

# **ALGEMENE VOORWAARDEN ERFPACHT UNIVERSITEIT UTRECHT**

## **DEFINITIES**

Naast de overigens in de Akte vermelde definities worden de volgende definities gehanteerd:

de Erfpachtvoorwaarden:

de voorwaarden waaronder de Erfpacht is gevestigd;

de Erfpachtovereenkomst:

de overeenkomst waarbij de Universiteit zich verplicht de Erfpacht te vestigen en de Erfpachter zich verplicht de Erfpacht te aanvaarden;

de Akte:

de notariële Akte waarbij de Erfpacht wordt gevestigd;

Vervreemden:

- a. verkoop (daaronder begrepen: vrijwillige openbare verkoop);
- b. levering;
- c. huurkoop;
- d. vestigen van een beperkt genotsrecht;
- e. splitsen in appartementsrechten;
- f. opheffen van enige onverdeeldheid, waartoe de Erfpacht of het Perceel te eniger tijd behoort, met toedeling aan een ander dan de aanbieder;
- g. inbreng in een rechtspersoon of personenvennootschap; en/of
- h. het sluiten van overeenkomsten en het verrichten van rechtshandelingen, die er op gericht zijn, respectievelijk waarbij de Erfpachter verplicht is/wordt, tot vervreemden in de zin van deze Akte;

de Vereniging:

de Vereniging Samenwerkingsverband Uithofbeheer, statutair gevestigd te Utrecht;

het Grondwaterprotocol:

de regels die de Universiteit stelt voor grondwateronttrekkingen en lozingen binnen Utrecht Science Park, van welke regels een actuele versie aan de Akte wordt gehecht;

het Beeldkwaliteitsplan:

de regels die de Universiteit stelt voor bebouwing op het Perceel, waarvan een exemplaar aan de Akte wordt gehecht.

## **BEPALINGEN**

### **1 Betalingen**

- 1.1 Tenzij de Erfpachter de totale voor de duur van de Erfpacht door hem verschuldigde Canon heeft afgekocht door betaling ineens van de Grondprijs, zal de Erfpachter, zonder dat daartoe uitreiking van een factuur vereist is, de door de Erfpachter verschuldigde Canon zonder korting of inhouding in verband met belasting of uit andere hoofde op de verschijndag betalen door overmaking op ING Bank rekeningnummer IBAN NL 50INGB 000 116490 ten name van de Universiteit onder vermelding van "Erfpacht". De Universiteit dient uiterlijk op de vervalddag van de betrokken Canon daarover te kunnen beschikken. Bij gebreke daarvan wordt - zonder dat ingebrekestelling nodig is - de verschuldigde Canon verhoogd met een direct verschuldigde en opeisbare vertragingsrente van één procent (1%), voor elke na de verschijndag ingegane maand verzuim. De eerste maal dat deze vertragingsrente verschuldigd zal zijn, is onmiddellijk op de eerste dag na de hierboven genoemde vervalddag. De volgende termijnen zullen steeds een maand na deze eerste dag vervallen.
- 1.2 Alle andere verschuldigde bedragen zal de Erfpachter voldoen op de voor de Canon aangegeven wijze binnen veertien (14) dagen na verzenddatum van de factuur.
- 1.3 Het is de Erfpachter niet toegestaan zich te beroepen op verrekening.

### **2 Aanvaarding**

- 2.1 De Erfpachter wordt geacht door ondertekening van de Akte het Perceel volkomen te kennen. Door ondertekening van de Akte aanvaardt de Erfpachter het Perceel en de Opstellen in de staat, waarin deze zich bij ondertekening van de Erfpachtovereenkomst of zoveel eerder als het Perceel feitelijk aan hem in gebruik is gegeven bevinden, met alle daaraan verbonden lusten en lasten, heersende en dienende erfdiensbaarheden. De Erfpachter doet afstand van het recht om de Erfpachtovereenkomst te ontbinden en/of vermindering van de Canon of enige andere tegemoetkoming te verlangen, wegens

aanwezige bijzondere lasten en beperkingen, ter zake van al dan niet verborgen gebreken of wegens onjuiste of onvolledige omschrijving van het Perceel of van de aard, de ligging of de grootte ervan.

- 2.2 Partijen zijn bekend met het als bijlage aan de Akte gehechte rapport inzake de milieutechnische gesteldheid van de tot het Perceel behorende grond.

### **3 Afhankelijk recht van opstal**

- 3.1 Onder de Erfpacht is begrepen het van de Erfpacht afhankelijk recht van opstal als genoemd in Boek 5 titel 8 van het Burgerlijk Wetboek om op, in of boven het Perceel de Opstallen in eigendom te hebben of te verkrijgen.
- 3.2 Bovengenoemd recht van opstal eindigt op gelijke wijze en op hetzelfde moment als in de Erfpachtvoorwaarden is bepaald omtrent de Erfpacht.

### **4 Verplichtingen Erfpachter. Gebruik van de Erfpacht**

- 4.1 De Erfpachter is verplicht:
- a. het Perceel en de Opstallen uitsluitend gebruiken voor het in de Erfpachtvoorwaarden omschreven doel;
  - b. het Perceel en de Opstallen ten genoegen van de Universiteit in een goede staat van onderhoud te houden;
  - c. het Grondwaterprotocol en het Beeldkwaliteitsplan na te leven.
- 4.2 Indien de Opstallen nog moeten worden gerealiseerd is voorafgaande schriftelijke toestemming van de Universiteit vereist voor:
- a. het stedenbouwkundige concept en het terrein- inrichtingsplan met inbegrip van verhardingen en onderliggende kabels en leidingen. Erfpachter is verplicht in het stadium waarin schetsplannen worden ontwikkeld in overleg te treden met de Universiteit om de belangen van de Erfpachter en de belangen van de overige gebruikers van Utrecht Science Park tijdig op elkaar af te stemmen en zodat de Universiteit aan haar eventuele verplichtingen jegens derden kan voldoen;
  - b. (indien de bouw van de Opstallen in fasen zal geschieden) het tijdsplan waarbinnen de verschillende fasen zullen worden gerealiseerd.
- 4.3 Voorafgaande schriftelijke toestemming van de Universiteit is vereist voor:
- a. uitbreiding en/of uitwendige verbouwing en/of wijziging van het uiterlijk ten aanzien van de Opstallen;
  - b. uitbreiding en/of wijziging van de zich in of op de Opstallen bevindende elektrotechnische-, werktuigkundige-, verwarmings-, warmwatervoorzienings- en gasinstallaties met de daarbij behorende aan- en afvoerleidingen indien en voor zover ten behoeve van deze uitbreidingen en/of wijzigingen een nadere publiekrechtelijke vergunning is vereist. Voor geringe wijzigingen, onderhoud respectievelijk vervangingsonderhoud is geen schriftelijke toestemming van de Universiteit vereist;
  - c. het wijzigen van de inrichting van het Perceel. Onder wijzigen wordt mede verstaan de verwijdering of afbraak van de Opstallen;
  - d. het graven in het Perceel en daarin enig ander werk uit te voeren, behoudens normale onderhoudswerkzaamheden;
  - e. het uitvoeren van werkzaamheden op het Perceel die, ter beoordeling van de Universiteit, zodanige trillingen veroorzaken dat daardoor, wegens de aanwezigheid van trillinggevoelige objecten van andere gebruikers in Utrecht Science Park, schade en/of ernstige hinder wordt veroorzaakt voor deze andere gebruikers in Utrecht Science Park.

