

**AKTE VAN LEVERING ONDER VOORBEHOUD VAN RECHT VAN
ERFPACHT**

Heden, [...] tweeduizend negen, verschenen voor mij, mr. Cornelis Pieter Boodt, notaris te Amsterdam:

1. a. [...],
te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:
[Fokker Elmo B.V.] een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Hoogerheide (adres: 4631 RP Hoogerheide, Aviolandalaan 33), handelsregisternummer: 20084205, hierna te noemen: "Verkoper A"; en
- b. [...],
te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:
Fokker Services B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Amsterdam (adres: 2152 CZ Nieuw Vennep, Lucas Bolsstraat 7), handelsregisternummer: 20083483,
hierna te noemen: "Verkoper B",
Verkoper A en Verkoper B zowel tezamen als ieder afzonderlijk hierna ook te noemen: "Verkoper"; en
2. [...],
te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:
[Beheer maatschappij B.V.], een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te [...] (adres: [...]), handelsregisternummer [...],
hierna te noemen: "Koper".

De comparanten, handelend als gemeld, verklaarden het volgende:

I. DEFINITIES

1. In deze akte wordt tevens verstaan onder:
 - a. "Eigenaar": de Koper alsmede elke opvolgende eigenaar van de Grond en de Gebouwen;
 - b. "Erfpachter A": Verkoper A alsmede iedere opvolgende partij die recht heeft op het Erfpachtrecht A;
 - c. "Erfpachter B": Verkoper B alsmede iedere opvolgende partij die recht heeft op het Erfpachtrecht B;
 - d. "Erfpachter": Erfpachter A en Erfpachter B zowel tezamen als ieder afzonderlijk;
 - e. "Erfpachtrecht A": het recht van erfpacht als bedoeld in artikel 5:85 Burgerlijk Wetboek ten laste van de Grond Verkoper A,

- met de rechten van Erfpachter A op de Gebouwen Verkoper A;
- f. "Erfpachtrecht B": het recht van erfpacht als bedoeld in artikel 5:85 Burgerlijk Wetboek ten laste van de Grond Verkoper B, met de rechten van Erfpachter B op de Gebouwen Verkoper B;
 - g. "Erfpachtrecht": Erfpachtrecht A en Erfpachtrecht B, zowel tezamen als ieder afzonderlijk;
 - h. "Gebouwen Verkoper A": de op de Grond Verkoper A gerealiseerde opstal(len) met verdere aan- en toebehoren;
 - i. "Gebouwen Verkoper B": de op de Grond Verkoper B gerealiseerde opstal(len) met verdere aan- en toebehoren;
 - j. "Gebouwen": Gebouwen Verkoper A en Gebouwen Verkoper B, zowel tezamen als ieder afzonderlijk;
 - k. "Grond Verkoper A": de van de navolgende registergoederen deel uitmakende grond:
het perceel grond met opstallen, plaatselijk bekend 4631 RP Hoogerheide, Aviolandalaan 33, kadastraal bekend **gemeente Woensdrecht, sectie B, nummer 3758 gedeeltelijk**, en [...], zoals dit perceel schetsmatig met arcering en de letter A is aangegeven op de aan deze akte gehechte tekening;
 - l. "Grond Verkoper B": de van de navolgende registergoederen deel uitmakende grond:
- de percelen grond, gelegen aan de Oude Stee (ongenummerd) te Hoogerheide, kadastraal bekend **gemeente Woensdrecht, sectie B, nummers 189 en 2759**, beide gedeeltelijk, zoals deze percelen schetsmatig met kruisarcering en de letter [...] is aangegeven op de aan deze akte gehechte tekening;
- het perceel grond, gelegen aan de Vinkenbergsestraat (ongenummerd) te Hoogerheide, kadastraal bekend **gemeente Woensdrecht, sectie B, nummer 2885**, groot één hectare en negentig centiare;
- het perceel grond, gelegen aan de Aviolandalaan (ongenummerd) te Hoogerheide, kadastraal bekend **gemeente Woensdrecht, sectie B, nummer 3148 gedeeltelijk**, zoals dit perceel schetsmatig met arcering en de letter [...] is aangegeven op de aan deze akte gehechte tekening;
- het perceel grond met opstallen, plaatselijk bekend 4631 RP Hoogerheide, Avialandalaan 31, kadastraal bekend **gemeente Woensdrecht, sectie B, nummer 3468 gedeeltelijk**, en [...], zoals dit perceel schetsmatig met arcering en de letter [...] is aangegeven op de aan deze akte gehechte tekening;
 - m. "Grond": de Grond Verkoper A en de Grond Verkoper B, zowel tezamen als ieder afzonderlijk;

