dering bij de rechter zal worden ingediend, welke dag
tenminste drie maanden na de dagtekening van het ex-
ploijt zal dienen te liggen.

7. Indien voor de door de Ambachtsheerlijkheid Crom-
strijen vastgestelde dag van indiening der vordering
als bedoeld in het eerste lid de oorzaak der opvorde-
ring van het appartementsrecht naar het oordeel van
de Ambachtsheerlijkheid Cromstrijen is weggenomen en
voor die dag bovendien aan de Ambachtsheerlijkheid
Cromstrijen vergoed zijn de kosten van de bovenbe-
doelde kennisgeving(en) en de overige reeds door de
Ambachtsheerlijkheid Cromstrijen gemaakte kosten ter-
zake van de indiening der vordering, zal de indie-
ning van de vordering ex lid 1 van dit artikel ach-
terwege blijven.

BESCHERMING HYPOTHEEKHOUDERS

Artikel 11.

1. Hetgeen in deze voorwaarden is bepaald omtrent de hy-
potheekhouders geldt alleen voor die hypotheekhouders
die van hun optreden als zodanig aan de Ambachtsheer-
lijkheid Cromstrijen kennis gaven.

2. De hypotheekhouders zijn bevoegd ter bescherming van
hun rechten te doen wat de erfpachter verzuimt te
doen. Zo kunnen door hen geldige betalingen worden
gedaan.

Indien het verzuim door de erfpachters niet kan of
zal worden opgeheven en de hypotheekhouders tot
opeising van de lening overgaan, zijn de hypotheek-
houders gerechtigd om het appartementsrecht overeen-
komstig het bepaalde in artikel 1223 lid 2 van het
Burgerlijk Wetboek te verkopen mits deze verkoop
geschiedt binnen drie maanden na ontvangst van de
aanzegging als bedoeld in lid 4 van dit artikel en de



hypothekhouder binnen zes weken na ontvangst van voormelde aanzegging van zijn voornemen tot verkoop ex artikel 1223 lid 2 aan de Ambachtsheerlijkheid Cromstrijen heeft kennisgegeven.

3. De Ambachtsheerlijkheid Cromstrijen zal zonder toestemming van de hypothekhouders niet meewerken aan opheffing van het erfpachtsrecht bij minnelijke overeenkomst.
4. Van elke aanzegging, gericht tot de erfpachter, welke aanleiding kan geven tot opvordering van het appartementsrecht, wordt onverwijld afschrift gezonden aan de hypothekhouders aan de door deze ingevolge artikel 1234 van het Burgerlijk Wetboek gekozen woonplaats.

EINDE ERFPACHTSRECHT

Artikel 12.

1. De erfpachter kan van zijn erfpachtsrecht geen afstand doen.
2. De erfpachter mag bij het eindigen van het recht van erfpacht de opstallen en de beplantingen niet afbreken of wegnemen.
3. Indien het erfpachtsrecht om welke reden of om welke oorzaak ook eindigt, is de erfpachter verplicht om de grond, de opstallen en de beplantingen onmiddellijk te ontruimen en ter vrije beschikking te stellen van de Ambachtsheerlijkheid Cromstrijen.
4. Indien het erfpachtsrecht voor het niet eeuwigdurend verleende gedeelte eindigt door het verstrijken van de in artikel 2 lid 1 vermelde periode, dan is de Ambachtsheerlijkheid Cromstrijen verplicht de waarde, die de opstallen vertegenwoordigen, aan de erfpachter te vergoeden.

Onder deze waarde wordt verstaan de gangbare verkoopwaarde van het perceel, verminderd met de waarde van de grond. Indien de erfpachter en de Ambachtsheerlijkheid Cromstrijen niet in onderling overleg tot een gemeenschappelijk standpunt omtrent deze waarde zouden komen, dan zal dit geschil worden beslist door een commissie van bindend advies waarbij het bepaalde in artikel 17 lid 2 van overeenkomstige toepassing is.

TERMIJNEN, BOETEN

Artikel 13.

1. Voorzover in de akte van uitgifte in erfpacht, deze Algemene Bepalingen, de Wet en/of de statuten of reglementen van de Vereniging een termijn is gesteld of naar een termijn wordt verwezen voor de nakoming door de erfpachter van enige verplichting, zal de erfpachter - tenzij het tegendeel uitdrukkelijk is bepaald - pas acht dagen na ingebrekestelling in gebreke zijn.
2. Indien de erfpachter een van zijn verplichtingen niet nakomt, verbeurt hij een door de Ambachtsheerlijkheid Cromstrijen en de Vereniging gezamenlijk op te leggen en te bepalen boete tot een maximum van dertigduizend gulden (f. 30.000.--), te betalen binnen een maand na daartoe strekkende aanmaning voor de helft aan de Ambachtsheerlijkheid Cromstrijen en voor de helft aan de Vereniging, onverminderd het recht van de Ambachtsheerlijkheid Crom-



strijen of de Vereniging om schadevergoeding in rechte te vorderen en eveneens onverminderd het recht van de Ambachtsheerlijkheid Cromstrijen om overeenkomstig het bepaalde in artikel 10 juncto artikel 875 j, lid 2 van het Burgerlijk Wetboek het appartementsrecht op te vorderen.