De omschrijving van de hiervoor sub a tot en met e bedoelde uitbreidingen, verbouwingen, wijzigingen en/of werkzaamheden, aangevuld met bestekken en tekeningen, dient in tweevoud bij de Universiteit te worden ingediend. De Universiteit zal de Erfpachter binnen twee (2) maanden na ontvangst van gemelde bescheiden ter zake berichten.

### **5 Aanspraken wegens schade**

- 5.1 Alle werken of eigendommen van de Universiteit, waaraan door de uitoefening van de Erfpacht schade is toegebracht, moeten door en op kosten van de Erfpachter op de eerste aanschrijving van de Universiteit, binnen de daarbij bepaalde termijn, tot haar genoegen worden hersteld, bij gebreke waarvan de Universiteit de bevoegdheid heeft het nodige te doen verrichten op kosten van de Erfpachter.
- 5.2 De Erfpachter vrijwaart de Universiteit voor alle vorderingen, welke anderen doen gelden

tot vergoeding van schade, welke in enigerlei verband staat met de uitoefening van de Erfpacht.

## **6 Uitvoering werken door of vanwege de Universiteit**

- 6.1 De Erfpachter is verplicht toe te laten, dat door of in opdracht van de Universiteit op, in, boven of onder het Perceel en/of de Opstallen water-, gas-, elektrische of andere leidingen met daarbij behorende installaties worden aangebracht, hersteld, gewijzigd of uitgebreid, zulks, behoudens spoedgevallen, na schriftelijke aankondiging door de Universiteit. Bij de werkzaamheden zal stoornis in de activiteiten van de Erfpachter en van eventuele (onder)huurders zoveel mogelijk worden voorkomen. De Erfpachter zal hierbij geen voorwaarden stellen noch enige tegenprestatie, waaronder begrepen korting op de Canon, van de Universiteit verlangen, zulks ongeacht de duur van de werkzaamheden.
- 6.2 Indien de Erfpachter aantoonbaar schade heeft geleden aan zijn eigendommen, die een onmiddellijk gevolg is van de werkzaamheden als bedoeld in lid 1, zal de Universiteit deze schade op haar kosten herstellen dan wel aan de Erfpachter vergoeden, dit naar keuze van de Universiteit.

## **7 Belastingen**

Alle belastingen en lasten, die, onder welke benaming ook, voor de tijd gedurende welke de Erfpacht zal bestaan, op of vanwege de eigendom van het Perceel en de Opstallen of wegens de bebouwing of wegens de verkrijging van de Erfpacht worden geheven, zijn voor rekening van de Erfpachter. Wanneer de Universiteit belastingen of lasten, welke als hierboven bedoeld ten laste van de Erfpachter komen, heeft betaald, zal zij hiervan schriftelijk kennis geven aan de Erfpachter, die verplicht is het betaalde bedrag aan de Universiteit te vergoeden conform het bepaalde in artikel 1.

## **8 Vervreemding, verhuur, ingebruikgeving enzovoorts.**

- 8.1 Zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Universiteit is het de Erfpachter verboden:
- de Erfpacht geheel of gedeeltelijk te Vervreemden;
  - op het Perceel of de Opstallen of de Erfpacht persoonlijke rechten te vestigen;
  - het Perceel of de Opstallen of de Erfpacht geheel of gedeeltelijk aan derden te verhuren of anderszins in gebruik te geven;
  - de Erfpacht te bezwaren met hypotheek;
  - afstand te doen van de Erfpacht.
- 8.2 Aan het verlenen van toestemming voor het bezwaren van de Erfpacht met hypotheek bedingt de Universiteit dat in de hypotheekakte de bepaling wordt opgenomen, dat:
- bij executoriale verkoop de Universiteit het voorkeursrecht tot koop van de Erfpacht heeft;
  - na de levering krachtens een executoriale verkoop een andere koper dan de Universiteit het Perceel en de Opstallen slechts, voor welk doel dan ook, in gebruik kan nemen uitsluitend na voorafgaande schriftelijke toestemming van de Universiteit;
  - de Universiteit te allen tijde door de hypotheekhouder op de hoogte wordt gesteld van de niet juiste nakoming door de Erfpachter van zijn verplichtingen tegenover de hypotheekhouder.
- Indien met toestemming van de Universiteit de Erfpacht met hypotheek werd bezwaard, en de Universiteit geen gebruik wenst te maken van het hierboven bedoelde voorkeursrecht, zal voor een eventuele overdracht door en ten gevolge van de uitoefening van de rechten van de hypotheekhouder aan derden geen toestemming van de Universiteit zijn vereist.
- 8.3 De Erfpachter is bij vervreemding van de Erfpacht verplicht de verplichtingen, vastgelegd in de Erfpachtvoorwaarden aan de nieuwe Erfpachter of beperkt gerechtigde ten behoeve van de Universiteit op te leggen, die ten behoeve van de Universiteit aan te nemen en in verband daarmee, om het bepaalde met betrekking tot hierboven genoemde verplichtingen in de akte waarbij de Erfpacht wordt vervreemd woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte, ten behoeve van de Universiteit, van een onmiddellijk opeisbare boete van een miljoen euro (€ 1.000.000,00) met de bevoegdheid voor de Universiteit daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade van de Erfpachter te vorderen.
- 8.4 Degenen die gehouden zijn de uit deze Akte voortvloeiende verplichtingen na te komen, speciaal de verplichtingen, als in artikel 8 lid 3 genoemd, zullen in verzuim zijn door het enkele feit van de overtreding of niet-nakoming, zonder dat enige ingebrekestelling daartoe

zal worden vereist, zodat zowel de bedongen boete, als de vergoeding der eventueel meer geleden schade terstond zullen kunnen gevorderd.