- n. "Huurovereenkomst": een huurovereenkomst ten aanzien van (een deel van) de Gebouwen Verkoper B";
(verhuur aan derden?)
 - o. "IOB rapport": het door [...] opgestelde rapport ter zake van de feitelijke staat van het Verkochte gedateerd [...] tweeduizend negen;
 - p. "Partijen": Verkoper en Koper tezamen;
 - q. "Registergoederen Verkoper A": de Grond Verkoper A en de Gebouwen Verkoper A;
 - r. "Registergoederen Verkoper B": de Grond Verkoper A en de Gebouwen Verkoper A;
 - s. "Registergoederen": de Registergoederen Verkoper A en de Registergoederen Verkoper B, zowel tezamen als ieder afzonderlijk;
 - t. "SOK": de samenwerkingsovereenkomst tussen de provincie Noord-Brabant, de gemeente Woensdrecht en de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Stork B.V. van [...] tweeduizend negen;]
 - u. "Verkochte A": de Registergoederen Verkoper A, onder voorbehoud van het Erfpachtrecht A;
 - v. "Verkochte B": de Registergoederen Verkoper B, onder voorbehoud van het Erfpachtrecht B; en
 - w. "Verkochte": het Verkochte A en het Verkochte B, zowel tezamen als ieder afzonderlijk.
2. Woorden en uitdrukkingen in deze akte in het enkelvoud, dienen tevens, waar de context dat toestaat of vereist, als meervoud te worden opgevat, en omgekeerd.
 3. Tenzij anders aangegeven, dient een verwijzing in deze akte (met inbegrip van de overwegingen) naar een artikel, behoudens enigerlei aanwijzing van het tegendeel, te worden opgevat als een verwijzing naar een artikel van deze akte.

II. OVEREENKOMST VAN KOOP

Ter uitvoering van het bepaalde in de SOK verkoopt Verkoper bij deze Koper, die van Verkoper koopt het Verkochte (hierna te noemen: "Koopovereenkomst").

III. LEVERING

Ter uitvoering van de Koopovereenkomst:

1. levert Verkoper A bij deze aan Koper, die bij deze aanvaardt: het Verkochte A; en
2. levert Verkoper B bij deze aan Koper, die bij deze aanvaardt: het Verkochte B.

IV. VOORGAANDE TITEL

1. het Verkochte A is door Verkoper A verkregen door:
[...]; en
2. het Verkochte B is door Verkoper B verkregen door:
[...].

V. BETALING KOOPPRIJS EN KWIJTING

1. De koopprijs van het Verkochte A bedraagt zeven miljoen tweehonderdvijfennegentig duizend tweehonderdvierennegentig euro en twaalf cent (EUR 7.295.294,12).
De koopprijs van het Verkochte B bedraagt zeventien miljoen vijfhonderdacht duizend zevenhonderdvijf euro en achtentachtig cent (EUR 17.508.705,88).
In totaal bedraagt de koopprijs van het Verkochte derhalve vierentwintig miljoen achthonderd vier duizend euro (EUR 24.804.000,--).
2. De koopprijs en alle overige bedragen die Koper blijktens de door mij, notaris, opgestelde nota van afrekening bij de levering aan een Verkoper dient te betalen zijn voldaan aan mij, notaris.
Iedere Verkoper verleent bij deze kwijting aan Koper voor de koopprijs en alle overige bedragen die Koper aan die Verkoper verschuldigd is blijktens de nota van afrekening.
3. Partijen verklaren dat er per heden geen verrekening van zakelijke lasten zal plaatsvinden. Deze lasten zijn voor rekening van Verkoper tot één januari tweeduizend tien en voor rekening van Koper vanaf één januari tweeduizend tien.
4. Uitbetaling van hetgeen blijktens de aan hem uitgereikte nota van afrekening toekomt aan een Verkoper zal overeenkomstig het bepaalde in artikel 7:26 lid 3 Burgerlijk Wetboek geschieden zodra na aanbidding van een afschrift van deze akte aan de Openbare Registers aan mij, notaris, is gebleken uit onderzoek bij die registers, dat het Verkochte bij de aanbidding van het afschrift van deze akte niet belast was met inschrijvingen die mij, notaris, bij de ondertekening van deze akte niet bekend waren. Partijen zijn ermee bekend dat - in verband met dit onderzoek - tussen de dag van het ondertekenen van deze akte en het uitbetalen één of meer werkdagen kunnen verstrijken.

VI. BEPALINGEN

Voorts verklaarden Partijen dat de Koopovereenkomst en de levering onder meer zijn aangegaan onder de navolgende bepalingen en bedingen:

1. **Kosten**
Alle kosten, waaronder de notariële kosten ter zake van de Koopovereenkomst en overdracht van het Verkochte alsmede kadastrale rechten zijn voor rekening van Koper.
2. **Leveringsverplichting, juridische en feitelijke staat.**