De in dit lid genoemde boete zal op dezelfde wijze worden geïndexeerd als de boete vermeld in artikel 9 lid 7.

AANWAS

Artikel 14.

De Ambachtsheerlijkheid Cromstrijen behoudt alle rechten op de aanwas.

KENNISGEVINGEN

Artikel 15.

De erfpachter geeft de Ambachtsheerlijkheid Cromstrijen en de Vereniging bij aangetekende brief kennis van al hetgeen voor deze van belang kan zijn.

AANSPRAKEN WEGENS SCHADE, VRIJWARING

Artikel 16.

1. De erfpachter vrijwaart de Ambachtsheerlijkheid Cromstrijen voor alle aanspraken welke derden mochten kunnen doen gelden in verband met het erfpachtsrecht.
2. De erfpachter staat er jegens de Ambachtsheerlijkheid Cromstrijen casu quo de Vereniging voor in dat zijn gezin en allen die zich met zijn goedvinden enige tijd in het recreatiegebied zullen ophouden, zich zullende houden aan datgene waartoe hij zelf gehouden is.

DE VERHOUDING AMBACHTSHEERLIJKHEID CROMSTRIJEN - DE VERENIGING

Artikel 17.

1. Waar in deze Algemene Bepalingen sprake is van een cumulatieve toestemming van de Ambachtsheerlijkheid Cromstrijen en de Vereniging danwel van andere gemeenschappelijke belangen tussen de Ambachtsheerlijkheid Cromstrijen en de Vereniging zullen de Ambachtsheerlijkheid Cromstrijen en de Vereniging in voorkomende gevallen alvorens een beslissing terzake te nemen eerst onderling overleg voeren teneinde te trachten tot een gemeenschappelijk standpunt te komen.

2. Indien dit onderling overleg zal leiden tot een geschil en Cromstrijen en de Vereniging onderling niet tot een oplossing kunnen komen, zal dit geschil worden beslist door een commissie van bindend advies, bestaande uit drie leden door partijen in onderling overleg te benoemen en bij gebreke van overeenstemming tussen partijen op verzoek van de meest gerede partij te benoemen door de Kantonrechter van Oud-Beyerland. De commissie van bindend advies zal de procesorde vaststellen, haar uitspraak doen als goede mannen naar billijkheid en daarbij beslissen door welke van de partijen de door haar te bepalen kosten van het bindend advies dienen te worden gedragen.

KOSTEN EN RECHTEN

Artikel 18.

Alle kosten en rechten in verband met het erfpachtsrecht gemaakt of verschuldigd, daaronder begrepen die der for-



maliteiten of verplichtingen uit deze Algemene Bepalingen voortvloeiende, komen voor rekening van de erfpachter.

WOONPLAATS

Artikel 19.

De Ambachtsheerlijkheid Cromstrijen kiest woonplaats ten kantore van zichzelf; de Vereniging en de erfpachter kiezen woonplaats ten kantore van de Vereniging.

WIJZIGING ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 20.

1. Deze Algemene Bepalingen kunnen worden gewijzigd in onderling overleg tussen de Ambachtsheerlijkheid Cromstrijen en de Vereniging als lasthebber van de erfpachters.
2. Van wijziging van de Algemene Bepalingen zal een notariële akte worden opgemaakt die ten hypotheekkantore zal worden overgeschreven.

Tenslotte verklaarde de comparant dat deze uitgifte in erfpacht uitsluitend geregeerd zal worden door het op het moment van totstandkoming van deze algemene bepalingen geldend recht zodat hij met name afstand doet van de mogelijkheid van de opzegging van het eeuwigdurend recht van erfpacht voor wat betreft het hiervoor sub A genoemde recht van erfpacht.

Indien de voorgaande zin geen effect sorteert dan bepaalt de comparant dat voormeld recht van erfpacht niet eeuwigdurend doch voor de tijd van vijfhonderd jaar zal zijn aangegaan.

Tenslotte verklaarde de comparant domicilie te kiezen ten kantore van de notaris, bewaarder dezer minute.

De comparant is mij, notaris, bekend.

WAARVAN AKTE.

In minuut verleden te Rotterdam op de datum in het hoofd dezer akte vermeld. Nadat vooraf door mij, notaris, de zakelijke inhoud dezer akte aan de comparant is opgegeven, heeft hij verklaard van de inhoud van deze akte te hebben kennisgenomen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen. Vervolgens is deze akte na beperkte voorlezing ondertekend door de comparant en mij, notaris.