- 8.5 Van de akte waarbij de Erfpacht wordt vervreemd, belast wordt met een persoonlijk recht of in gebruik wordt gegeven zal, voor de ondertekening, een ontwerp daarvan aan de Universiteit moeten worden voorgelegd ter controlering of aan het in het onderhavige artikel bepaalde is voldaan. De definitieve akte zal overeenkomstig dit ontwerp moeten worden verleden, alles op straffe van een door de Erfpachter ten behoeve van de Universiteit te verbeuren boete van een miljoen euro (€ 1.000.000,00) voor iedere overtreding of niet-nakoming en onverminderd hetgeen hierna omtrent opzegging van de Erfpacht is bepaald.

## **9 Tussentijdse opzegging van de Erfpacht**

- 9.1 De Universiteit is bevoegd de Erfpacht voor het geheel of voor zodanig gedeelte van het Perceel als zij verkiest op te zeggen indien:

- a. de Universiteit daartoe door derden onontkoombaar wordt genoodzaakt en/of er sprake is van zeer zwaarwegende belangen van de Universiteit als zodanig; deze opzegging dient te geschieden bij exploitatie aan de Erfpachter, met een opzegtermijn van drie (3) jaren;
- b. indien de Erfpachter in staat van faillissement is gesteld;
- c. indien de Erfpachter in verzuim is de Canon over twee (2) achtereenvolgende jaren te betalen, alsmede ingeval niet voldaan is of wordt aan enige verplichting de Erfpachter opgelegd bij of krachtens de Erfpachtvoorwaarden en de Erfpachter daardoor in ernstige mate tekort schiet in de nakoming van zijn verplichtingen jegens de Universiteit. Hieronder wordt begrepen het geval dat de Erfpachter het Perceel of de Opstallen geheel of gedeeltelijk voor een ander doel en/of op een andere wijze gebruikt casu quo laat gebruiken dan waarvoor het Perceel en de Opstallen krachtens de Erfpachtvoorwaarden is bestemd en de Erfpachter een dergelijk onjuist gebruik na schriftelijke aanzegging door de Universiteit niet binnen een door de Universiteit te stellen termijn welke maximaal zes (6) maanden bedraagt heeft gestaakt of heeft doen staken. Indien de Erfpachter de Opstallen niet binnen twee (2) jaar na de ingangsdatum van de Erfpacht (of zoveel eerder of later als is vermeld in de Erfpachtovereenkomst) conform de bestemming in gebruik neemt of doet nemen, wordt dit beschouwd als een gebruik voor een ander doel dan waarvoor het Perceel blijkens de Erfpachtvoorwaarden is bestemd.

- 9.2 In de gevallen genoemd in artikel 9 lid 1 sub b en c:

- a. kan de Universiteit de Erfpacht opzeggen zonder enige nadere ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst, onverminderd het recht van de Universiteit op schadevergoeding indien daartoe termen aanwezig zijn;
- b. heeft de Universiteit de mogelijkheid om de opzegging weer in te trekken indien de reden van de opzegging uiterlijk op de dag, voorafgaande aan die waarop de Erfpacht door opzegging zal eindigen, wordt weggenomen en voorts alle kosten die de Universiteit te dier zake heeft moeten maken aan haar zijn voldaan. Indien de reden van de opzegging door een van de ingeschreven hypotheekhouder(s) of door derden wordt weggenomen op de dag, voorafgaande aan die waarop de aangezegde opzegging van de Erfpacht zal ingaan, en tevens zijn voldaan alle kosten die de Universiteit te dier zake heeft moeten maken, zal de Universiteit verplicht zijn om de opzegging alsnog in te trekken;
- c. deelt de Universiteit dit bij exploitatie binnen acht (8) dagen mee aan degenen die als beperkt gerechtigde of beslaglegger op de Erfpacht in de openbare registers staan ingeschreven en eventuele derde belanghebbenden aan de woonplaats door hem/hen ingevolge het bepaalde bij de wet gekozen.

- 9.3 De Universiteit is bevoegd, indien de Erfpacht door tussentijdse opzegging eindigt, daarvan te doen blijken in de daartoe bestemde openbare registers met verwijzing naar de bovenbedoelde aan de Erfpachter gedane kennisgeving.

## **10 Gevolgen van de beëindiging van de Erfpacht/schadevergoeding/Canon**

- 10.1 Ingeval de Universiteit de Erfpacht opzegt op grond van artikel 9 lid 1 sub a, zal de Universiteit aan de Erfpachter ter zake van de Opstallen een schadeloosstelling uitkeren op basis van in de Ontheingingswet dienaangaande opgenomen regeling.

- 10.2 Ingeval de Universiteit de Erfpacht opzegt op grond van artikel 9 lid 1 sub b en/of c is de Erfpachter verplicht:

- a. de eventueel achterstallige Canon en de Canon over het lopende erfpachtjaar ten volle te betalen. Indien de Erfpachter door betaling van de Grondprijs de verplichting tot betaling van de Canon voor de duur van de Erfpacht heeft voldaan, is de Universiteit niet verplicht de Grondprijs geheel of gedeeltelijk te restitueren;
- b. het Perceel en de Opstallen onmiddellijk ter vrije beschikking van de Universiteit te stellen.

Indien de Universiteit de Erfpacht heeft opgezegd op grond van artikel 9 lid 1 sub b en/of c, is de Universiteit verplicht aan de Erfpachter te vergoeden: de waarde die de Erfpacht voor zover betrekking hebbend op het Perceel dan heeft, na aftrek van hetgeen hij uit hoofde van de Erfpacht van de Erfpachter te vorderen heeft, de kosten daaronder begrepen. Voor de Opstallen zal de Universiteit aan hem in deze gevallen generlei vergoeding verschuldigd zijn, tenzij de Universiteit bij de opzegging dan wel tijdig daarna aan de Erfpachter meedeelt dat deze niet mogen worden afgebroken en/of weggenomen, in welk geval de vergoeding voor de Erfpacht en de Opstallen zal worden vastgesteld overeenkomstig hetgeen is bepaald in artikel 11.2.

De Universiteit verklaart de mededeling als in de vorige zin bedoeld altijd te zullen doen in het geval ten aanzien van de Opstallen door de Erfpachter een huurovereenkomst van kracht is op het moment van opzegging van de Erfpacht, ten aanzien waarvan de Universiteit toestemming heeft verleend.

## **11 Oplevering bij het einde van de Erfpacht**

11.1 De Erfpachter zal bij het eindigen van de Erfpacht de Opstallen afbreken en wegnemen en het Perceel in oorspronkelijke staat feitelijk leveren aan de Universiteit. Bij gebreke daarvan zal de Universiteit de bevoegdheid hebben de nodige voorzieningen op kosten van de Erfpachter te doen geschieden en blijft de Canon verschuldigd tot het tijdstip, waarop aan deze verplichting is voldaan.