- a. De respectievelijke Verkoper is verplicht aan Koper eigendom te leveren die:
 1. onvoorwaardelijk is en niet aan inkorting, ontbinding of aan welke vernietiging ook onderhevig is;
 2. niet bezwaard is met beslagen of hypotheken of inschrijvingen daarvan, dan wel met andere beperkte rechten, met uitzondering van het Erfpachtrecht en voor zover uit deze akte daarvan niet anders blijkt;
 3. niet bezwaard is met erfdienstbaarheden voor zover het niet bestaan daarvan door Verkoper is gegarandeerd.
 4. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen [anders dan hierna vermeld];
 5. niet belast is met andere lasten en beperkingen uit overeenkomst [anders dan hierna vermeld].
- b. De aflevering van het Verkochte vindt plaats terstond na de ondertekening van deze akte in de feitelijke staat waarin het Verkochte zich heden bevindt, onder gestanddoening van de Huurovereenkomst, met dien verstande dat deze staat, anders dan door toedoen van Koper niet minder mag zijn dan de staat van het Verkochte als omschreven in het IOB rapport.
Tengevolge van het ontstaan van het Erfpachtrecht B ten behoeve van de Verkoper B in deze akte, zal de positie van verhuurder uit hoofde van de Huurovereenkomst bij Verkoper B blijven berusten.
3. **Baten en lasten, risico.**
Vanaf heden komen de baten de Koper ten goede, zijn de lasten, onverminderd het bepaalde in artikel V sub 3, voor zijn rekening en draagt hij het risico van het Verkochte. Ten gevolge van de vestiging van het Erfpachtrecht A ten behoeve van Verkoper A en het Erfpachtrecht B ten behoeve van Verkoper B in deze akte, zal het risico van het Erfpachtrecht A bij Erfpachter A en het risico van het Erfpachtrecht B bij Erfpachter B blijven berusten.
4. **Aanspraken.**
Onder de opschortende voorwaarden van (i) de beëindiging van het respectievelijke Erfpachtrecht of (ii) het na deugdelijke ingebrekestelling in verzuim zijn door de respectievelijke Verkoper, als Erfpachter, van de verplichtingen uit hoofde van deze akte jegens de Koper:
 - a. draagt de respectievelijke Verkoper over aan Koper alle aanspraken die hij ten aanzien van het Verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, onder wie begrepen bouwers, (onder-)aannemers, installateurs en leveranciers;
 - b. voorzover ten aanzien van de onder sub a. bedoelde

aanspraken niet eenduidig is vast te stellen of deze aanspraken kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 6:251 Burgerlijk Wetboek, beschouwen Verkoper en Koper deze aanspraken - almede de rechten uit premiereregelingen, garantieregelingen en garantiecificaten - (in hun onderlinge verhouding) niet als kwalitatieve rechten en draagt de respectievelijke Verkoper deze aanspraken, alles voor zover deze aanspraken overdraagbaar zijn, over aan de Koper, zonder tot enige vrijwaring gehouden te zijn;

- c. is de respectievelijke Verkoper tevens verplicht garantiebewijzen, welke met betrekking tot het Verkochte mochten bestaan, aan Koper te overhandigen en alles te doen wat mogelijk is om deze ten name van Koper te doen stellen. Koper is na het in vervulling gaan van (één van) bedoelde opschortende voorwaarde(n) bevoegd om de overdracht van de desbetreffende rechten te bewerkstelligen door mededeling te doen aan de personen jegens wie de rechten kunnen worden uitgeoefend.

VII. ERFPACHT

Op het Erfpachtrecht zijn de navolgende voorwaarden en bepalingen van toepassing.

1. Duur van het Erfpachtrecht

Het Erfpachtrecht gaat in op heden - deze datum hierna te noemen: de "Ingangsdatum" - en is aangegaan voor een tijdvak van twintig (20) jaar en eindigt op [...], tenzij Eigenaar en een Erfpachter dan in onderling overleg zijn overeengekomen de termijn waarvoor het respectievelijke Erfpachtrecht is gevestigd te verlengen, behoudens eventuele beëindiging op de hierna in artikel 13 dan wel de overige in de wet genoemde gronden.

2. Bestemming

De Registergoederen zijn bestemd om te worden gebruikt als kantoorruimte, bedrijfsruimte, opslagruimte en stallingsruimte ten behoeve van luchtvaartgebonden activiteiten.

3. Canon

- a. De canon voor het Erfpachtrecht A bedraagt [vijfhonderd duizend euro (EUR 500.000,--) per jaar] en de canon voor het Erfpachtrecht B bedraagt één miljoen eenhonderd eenenvijftigduizend zeshonderd tweeëntwintig euro (EUR 1.151.622,--) per jaar].
- b. De canon is per kalenderkwartaal bij vooruitbetaling verschuldigd in euro's en moet vóór of op de eerste dag van de periode waarop de betaling betrekking heeft volledig zijn

voldaan. Met het oog op de Ingangsdatum van het Erfpachtrecht heeft de eerste betaling van Erfpachter betrekking op de periode ingaande op de Ingangsdatum en eindigend op de laatste dag van het kalender kwartaal waarin de Ingangsdatum valt.

- c. Alle betalingen door een Erfpachter aan Eigenaar te doen, zullen moeten geschieden zonder enige korting, inhouding of schuldvergelijking op nader door partij(en) aan te geven wijze.
- d. De canon wordt jaarlijks per [...], voor het eerst per [...] aangepast op basis van de wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI), reeks alle huishoudens (2006= 100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). De gewijzigde canon wordt berekend volgens de formule: de gewijzigde canon is gelijk aan de geldende canon op de wijzigingsdatum, vermenigvuldigd met het indexcijfer van de kalendermaand die ligt vier kalendermaanden vóór de kalendermaand waarin de canon wordt aangepast, gedeeld door het indexcijfer van de kalendermaand die ligt zestien (16) kalendermaanden vóór de kalendermaand waarin de canon wordt aangepast, met dien verstande dat bij een inflatiepercentage tussen nul procent en twee procent deze volledig wordt doorberekend, bij een inflatie tussen twee procent en vier procent voor de helft, terwijl bij een inflatie boven vier procent geen doorberekening plaatsvindt, mitsdien is de maximale correctie beperkt tot drie procent. De canon wordt niet gewijzigd indien een canonindexering leidt tot een lagere canon dan de laatst geldende canon. Mocht die situatie zich voordoen dan blijft de laatst geldende canon ongewijzigd totdat bij een volgend indexering het indexcijfer van de kalendermaand die ligt vier kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de canon wordt aangepast hoger is dan het indexcijfer van [...] en worden alsdan bij de canonwijziging de indexcijfers van de in deze zin bedoelde kalendermaanden gehanteerd. Voor de geldigheid van een nieuwe geïndexeerde canon is het niet nodig dat van een door te voeren of doorgevoerde indexering tevoren een afzonderlijke mededeling aan de respectievelijke Erfpachter is gedaan. Indien het CBS bekendmaking van genoemd prijsindexcijfer staakt of de basis van de berekening daarvan wijzigt, zal een zoveel mogelijk daaraan aangepast indexcijfer worden gehanteerd. Bij verschil van mening hieromtrent kan door de meest gereede Partij aan de directeur