11.2 De Erfpachter is, in afwijking van artikel 11 lid 1, verplicht de Opstallen niet af te breken noch weg te nemen, indien de Universiteit bij de opzegging dan wel tijdig daarna zulks aan de Erfpachter heeft meegedeeld.

Indien de Universiteit de Erfpacht heeft opgezegd en de Universiteit bij de opzegging dan wel tijdig daarna aan de Erfpachter heeft meegedeeld dat de Erfpachter verplicht is de Opstallen niet af te breken noch weg te nemen, is de Universiteit verplicht aan de Erfpachter te vergoeden:

- a. de waarde die de Erfpacht voor zover betrekking hebbend op het Perceel dan heeft, na aftrek van hetgeen hij uit hoofde van de Erfpacht van de Erfpachter te vorderen heeft, de kosten daaronder begrepen;
- b. voor de Opstallen een vergoeding gelijk aan de waarde daarvan in het economisch verkeer zonder grond en met inachtneming van alle bepalingen in de Erfpachtvoorwaarden.

Deze waarde van de Erfpacht en de Opstallen wordt bepaald in onderling overleg of bij gebreke daarvan door drie (3) deskundigen, te benoemen door de voorzieningenrechter te Utrecht, op verzoek van de meest gerede partij.

Het in dit lid bepaalde geldt niet in geval de Universiteit de Erfpacht opzegt op grond van artikel 9.1.a.

De Erfpachter is niet bevoegd de Erfpacht op te zeggen, tenzij de Erfpachter de totale voor de duur van de Erfpacht door hem verschuldigde Canon heeft afgekocht door betaling ineens van de Grondprijs.

Indien de Erfpachter de Erfpacht heeft opgezegd, is de Universiteit tot generlei vergoeding aan de Erfpachter verplicht, ongeacht of de Universiteit aan de Erfpachter heeft meegedeeld dat de Erfpachter verplicht is de Opstallen niet af te breken noch weg te nemen.

11.3 De Erfpachter verplicht zich bij het eindigen van de Erfpacht op zijn kosten een onderzoek te laten doen en een rapport te laten uitbrengen inzake de milieutechnische gesteldheid van de tot het Perceel behorende grond. De uitvoering van het onderzoek dient te geschieden door een ter zake deskundig adviesbureau, aan te wijzen op voordracht van de Erfpachter, echter ter goedkeuring van de Universiteit.

11.4 Indien uit bovenstaand onderzoek blijkt dat de milieutechnische gesteldheid van de grond slechter is dan bij aanvang van de Erfpacht is vastgesteld zal de Erfpachter op zijn kosten de grond reinigen respectievelijk vervangen dan wel de Universiteit schadeloosstellen, zulks ten genoegen van de Universiteit.

**Erfdienstbaarheden, overige kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen**

Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, niet elders in de Erfpachtvoorwaarden vermelde kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar:

- A. de akte van levering op drieëntwintig december negentienhonderd achtentachtig (23-12-1988) verleden voor mr. L.C. Klein, notaris te Amsterdam, bij afschrift ingeschreven op zevenentwintig december negentienhonderd achtentachtig (27-12-1988) in register Hypotheken 4 van de openbare registers te Utrecht in deel 6058 nummer 55, waarin woordelijk staat vermeld:

*"Ten behoeve van het verkochte en de kadastrale percelen Gemeente Utrecht sectie N nummers 174, 815, 376, 160, 375, 892 en 894 eigendom van de Rijksuniversiteit geheel en de nummers 367 en 873 gedeeltelijk voorzover in eigendom blijvend aan de Rijksuniversiteit, welke gehele en gedeeltelijke percelen hierna tezamen met het verkochte worden genoemd "eigendommen Rijksuniversiteit" en ten laste van de openbare voorzieningen en de kadastrale percelen Gemeente Utrecht sectie N nummers 886 en 896, eigendom van de Gemeente, geheel en van de nummers 399, 889, 395, 400, 887, 402, 898 en 900 van voren bedoelde Gemeente en sectie en Gemeente Bunnik sectie C nummer 143, alles gedeeltelijk, voorzover in eigendom blijvend aan de Gemeente, welke gehele en gedeeltelijke percelen hierna tezamen met de openbare voorzieningen worden genoemd "eigendommen Gemeente", wordt bij deze gevestigd de erfdienstbaarheid om te gedogen dat - zonder vergoeding daarvoor te kunnen eisen - borden bestemd voor interne verwijzingen, palen, leidingen ten behoeve van nutsvoorzieningen en tele- en datacommunicatienetten worden aangelegd, onderhouden en vernieuwd op de plaats en wijze als in overleg met de Gemeente worden bepaald. De Gemeente is verplicht al hetgeen krachtens deze erfdienstbaarheid is aangebracht te laten bestaan.*

*Ten behoeve van eigendommen Gemeente en ten laste van eigendommen Rijksuniversiteit, voorzover de gemeentelijke riolen betreft, zoals aangeduid op de aangehechte tekeningen A 27.321 X en Y, wordt bij deze gevestigd een erfdienstbaarheid inhoudende het navolgende:*

- a. *de eigenaar van het lijdend erf mag in principe op de circa vijf meter brede strook, twee en een halve meter aan weerszijden van de as van het riool geen bouwwerken oprichten, geen blijvende grondophogingen of grondontgravingen aanbrengen, geen diep reikende hekwerken plaatsen, geen diepwortelende bomen en struiken planten;*
- b. *de eigenaar van het lijdend erf mag niet zelf wijzigingen aan de constructie van het gemeenteriool aanbrengen, of schade hieraan herstellen;*
- c. *de eigenaar van het lijdend erf is gehouden om schade aan het gemeenteriool - door hem veroorzaakt - direct aan de Gemeente te melden, waarna de schade op kosten van de eigenaar van het lijdend erf zal worden hersteld;*
- d. *de eigenaar van het lijdend erf is gehouden om te allen tijde aan de Gemeente of voor haar werkende derden vrije toegang te verlenen voor het verrichten van werkzaamheden van spoedeisende aard;*
- e. *de eigenaar van het lijdend erf is gehouden om, vanaf één maand na daarvan schriftelijk op de hoogte te zijn gesteld, aan de Gemeente of voor haar werkende derden vrije toegang te verlenen voor het verrichten van werkzaamheden;*
- f. *de eigenaar van het lijdend erf is gehouden om bij werkzaamheden als onder e. omschreven, binnen één maand na daarvan schriftelijk op de hoogte te zijn gesteld, de circa vijf meter brede strook, behoudens verhardingen, geheel te ontdoen van beplantingen en andere obstakels;*
- g. *slechts herstel van de verharding welke is opgebroken in verband met de hiervoor onder d. en e. omschreven werkzaamheden komt voor rekening van de Gemeente."*

*Ten behoeve en ten laste van de eigendommen Rijksuniversiteit en ten behoeve en ten laste van de eigendommen Gemeente worden bij deze gevestigd de erfdienstbaarheden om te gedogen dat - indien zulks noodzakelijk mocht blijken - ten behoeve van het onderhoud van het betreffende heersende erf het betreffende lijdende erf wordt betreden, bijvoorbeeld in verband met onderhoud aan wegen, borden, palen, lichtmasten, leidingen en kunstwerken, alles in overleg met de eigenaar van het lijdend erf.*

Ten behoeve van de eigendommen Rijksuniversiteit en ten laste van de eigendommen Gemeente wordt bij deze gevestigd de erfdiensbaarheid om te gedogen dat zich in, op en boven het lijdend erf luchtbruggen en overkluizingen (luchtbrug over Heidelberglaan, overkluizing Padualaan en luchtbrug vanaf de gebouwde parkeergarage van het academisch ziekenhuis) over gemeentewegen (gaan) bevinden en dat deze worden onderhouden en vernieuwd.

Ten behoeve en ten laste van de eigendommen Rijksuniversiteit en ten behoeve en ten laste van de eigendommen Gemeente worden bij deze voorts gevestigd de erfdiensbaarheden nodig om de bestaande situatie op het universiteitsterrein, voorzover in strijd met het burencrecht en voorzover hiervoor niet geregeld, te legaliseren.

Bij deze wordt gevestigd een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten laste van de eigendommen Rijksuniversiteit en ten behoeve van de eigendommen van de Gemeente dan wel het Gemeentelijk Energiebedrijf voor het hebben, houden, onderhouden en vernieuwen van gasleidingen met bijbehorende voorzieningen en installaties alsmede van hoogspanningskabels, trafo-onderstations inclusief laagspanningsverdeelrekken, voor zover deze leidingen en installaties eigendom zijn van de Gemeente dan wel het Gemeentelijk Energiebedrijf.

De Rijksuniversiteit verplicht zich tot de medewerking aan het vestigen van een recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder b. van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van het lichaam:

WATERLEIDING BEDRIJF MIDDEN-NEDERLAND (W.M.N.) of haar rechtsopvolgster in verband met transport van water ten behoeve van de openbare drinkwatervoorziening, met toepassingverklaring van de Algemene Bedingen vastgesteld door voormeld lichaam bij akte de dato zeven juli negentienhonderd ééneenzestig, overgeschreven ten hypotheekantore te Utrecht op zeventien december negentienhonderd tweeënzestig in deel 1734 nummer 89.";

- B. de akte op tien november negentienhonderd drieënnegentig (10-11-1993), verleden voor mr. F.M.J. Hermans, notaris te Utrecht, houdende een protocol tussen de Universiteit en de Gemeente Utrecht, bij afschrift ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen (destijds te Utrecht) op elf november negentienhonderd drieënnegentig (11-11-1993) in deel 7762 nummer 10, waarin woordelijk staat vermeld:

"Artikel 1: Handhaving privaatrechtelijke bestemming.

De slotbepaling van artikel 6, onder b., van de overeenkomst d.d. 11 mei 1962, luidend dat overdracht en levering in eigendom overigens geschieden:

" met inachtneming van de Erfpachtvoorwaarden voor de verkoop van bouwterrein en industrieterrein der gemeente Utrecht, met dien verstande, dat artikel 5, 2e lid en de artikelen 6, 7, 11, 12 en 13 van de Erfpachtvoorwaarden niet van toepassing zijn en artikel 5, 3e lid, wordt gelezen als volgt:

'De Rijksuniversiteit mag het gekochte niet vervreemden of met enig zakelijk gebruiksrecht bezwaren dan met schriftelijke toestemming van Burgemeester en Wethouders. Deze toestemming is niet vereist voor het in Erfpacht geven van onroerend goed voor het gebruik voor wetenschappelijke doeleinden!."

zal worden uitgelegd en toegepast als luidend:

"De universiteit mag het gekochte niet vervreemden of met enig zakelijk gebruiksrecht bezwaren voor een andere bestemming dan hoger onderwijsdoeleinden. Indien de bestemming voor hoger onderwijsdoeleinden niet langer gehandhaafd kan blijven, kan aan eigendommen van de universiteit in het universiteitsgebied een andere bestemming niet worden gegeven zonder schriftelijke toestemming van Burgemeester en Wethouders. Burgemeester en Wethouders kunnen deze toestemming onder voorwaarden verlenen of weigeren, indien zij aannemelijk maken dat het algemeen belang der gemeente zulks vereist".

Artikel 2: Voorkeursrecht Rijk en gemeente.

De bepaling van artikel 11, 1e lid onder a., van de overeenkomst d.d. 11 mei 1962, luidend:

" 1. Indien na verloop van tijd bepaalde gedeelten van de aan de R.U. in eigendom toebehorende terreinen in het universiteitsgebied niet meer voor universitaire doeleinden nodig blijken te zijn en de R.U. de verdere exploitatie ten behoeve van dit

doel ter plaatse wenst te staken dan worden:

a. de betreffende terreinen door de R.U. te koop aangeboden aan de gemeente De Bilt of Utrecht of Zeist, zulks afhankelijk van de ligging van deze terreinen of gedeelten daarvan in deze gemeenten; indien deze gemeenten tot aankoop besluiten, zal zulks geschieden op nader overeen te komen voorwaarden tegen de prijs, vast te stellen door drie deskundigen, waarvan één wordt aangewezen door de R.U. en één door de drie vorengenoemde gemeenten; deze deskundigen zullen een derde benoemen, die als voorzitter van deze commissie zal optreden; indien vorengenoemde gemeenten besluiten niet tot verkoop over te gaan, zal de Rijksuniversiteit de vrije beschikking over de betreffende terreingedeelten hebben, waarbij dan voor deze gedeelten het in artikel 6 sub b van deze overeenkomst gestelde ten aanzien van artikel 5, 3e lid van de Erfpachtvoorwaarden voor de verkoop van bouwterrein en industrieterrein der gemeente Utrecht buiten werking wordt gesteld;";

zal - gelet op de Grenscorrectiewet van 20 november 1974 (Staatsblad 754) en artikel 191 van de Wet op het Wetenschappelijk onderwijs 1985 - worden uitgelegd en toegepast als luidend:

"Als de universiteit besluit eigendom van de universiteit in het universiteitsgebied niet langer te gebruiken voor hoger onderwijsdoeleinden, zal de universiteit dat eigendom overeenkomstig de bepalingen van de Wet op het Wetenschappelijk Onderwijs eerst ter verwerving aan het Rijk moeten aanbieden. Indien het Rijk, ook na toepassing van bepaalde in artikel 1 van deze overeenkomst, van het betreffende aanbod geen gebruik maakt, zal de Rijksuniversiteit dat eigendom vervolgens eerst aan de gemeente aanbieden onder voorbehoud van de zijde van de universiteit dat op de koopprijs als bepaald op de hieronder beschreven wijze de wettelijke vereiste goedkeuring van de Minister van Onderwijs en Wetenschappen wordt verkregen. De gemeente deelt binnen één maand mede of zij in beginsel van dit aanbod gebruik wil maken.