van het CBS een uitspraak worden gevraagd die voor Partijen bindend is. De eventueel hieraan verbonden kosten worden door de respectievelijke Erfpachter gedragen.

4. Onderhoud/herstel/schade/aansprakelijkheid

- a. De erfpachter is gedurende de erfpachttermijn vrij in het uitvoeren van onderhoud, onverminderd diens wettelijke aansprakelijkheden ter zake of het uitvoeren van herstel of vernieuwing waartoe de Erfpachter op grond van overheidsmaatregelen verplicht is en onverminderd de verplichting de opstallen aan het einde van de erfpacht op te leveren in een staat welke gelijkwaardig is met de staat zoals deze is geconstateerd in het opleveringsrapport, opgemaakt op [...] door [...], waarvan een kopie aan deze akte is gehecht. Grondeigenaren en Erfpachters aanvaarden de uitkomsten van het rapport.
- b. Iedere Erfpachter is jegens Eigenaar aansprakelijk voor schade aan de respectievelijke Registergoederen tenzij die Erfpachter aantoont dat de schade zijn oorzaak vindt in ernstige schuld of grove nalatigheid zijdens Eigenaar.

5. Staat van de Registergoederen

- a. De Registergoederen A zijn bij de Ingangsdatum reeds in gebruik bij Erfpachter A en worden door Erfpachter A aanvaard in de staat waarin deze zich dan bevinden ("as is where is") en waarmee Erfpachter A volledig bekend is en zoals omschreven in het hiervoor onder [...] vermelde rapport. De Registergoederen B zijn bij de Ingangsdatum reeds in gebruik bij Erfpachter B en worden door Erfpachter B aanvaardt in de staat waarin deze zich dan bevinden ("as is where is") en waarmee Erfpachter B volledig bekend is en zoals omschreven in het hiervoor onder [...] omschreven rapport.
- b. Door Eigenaar wordt ter zake de staat van het Erfpachtrecht noch ten aanzien van de geschiktheid voor het beoogde gebruik generlei vrijwaring of garantie verstrekt.
- c. In de SOK is een regeling opgenomen ter zake van de milieukundige aspecten van deze overeenkomst.
- d. [Partijen gaan ervan uit dat het Erfpachtrecht B bij deze akte is ontstaan zodat de Erfpachter B verhuurder blijft en dat derhalve de rechten en verplichtingen uit een Huurovereenkomst op grond van het bepaald in artikel 7:226 Burgerlijk Wetboek onverkort aan Erfpachter B toekomen.]

6. Zakelijke lasten en belastingen

- a. Alle zakelijke lasten en belastingen, die over de Registergoederen en het gebruik ervan worden geheven of zullen worden geheven zijn voor rekening van:
- b. Wanneer de Eigenaar belastingen of lasten als in het vorige lid bedoeld, mocht hebben betaald, zal daarvan kennis worden gegeven aan de respectievelijke Erfpachter, onder overlegging van betalingsbewijzen, die verplicht is binnen een maand nadien het betaalde bedrag aan Eigenaar te vergoeden.

7. Toegang Eigenaar tot de Registergoederen

Iedere Erfpachter is verplicht Eigenaar dan wel door Eigenaar aan te wijzen personen toegang te verlenen tot de Registergoederen voor het verrichten van inspecties van de staat van onderhoud, het verrichten van reparaties en taxaties. Eigenaar en/of alle door hem aan te wijzen personen zijn gerechtigd de Registergoederen, na overleg met de respectievelijke Erfpachter en met inachtneming van het bepaalde in artikel 9 sub b., op werkdagen tussen zeven uur 's ochtends (7.00 uur) en zes uur 's avonds (18.00 uur) te betreden. In noodgevallen is Eigenaar gerechtigd ook zonder overleg en zo nodig buiten vermelde tijdstippen de Registergoederen te betreden.

8. Verzekering van de Gebouwen

Iedere Erfpachter draagt er zorg voor dat ter zake de respectievelijke Gebouwen een opstalverzekering (waaronder mede begrepen de WA-verzekering) is afgesloten en deze aldus voor herbouwwaarde verzekerd te houden bij een solide verzekeringsmaatschappij onder de bij Nederlandse schadeverzekeringsmaatschappijen gebruikelijke voorwaarden.