Binnen één maand nadat de gemeente bij aangetekende brief aan de universiteit heeft meegedeeld dat zij dit overleg wenst aan te vangen, worden drie deskundigen aangewezen met de opdracht als goede mannen en naar beste kennis en wetenschap de koopprijs vast te stellen. Deze drie deskundigen worden benoemd als volgt: Elke partij wijst binnen acht dagen één deskundige aan; de derde deskundige die als voorzitter van deze commissie zal optreden, zal door deze beide deskundigen worden aangewezen binnen acht dagen nadat zij hun aanwijzing hebben aanvaard. Blijft één der partijen met de tijdige aanwijzing van de deskundige in gebreke of kunnen de beide aangewezen deskundigen niet binnen een termijn van acht dagen tot overeenstemming komen over de aanwijzing van de derde deskundige, dan zal de meest gereede partij aan de President van de Arrondissementsrechtbank te Utrecht de benoeming kunnen vragen, in het eerste geval van twee deskundigen en in het tweede geval van één deskundige. De deskundigen brengen hun rapport uit binnen één maand nadat hun benoeming volledig is komen vast te staan. De kosten der deskundigen zullen door elk der partijen voor de helft worden gedragen.

Binnen zes weken nadat aan de gemeente de door voormelde deskundigen vastgestelde koopprijs is bekend geworden zal de gemeente bij aangetekende brief aan de universiteit berichten of zij het onroerend goed tegen deze koopprijs wenst te kopen. In het bevestigende geval zullen koop en overdracht zo spoedig mogelijk doch uiterlijk drie maanden nadien onder de gebruikelijke voorwaarden plaatsvinden ten overstaan van een door de gemeente aan te wijzen notaris. In geval van verschil van inzicht tussen partijen omtrent hetgeen onder gebruikelijke voorwaarden moet worden verstaan is ten dezen beslissend de uitspraak van een bindend adviseur, welke op verzoek van de meest gereede partij zal worden benoemd door de President van de Arrondissementsrechtbank.

Indien de gemeente van het in dit artikel beschreven voorkeursrecht van koop geen gebruik maakt, zal de universiteit de vrije beschikking hebben over haar eigendom met inachtneming van het bepaalde in artikel 1 van deze overeenkomst".

[...]

#### Artikel 4: Nieuwe openbare voorzieningen en wijziging van bestaande.

4.1. Nieuwe openbare voorzieningen of wijziging van bestaande openbare voorzieningen in het universiteitscentrum De Uithof welke uitsluitend in het algemeen belang worden getroffen, komen niet ten laste van de universiteit. Het

*onderhoud van openbare voorzieningen berust bij de eigenaar ervan, tenzij uitdrukkelijk anders wordt overeengekomen.*

- 4.2. *De kosten van nieuwe openbare voorzieningen of wijziging van bestaande openbare voorzieningen hetzij in het universiteitscentrum De Uithof zelf dan wel daarbuiten komen voor voorzover en voor zoveel de ontsluiting of exploitatie van het universiteitscentrum daarmee nawijsbaar is gebaat voor rekening van de universiteit, op basis van vooraf terzake tussen partijen schriftelijk vastgelegde afspraken.*
- 4.3 *De universiteit verbindt zich tegenover de gemeente om gronden in het universiteitscentrum welke haar eigendom zijn en die nodig zijn voor openbare voorzieningen, aan de gemeente ter vrije beschikking te stellen en deze gronden om niet over te dragen aan de gemeente uiterlijk op de dag waarop deze voorzieningen gereed zijn gekomen, indien en voor zover de ontsluiting of exploitatie van het universiteitscentrum daarmee nawijsbaar is gebaat, een en ander op basis van vooraf terzake tussen partijen schriftelijk vastgelegde afspraken en onverminderd het recht van de universiteit op schadeloosstelling voor van die gronden te verwijderen opstellen en werken.*

Artikel 5: Openbare aangelegenheden van het universiteitscentrum.

*In het algemeen belang der gemeente verbindt de universiteit zich jegens de gemeente de behartiging van belangen van het universiteitscentrum De Uithof bij de gemeente terzake van openbare aangelegenheden als ruimtelijke ordening, openbare voorzieningen, openbare maatregelen en dergelijke blijvend in eigen hand te houden.*

*[...]*

Artikel 8: Rechtsopvolging.

*De universiteit is verplicht en verbindt zich jegens de gemeente de hierbij jegens de gemeente aanvaarde verplichtingen bij overdracht van het geheel of een gedeelte van de grond, alsmede bij de verlening daarop van een zakelijk recht, aan de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde op te leggen en in verband daarmee deze verplichtingen in de akte van overdracht of verlening van zakelijk recht woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete ter waarde van het betreffende perceel grond, minimaal eenhonderdduizend gulden (fl. 100.000,00) ten behoeve van de gemeente, met bevoegdheid voor deze om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen."*

*Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten bij deze tevens door de Universiteit voor die derden*

*aanvaard.*

- 12.2 De hiervoor aangehaalde verplichtingen tot aanbidding aan het Rijk en verzoek aan de minister om goedkeuring van de koopprijs, opgenomen in artikel 2.13 van de WHW, zijn door de operatie "Integrale Verantwoordelijkheid Huisvesting" uitgevoerd bij de wet van elf november negentienhonderd drieënnegentig (11-11-1993) (Staatsblad 628) en de wet van vijftien december negentienhonderd vierennegentig (15-12-1994) (Staatsblad 880) komen te vervallen en zijn daardoor niet van toepassing op de Erfpacht en de Erfpachter.
- 12.3 De hiervoor aangehaalde voorkeursrechten tot koop ten behoeve van de gemeenten De Bilt en Zeist zijn als gevolg van gemeentelijke herindeling niet meer van toepassing. Het hiervoor aangehaalde voorkeursrecht tot koop ten behoeve van de Gemeente Utrecht is niet van toepassing, zoals blijkt uit de brief van de Gemeente Utrecht de dato @ met kenmerk: @, waarvan een kopie aan de Akte is gehecht.

**13 Hoofdelijke aansprakelijkheid**

Indien de Erfpacht aan meer partijen toekomt, is ieder van hen hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de bepalingen, welke ingevolge de Erfpachtvoorwaarden gelden, uitgezonderd wanneer de onverdeeldheid voortvloeit uit splitsing in appartementsrechten. Deze hoofdelijkheid geldt ook voor rechtsopvolgers van de Erfpachter.

**14 Toelating tot het Perceel**

De daartoe door de Universiteit aangewezen personen hebben te allen tijde vrije toegang tot het Perceel en tot de Opstellen, behoudens spoedeisende gevallen, na voorafgaande schriftelijke kennisgeving.

**15 Vorm der op- en aanzeggingen**

Opzeggingen, aan of door de Erfpachter geschieden bij exploit. Aanzeggingen en mededelingen aan of door de Erfpachter kunnen rechtsgeldig geschieden bij aangetekende brief. Afschrift wordt, voor zover diens belang dit meebrengt, gezonden aan de hypotheekhouder; deze kan generlei aanspraak doen gelden, indien toezending achterwege blijft.

**16 Schriftelijke toestemming Universiteit**

Indien de Universiteit ingevolge de Erfpachtvoorwaarden schriftelijke toestemming verleent aan de Erfpachter, kan de Universiteit aan deze toestemming voorwaarden verbinden.

**17 Ontbinding**

De Universiteit en de Erfpachter doen afstand doen van de rechten om op grond van enige wettelijke bepaling, speciaal die op grond van de artikelen 6:265 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, de Erfpachtovereenkomst te ontbinden.

**18 Nalatigheid**

Voor zover in de Erfpachtvoorwaarden een termijn is gesteld of naar een termijn wordt verwezen, zal de Erfpachter steeds in gebreke zijn enkel door het verloop van de termijn.

**19 Woonplaats**

De Universiteit kiest woonplaats ten kantore van het College van Bestuur van de Universiteit Utrecht. De Erfpachter kiest woonplaats op zijn voormeld adres.

**20 Geschillen**

20.1 Tenzij anders overeengekomen zullen alle uit de Erfpachtovereenkomst voortvloeiende geschillen worden onderworpen aan het oordeel van de rechtbank te Utrecht.

20.2 Geschillen inzake schadeloosstellingen, waaronder die bedoeld in de artikelen 6.2, 10.1 en 11.2 van de Erfpachtvoorwaarden worden, indien de Erfpachter en de Universiteit niet in onderling overleg overeenstemming kunnen bereiken, om bindend advies voorgelegd aan een commissie van drie (3) deskundigen. Indien een der partijen de andere partij schriftelijk op de hoogte heeft gesteld van een geschil inzake een schadeloosstelling en partijen binnen drie (3) maanden na verzending van dit schrijven niet tot overeenstemming omtrent de hoogte van de schade zijn gekomen, worden zij geacht geen overeenstemming te kunnen bereiken. Partijen benoemen ieder één lid. Het derde lid, tevens voorzitter, wordt benoemd door de twee eerstgenoemde leden gezamenlijk. Indien de benoeming van een lid niet binnen een redelijke termijn plaatsvindt, verzoekt de meest gereede partij de voorzieningenrechter te Utrecht het lid te benoemen. De commissie brengt haar bindend advies uit binnen drie (3) maanden na de dag waarop de voorzitter van de commissie is benoemd. Dit bindend advies zal tevens behelzen een beslissing omtrent de verdeling van de kosten van het bindend advies.

**21 Voorkeursrecht ten behoeve van Universiteit**

- 21.1
- a. Indien de Erfpachter of zijn rechtsopvolger de Erfpacht wil Vervreemden, is hij verplicht de Universiteit of zijn rechtsopvolger bij voorkeur in de gelegenheid te stellen de Erfpacht te verkrijgen, die alsdan een voorkeursrecht tot koop heeft.
  - b. De Erfpachter biedt de Erfpacht aan door middel van een aanbiedingsbrief aan de Universiteit met vermelding van de (rechts)persoon aan wie hij wenst te Vervreemden. De Erfpacht wordt tevens geacht te zijn aangeboden door de Erfpachter aan de Universiteit indien ten minste de helft (50%) van alle geplaatste aandelen danwel ten minste de helft (50%) van alle aandelen waaraan bijzondere zeggenschapsrechten zijn verbonden in het aandelenkapitaal van de Erfpachter danwel in het kapitaal van een rechtspersoon die direct of indirect aandeelhouder van de Erfpachter is, overgaat, hetzij onder algemene titel, hetzij onder bijzondere titel, met dien verstande dat deze overgang niet tot opeisbaarheid leidt indien de betrokken aandeelhouders tot dezelfde groep in de zin van artikel 2:24b Burgerlijk Wetboek behoren. De Erfpachter is verplicht een overgang van zeggenschap als in de vorige zin bedoeld en het daardoor ontstane recht tot koop van de Universiteit onverwijld door middel van een aangetekende aanbiedingsbrief aan de Universiteit mee te delen met vermelding van de (rechts)persoon op wie de zeggenschap is overgegaan.
  - c. De Universiteit bericht binnen vier (4) maanden na kennisneming van de

- aanbiedingsbrief aan de Erfpachter of zij bereid is de Erfpacht te verwerven.
- d. Indien de Universiteit zich niet binnen vier (4) maanden bereid verklaart de Erfpacht te verwerven, is de Erfpachter vrij gedurende één (1) jaar na afloop van deze termijn de Erfpacht aan derden te Vervreemden, dit onverminderd het bepaalde in de Erfpachtvoorwaarden.
  - e. Indien de Universiteit zich binnen vier (4) maanden bereid verklaart de Erfpacht te verwerven doch binnen twee (2) maanden daaropvolgend geen overeenstemming over de prijs wordt bereikt, zal deze op verzoek van de meest gereede partij worden vastgesteld door een commissie van drie (3) deskundigen. Indien de Universiteit bereid is de Erfpacht te kopen tegen de door de deskundigen vastgestelde prijs, geeft zij daarvan bij aangetekend schrijven of exploit kennis aan de Erfpachter.
  - f. Indien de Universiteit niet binnen twee (2) maanden nadat haar de door de deskundigen vastgestelde prijs is medegedeeld, bereid is de Erfpacht tegen deze prijs te kopen, is de Erfpachter gedurende een termijn van één (1) jaar vrij de Erfpacht aan derden te Vervreemden, met dien verstande, dat het Vervreemden slechts mag geschieden tegen een prijs, welke niet lager is dan de prijs, waartegen de Erfpacht aan de Universiteit is aangeboden.
  - g. De kosten van deskundigen zijn voor rekening van partijen, ieder voor de helft.
  - h. Indien de Erfpachter handelt in strijd met het in dit artikel bepaalde is de Erfpachter aan de Universiteit onmiddellijk een boete verschuldigd van één miljoen euro (€ 1.000.000,00) onverminderd het recht van de Universiteit op schadevergoeding.
- 21.2 Indien en voor zover de vestiging van de Erfpacht door de Universiteit is geschied om niet (derhalve tegen een Grondprijs en een Canon gelijk aan nihil) en de Opstallen voor rekening van de Erfpachter zijn gerealiseerd, zal de waarde van de Erfpacht, voor zover betrekking hebbende op het Perceel, als bedoeld in lid 1 van dit artikel worden vastgesteld op nihil. In die gevallen zal de waarde als bedoeld in lid 1 van dit artikel uitsluitend worden bepaald door de waarde van de Opstallen.