9. Gebruik van de Registergoederen

- a. Eigenaar draagt er zorg voor dat eventuele door hem tot de Registergoederen toegelaten personen zich houden aan de ter plaatse geldende veiligheidsregels.
- b. Eigenaar zal zich onthouden van gedragingen die het bedrijfsproces en de werkzaamheden van een Erfpachter storen en zal er verder - voor zover dat in de macht van Eigenaar ligt - voor zorgen dat ook door of vanwege hem tot de vliegbasis Woensdrecht toegelaten derden zich onthouden van dergelijke gedragingen [en voorts onverminderd het bepaalde in artikel 2 lid 4 van de SOK.
- c. Iedere Erfpachter zal de respectievelijke Registergoederen, met uitzondering van de (gedeelten van) de Registergoederen ten aanzien waarvan een Huurovereenkomst is gesloten of, met inachtneming van het bepaalde in artikel 12 sub d., een huurovereenkomst zal worden gesloten - gedurende de gehele

duur van zijn Erfpachtrecht - daadwerkelijk, geheel en behoorlijk en zelf gebruiken, uitsluitend overeenkomstig de in deze akte aangegeven bestemming.

Iedere Erfpachter zal hierbij bestaande beperkte rechten, kwalitatieve verplichtingen en de van overheidswege en vanwege de nutsbedrijven gestelde of nog te stellen eisen (waaronder eisen ten aanzien van het bedrijf van die Erfpachter, ten aanzien van het gebruik van de respectievelijke Registergoederen, alsmede ten aanzien van alles wat in of aan die Registergoederen aanwezig is) in acht nemen.

- d. Iedere Erfpachter zal zich gedragen naar de bepalingen van de wet en de plaatselijke verordeningen, alsmede naar de voorschriften van de overheid, van de nutsbedrijven en de verzekeraars.
- e. Iedere Erfpachter is verantwoordelijk voor en draagt zelf zorg voor de voor het gebruik van de respectievelijke Registergoederen en voor de bedrijfsuitoefening in de Registergoederen vereiste vergunningen en/of ontheffingen. De daaraan verbonden kosten zijn voor rekening van de desbetreffende Erfpachter. Weigering of intrekking van vergunningen of ontheffingen zal nimmer aanleiding kunnen geven tot enige actie tegen Eigenaar. Indien op grond van overheidsvoorschriften of op grond van voorschriften van een andere daartoe bevoegde instantie bij de ondertekening van deze akte, op, of aan de Registergoederen wijzigingen of voorzieningen nodig zijn, dient de respectievelijke Erfpachter die wijzigingen of voorzieningen op zijn kosten uit te voeren, zulks na voorafgaande toestemming van Eigenaar. Iedere Erfpachter is er voor aansprakelijk dat blijvend wordt voldaan aan de in of krachtens de afgegeven of af te geven vergunningen gestelde en te stellen eisen en dat bij de uitvoering van werkzaamheden wordt voldaan aan ter zake door de overheid of andere daartoe bevoegde instanties gestelde of te stellen eisen.

10. Aansprakelijkheid.

Iedere Erfpachter vrijwaart Eigenaar tegen claims van derden voortvloeiend uit of samenhangend met (het gebruik van) de respectievelijke Registergoederen, tegen aanspraken van derden tengevolge van bodemverontreiniging en andere vormen van milieuverontreiniging aanwezig in of afkomstig van de respectievelijke Registergoederen alsmede tegen boetes die de Eigenaar worden opgelegd door gedragingen of nalatigheden van die

Erfpachter.

11. Veranderingen aan de Registergoederen

Het is een Erfpachter toegestaan om aan de respectievelijke Registergoederen een uit oogpunt van zijn bedrijfsvoering wenselijke wijziging door te voeren. De goedkeuring van de Eigenaar is hiertoe vereist tenzij het betreft wijzigingen van ondergeschikte aard of belang. Dergelijke wijzigingen zijn geen reden voor aanpassing van de canon en bij het einde van het respectievelijke Erfpachtrecht is die Erfpachter niet verplicht deze wijziging ongedaan te maken, noch daarvoor enige vergoeding te betalen aan Eigenaar.

12. Overdracht, bezwaring, en dergelijke van het Erfpachtrecht

- a. Een Erfpachter is zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Eigenaar niet bevoegd geheel of gedeeltelijk:
 - (i) zijn Erfpachtrecht over te dragen;
 - (ii) zijn Erfpachtrecht toe te delen;
 - (iii) zijn Erfpachtrecht in te brengen in een personenvennootschap of rechtspersoon;
 - (iv) zijn Erfpachtrecht te bezwaren met beperkte rechten (waaronder mede, echter niet uitsluitend, begrepen bezwaring met hypotheekrechten en/of uitgifte in ondererfpacht);
 - (v) zijn Erfpachtrecht te splitsen, samen te voegen met een ander erfpachtrecht of te splitsen in appartementsrechten, waaronder tevens te begrijpen het door die Erfpachter verlenen van deelnemings- en lidmaatschapsrechten die betrekking hebben op het gebruik van de respectievelijke Registergoederen.

Onder overdracht, toedeling en inbreng als hiervoor bedoeld, wordt zowel overdracht, toedeling en inbreng in juridische zin als overdracht, toedeling en inbreng in economische zin begrepen.
- b. Indien zijn Erfpachtrecht door een Erfpachter in appartementsrechten wordt gesplitst geldt dat overdracht en toedeling van de appartementsrechten niet zonder toestemming van Eigenaar kunnen geschieden; Iedere Erfpachter verplicht zich een daartoe strekkend beding in de akte van splitsing op te nemen.
- c. Een Erfpachter zal bij zijn verzoek om toestemming voor splitsing van zijn Erfpachtrecht in appartementsrechten de Eigenaar afschriften toezenden van de conceptakte van splitsing en het daarbij behorende splitsingsreglement.

- d. Een Erfpachter is niet zonder de schriftelijke toestemming van Eigenaar bevoegd de respectievelijke Registergoederen geheel of ten dele te verhuren, te verpachten of anderszins aan derden in gebruik te geven, met uitzondering van de reeds bestaande Huurovereenkomsten en huurovereenkomsten aangegaan teneinde leegstand van de Registergoederen te voorkomen. De Eigenaar zal daarbij toetsen of de potentiële huurder voldoet aan criteria van het "Aviolanda bedrijvenfilter". Een Erfpachter zal een dergelijke huurovereenkomst uitsluitend schriftelijk aangaan en onder de voorwaarde dat de overeenkomst geen voorwaarden, daaronder begrepen de termijn waarvoor het Erfpachtrecht is voorbehouden, zal bevatten die strijdig zijn aan deze erfpachtvoorwaarden.
- e. Eigenaar kan de in de vorige leden van dit artikel bedoelde toestemming niet zonder redelijke gronden weigeren. De Eigenaar kan aan zijn toestemming geen voorwaarden verbinden die leiden tot een financiële verzwaring voor de Erfpachter.
- f. Aan de in dit artikel bedoelde toestemming kunnen door eigenaar voorwaarden worden verbonden.
- g. Van overgang of overdracht van zijn Erfpachtrecht moet een Erfpachter binnen een maand na de dag van de overgang of overdracht daarvan aan Eigenaar schriftelijk kennis geven met overlegging van de bewijsstukken, waaruit de overgang of overdracht blijkt.

13. Einde Erfpachtrecht

Verstryken van de duur van het Erfpachtrecht

Na verloop van de erfpachtduur van twintig jaar eindigt deze. De Eigenaar verplicht zich als dan de Registergoederen aan de Erfpachter te verhuren, op diens eerste verzoek daartoe, op voorwaarden welke voor de Erfpachter niet bezwarender zijn dan de voorwaarden van de Erfpacht.

Opzegging

- a. Iedere Erfpachter is bevoegd zijn Erfpachtrecht op te zeggen:
 - (i) na vijftien jaar, met in achtneming van een opzegtermijn van zes maanden; indien deze opzegging leidt tot de heffing van overdrachtsbelasting komt deze voor rekening van de Erfpachter;
 - (ii) indien de door hem verrichte werkzaamheden/bedrijfsactiviteiten op grond van overheidsregelgeving niet meer mogelijk zijn overeenkomstig het bepaalde daaromtrent in de SOK.

- b. De Eigenaar kan een Erfpachtrecht opzeggen indien:
 - (i) een Erfpachter in ernstige mate tekort schiet in de nakoming van enige verplichting voortvloeiende uit deze voorwaarden; of
 - (ii) een Erfpachter in verzuim is de Canon te betalen over twee achtereenvolgende jaren.
- c. De opzegging op grond van het bepaalde in dit artikel sub b. moet op straffe van nietigheid binnen acht dagen worden betekend aan degenen die als beperkt gerechtigde of beslaglegger op dat Erfpachtrecht in de openbare registers staan ingeschreven.
Eigenaar stelt daarbij tevens de dag vast, waarop dat Erfpachtrecht geëindigd zal zijn en de respectievelijke Registergoederen te zijner vrije beschikking moet worden gesteld, welke dag ten minste één maand na de dagtekening van het exploot zal dienen te liggen.]

Oplevering Einde Erfpachtrecht

Bij het einde van een Erfpachtrecht is de respectievelijke Erfpachter verplicht de respectievelijke Registergoederen geheel ontruimd, vrij van asbest, bezemschoon, en - onverminderd het bepaalde in de artikelen 11 en 13 sub a. - in oorspronkelijke staat (zoals in artikel 5 bedoeld) aan Eigenaar op te leveren.

Asbest en andere voor de gezondheid gevaarlijke stoffen welke blijkens voormeld rapport thans aanwezig zijn, behoeven mitsdien niet door de Erfpachter verwijderd te worden.

14. Wegnemingsrecht/retentierecht

- a. Een Erfpachter heeft, zowel tijdens de duur van zijn Erfpachtrecht als bij het einde daarvan, de bevoegdheid gebouwen, werken en beplantingen, die door hemzelf of een rechtsvoorganger onverplicht zijn aangebracht of van de Eigenaar tegen vergoeding der waarde zijn overgenomen, weg te nemen, te vernieuwen, verbouwen, vergroten, verkleinen of anderszins aan te passen.
- b. Eigenaar heeft een retentierecht op hetgeen een Erfpachter mocht hebben afgebroken, totdat hem hetgeen hij uit hoofde van diens Erfpachtrecht heeft te vorderen is voldaan.

15. Vergoedingsrecht bij einde Erfpachtrecht

Een Erfpachter heeft geen recht op vergoeding van de waarde van de ten tijde van de beëindiging nog aanwezige opstallen.

16. Niet-nakoming

- a. Bij niet-nakoming van enige verplichting, voortvloeiende uit een Erfpachtrecht, verbeurt de Eigenaar dan wel de

desbetreffende Erfpachter, na ingebrekestelling en na verloop van de daarin gestelde termijn, ten behoeve van de desbetreffende Erfpachter respectievelijk de Eigenaar een onmiddellijk opeisbare boete per dag van tweehonderd vijftig euro (EUR 250,--), met een maximum van vijftig duizend euro (EUR 50.000,--).

- b. Naast het gestelde in sub a. van dit artikel behouden Eigenaar en de desbetreffende Erfpachter de bevoegdheid om bij niet-nakoming van enige uit een Erfpachtrecht voortvloeiende verplichting in rechte nakoming te vorderen of dat Erfpachtrecht met inachtneming van het in deze akte en wet bepaalde op te zeggen en/of schadevergoeding te vorderen.

17. Concerngarantie

Door [...] is de nakoming van de verplichtingen van Erfpachter uit hoofde van deze akte gegarandeerd, van welke garantie blijkt uit een concerngarantie de dato [...] waarvan een kopie aan deze akte is gehecht.

18. Verzoeken en/of toestemming

- a. Indien en voor zover in enige bepaling van deze erfpachtvoorwaarden de toestemming van de Eigenaar of een Erfpachter wordt vereist, wordt deze alleen dan geacht te zijn verleend indien deze schriftelijk is verstrekt en zal niet op onredelijke gronden worden onthouden.
- b. Een door de Eigenaar of een Erfpachter gegeven toestemming is eenmalig en geldt niet voor andere of opvolgende gevallen, tenzij uitdrukkelijk anders is bepaald. De Eigenaar of een Erfpachter is gerechtigd om aan zijn toestemming voorwaarden te verbinden.

19. Domicilie

Vanaf de Ingangsdatum van een Erfpachtrecht worden alle mededelingen van de Eigenaar aan een Erfpachter in verband met de uitvoering van deze erfpachtvoorwaarden, gericht aan het adres van die Erfpachter.

20. Gedeeltelijke nietigheid/vernietigbaarheid. Kwalitatieve verplichting.

- a. Indien een deel van deze erfpachtvoorwaarden betreffende het Erfpachtrecht nietig of vernietigbaar is, dan laat dit de geldigheid van het overige deel van deze erfpachtvoorwaarden onverlet. In dat geval zal, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3:42 Burgerlijk Wetboek, in plaats van het vernietigde of nietige deel alsdan gelden hetgeen Partijen overeengekomen zouden zijn, indien zij de nietigheid of vernietigbaarheid

- gekend zouden hebben.
- b. Eigenaar en Erfpachter verklaarden nadrukkelijk derdenwerking te beogen ten aanzien van hun rechten en verplichtingen betreffende een Erfpachtrecht. Alle verplichtingen van een Partij uit hoofde van een Erfpachtrecht om iets te dulden of niet te doen ten aanzien van de Registergoederen en/of dat Erfpachtrecht als beperkt recht - voor zover het verplichtingen betreft niet behorend tot het Erfpachtrecht - worden hierbij als kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek gevestigd en aanvaard en zullen derhalve overgaan op degene die het goed verkrijgen. Ook degenen die een recht van gebruik verkrijgen van de betreffende rechthebbende zullen daaraan gebonden zijn.

VIII. ONTBINDENDE VOORWAARDEN

Voor zover bij deze akte niet is afgeweken, blijft tussen Partijen gelden hetgeen tussen hen is overeengekomen in de Koopovereenkomst [en de SOK], met dien verstande dat geen beroep meer kan worden gedaan op overeengekomen ontbindende voorwaarden ter zake van het Verkochte. Eventuele overeengekomen opschortende voorwaarden ter zake het Verkochte zijn vervuld.

IX. BIJZONDERE BEPALINGEN

Voor wat betreft bijzondere bepalingen die op de Registergoederen betrekking hebben en speciaal voor wat betreft erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en/of verplichtingen en kettingbedingen wordt verwezen naar hetgeen voorkomt in [...], woordelijk luidende:]

"[Deze bepalingen moeten in cursief en tussen aanhalingstekens worden overgenomen.]"

Voor zover Verkoper overeenkomstig deze bepalingen verplicht is deze op te leggen aan Koper, doet hij dat bij deze en aanvaardt Koper deze verplichtingen. Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten door Verkoper ten behoeve van die derden aanvaard.

X. PARKEERPLAATSEN/ERFDIENSTBAARHEDEN

Aan iedere Erfpachter, diens medewerkers en bezoekers komt toe het recht van gebruik van de parkeerplaatsen aangegeven op de aan deze akte gehechte kaart. Ten behoeve van de toegang hiertoe wordt bij deze gevestigd het recht van overpad met alle vervoermiddelen ten laste van het kadastrale perceel [...] en ten behoeve van de kadastrale percelen [...] via de thans aanwezige toegangsweg, op de voormelde kaart aangegeven met [...]

XI. NIET TOEPASSELIJKHEID ARTIKEL 2:204c BURGERLIJK WETBOEK

Verder verklaarden de comparanten, handelend als gemeld, dat het bepaalde in artikel 2: 204c Burgerlijk Wetboek op deze eigendomsoverdracht aan Koper niet van toepassing is, omdat:

OPTIE

tussen de datum van de eerste inschrijving van Koper in het handelsregister en de aan de onderhavige levering ten grondslag liggende rechtshandeling meer dan twee jaar zijn gelegen.

OPTIE

het Verkochte in de periode vanaf één jaar voor de oprichting van Koper tot op heden niet heeft toebehoord aan een oprichter en/of aandeelhouder van Koper.

OPTIE

de onderhavige verkrijging onder de bedongen voorwaarden tot de gewone bedrijfsuitoefening van Koper behoort.

OPTIE

de onderhavige levering een verkrijging op een openbare veiling betreft.

OPTIE

ter zake van de onderhavige verkrijging een accountantsverklaring als bedoeld in artikel 2:94a[...]204a Burgerlijk Wetboek is afgelegd.

OPTIE

de onderhavige verkrijging een verkrijging is tengevolge van een fusie.

XII. OVERDRACHTSBELASTING/OMZETBELASTING

Wegens de levering van het Verkochte is geen omzetbelasting verschuldigd zodat ter zake daarvan uitsluitend overdrachtsbelasting verschuldigd is.

De heffingsgrondslag voor de overdrachtsbelasting van het Verkochte A is gelijk aan de koopprijs, te weten zeven miljoen tweehonderd vijfnegentig duizend tweehonderd viennegentig euro en twaalf cent (EUR 7.295.294,12), te verminderen met de gekapitaliseerde canonverplichting overeenkomstig het bepaalde in artikel 11 lid 2 van de Wet op belastingen van rechtsverkeer van zes miljoen achthonderd drieëndertigduizend vijfhonderd vierenveertig euro en twaalf cent (EUR 6.833.544,12), hetgeen resulteert in een bedrag van vierhonderd eenenzestig duizend zevenhonderd vijftig euro (EUR 461.750), De heffingsgrondslag voor de overdrachtsbelasting van het Verkochte B is gelijk aan de koopprijs, te weten zeventien miljoen vijfhonderd achtduizend zevenhonderd zes euro (EUR 17.508.706,--), te verminderen met de gekapitaliseerde canonverplichting overeenkomstig het bepaalde in artikel 11 lid 2 van de Wet op belastingen van rechtsverkeer van vijftien miljoen zevenhonderd negenendertigduizend tweehonderd vijfnegentig euro (EUR 15.739.295,--), hetgeen resulteert in een bedrag van een miljoen zevenhonderd negenenzestig duizend vierhonderd elf euro (EUR 1.769.411,--).

De overdrachtsbelasting komt voor rekening van Verkoper, onverminderd het daaromtrent bepaalde in de SOK.

Indien de erfpacht op grond van het bepaalde in artikel 13 wordt beëindigd,

komt de overdrachtsbelasting welke alsdan eventueel verschuldigd mocht zijn, voor rekening van Verkoper.

XIII. AFSTAND HYPOTHEEKRECHTEN

Koper geeft bij deze onherroepelijk volmacht aan iedere (kandidaat-)notaris en/of notarieel medewerker werkzaam ten kantore van NautaDutilh N.V., zowel tezamen als ieder hunner afzonderlijk, om voor zoveel nodig namens hem mee te werken aan afstand van hypotheekrechten en van alle gelijktijdig met die hypotheekrechten gevestigde pandrechten voor zover deze thans nog ten laste van anderen dan Koper op het Verkochte mochten zijn ingeschreven en te dier zake al datgene meer te verrichten wat ter zake nodig mocht blijken te zijn.

XIV. DE NOTARIS

De partijen bij deze akte zijn ermee bekend dat ondergetekende notaris werkzaam is ten kantore van NautaDutilh N.V., het kantoor dat Verkoper in deze transactie adviseert. Onder verwijzing naar de Verordening beroeps- en gedragsregels van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie (KNB) stemmen alle partijen bij deze akte er hierbij uitdrukkelijk mee in dat (i) de ondergetekende notaris deze akte passeert en (ii) dat Verkoper zal worden bijgestaan en vertegenwoordigd door NautaDutilh N.V. met betrekking tot de Koopovereenkomst en de onderhavige akte en enige in verband daarmee te sluiten overeenkomsten of gerezen conflicten.

XV. WOONPLAATSKEUZE

Ter zake van de uitvoering van deze akte, waaronder begrepen de inschrijving daarvan, ook voor de fiscale gevolgen, wordt woonplaats gekozen ten kantore van mij, notaris.

XVI. VOLMACHT

./.

Van voormelde volmachten op de comparanten sub 1a. en sub 1b. genoemd blijkt uit [...] ([...]) onderhandse akten van volmacht, welke onmiddellijk na het passeren [in kopie] aan deze akte zullen worden gehecht.

./.

Van voormelde volmacht op de comparant sub 2 genoemd blijkt uit [...] ([...]) onderhandse akte van volmacht, welke onmiddellijk na het passeren [in kopie] aan deze akte zal worden gehecht.

XVII. SLOTBEPALING

De in hoofdletters gestelde kopjes dienen ter vergroting van de leesbaarheid van deze akte en Verkoper noch Koper kan daaraan enig recht ontleen.

SLOT

De comparanten zijn mij, notaris, bekend.

Deze akte is verleden te Amsterdam op de dag aan het begin van deze akte vermeld. Nadat vooraf door mij, notaris, de zakelijke inhoud van deze akte aan de comparanten is medegedeeld en door mij, notaris, is toegelicht, hebben zij verklaard van de inhoud daarvan te hebben kennisgenomen, met de inhoud in te stemmen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen.

Onmiddellijk na beperkte voorlezing is deze akte door de comparanten en mij, notaris,
ondertekend om