## 22 Boete

Waar in de Erfpachtovereenkomst of de Erfpachtvoorwaarden wordt gesproken van een boete, wordt bedoeld het genoemde bedrag inclusief een jaarlijkse aanpassing aan de hand van het CBS prijsindexcijfer voor de gezinsconsumptie.

## 23 Kosten

Alle kosten, belastingen en rechten voortvloeiend uit de Erfpachtovereenkomst, de Erfpachtvoorwaarden, de vestiging van de Erfpacht, de splitsing van de Erfpacht of verdeling van de Canon bij splitsing in appartementsrechten, alsmede alle kosten en rechten van kadastrale uitmeting komen voor rekening van de Erfpachter.

## 24 Lidmaatschap VSU. Bijdrage infrastructuur Utrecht Science Park. Bijdrage rioolrechten. Planschade

- 24.1 Aan de Erfpacht is ten behoeve van het beheer van Utrecht Science Park, mede verbonden het lidmaatschap van de Vereniging.
- De Erfpachter is derhalve jegens de Vereniging, en jegens de overige eigenaren en gebruikers van Utrecht Science Park verplicht met ingang van de datum waarop hij de Erfpacht (te weten: eenendertig maart tweeduizend veertien (31-3-2014)) verkrijgt, lid te worden en te blijven van de Vereniging, in verband waarmee hij zijn lidmaatschap niet mag opzeggen, een en ander op straffe van de hierna vermelde boete.
- Indien de Erfpachter om welke reden ook geen lid van de Vereniging mocht blijken te zijn, zal hij jaarlijks aan de Vereniging een bedrag verschuldigd zijn dat gelijk is aan de bijdragen en de lidmaatschapskosten die door de Vereniging aan de leden zelf in rekening worden gebracht.
- De statuten van de Vereniging, alsmede alle besluiten door de Vereniging genomen, zullen ten aanzien van alle rechthebbenden en gebruikers in Utrecht Science Park verbindend zijn, ook al zijn zij om welke reden ook geen lid van de Vereniging.
- De rechten en verplichtingen uit de statuten en de besluiten van de Vereniging voor de leden voortvloeiende zullen een kwalitatief karakter dragen.
- 24.2 De Erfpachter treedt bij deze toe als lid van de Vereniging, voor wie de Universiteit als zaakwaarnemer, zoals bedoeld in artikel 6:198 Burgerlijk Wetboek, deze toetreding aanneemt, en zal gedurende de tijd dat hij rechthebbende is van de Erfpacht, lid blijven van

- de Vereniging.
- 24.3 Indien de Erfpachter tekortschiet in de nakoming van de in dit artikel 24 vermelde verplichtingen zal hij ten behoeve van de Vereniging, een terstond en zonder ingebrekestelling en/of rechterlijke tussenkomst opeisbare boete verbeuren van honderdduizend euro (€ 100.000,00) voor iedere overtreding, vermeerderd met een bedrag aan servicekosten en kosten van onderhoud, gebruik, instandhouding en vernieuwing, dat gelijk is aan de bijdragen en de lidmaatschapskosten die door de Vereniging aan de leden zelf in rekening worden gebracht. Het recht tot het opeisen van een boete vervalt één (1) jaar, nadat de overtreding aan de Vereniging bekend is geworden, indien in die periode geen enkele stap tot invordering van de boete is genomen.
- 24.4 Hierbij vestigen en aanvaarden partijen ten behoeve en ten laste van het Perceel en ten behoeve en ten laste van het (aan de Universiteit als rechthebbende toebehorende) perceel grond kadastraal bekend gemeente Utrecht sectie N nummer 1424 gedeeltelijk: de erfdiensbaarheid inhoudende de verplichting te dulden dat de eigenaren en gebruikers van het heersend erf gebruik maken van de zich in Utrecht Science Park bevindende (semi-) openbare paden, wegen en openbare parkeerplaatsen, met inachtneming van de gebruiksregels die de Vereniging en, bij gebreke daarvan, de Universiteit, daarvoor stelt en onder de verplichting voor de rechthebbende van de Erfpacht tot het betalen aan de eigenaar van het dienend erf (thans: de Universiteit) van een bijdrage in de kosten van onderhoud van voormelde (semi-) openbare paden, wegen en openbare parkeerplaatsen, welke bijdrage jaarlijks wordt vastgesteld door de eigenaar van het dienend erf (thans: de Universiteit).
- De eigenaar van het dienend erf (thans: de Universiteit) is bevoegd:
- a. zijn bevoegdheid tot het vaststellen van de bijdrage gedurende maximaal de periode dat hij eigenaar van het dienend erf is en tot wederopzegging, door middel van een schriftelijke verklaring te delegeren aan de Vereniging;
  - b. zijn vordering tot betaling van de bijdrage over maximaal de periode dat hij eigenaar van het dienend erf is, te cederen aan de Vereniging.
- 24.5 De Erfpachter is verplicht op eerste verzoek van de Universiteit met de Universiteit een overeenkomst aan te gaan inzake de omslag van de aan de Gemeente Utrecht verschuldigde rioolrechten en de afdracht daarvan via de Universiteit aan de Gemeente Utrecht. De tekst van de actuele versie van deze overeenkomst luidt conform het model dat aan de Akte is gehecht.
- 24.6 De Erfpachter is verplicht op eerste verzoek van de Gemeente Utrecht, voor wie de Universiteit dit als beding als bedoeld in artikel 6:353 Burgerlijk Wetboek bedingt en aanvaardt, met de Gemeente Utrecht een planschade-overeenkomst te sluiten conform het model daarvan dat aan deze akte is gehecht;
- 25. Kwalitatieve verplichting; kettingbeding**
- 25.1. Indien en voor zover de hiervoor sub D op de Erfpacht van toepassing verklaarde voorwaarden niet kunnen worden aangemerkt als de Erfpachtvoorwaarden, komen de Universiteit en Erfpachter overeen dat deze gelden als kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek en als zodanig zullen overgaan op opvolgende gerechtigden tot de Erfpacht, en dat daaraan – voor zover deze bepalingen een dulden of niet doen behelzen – tevens gebonden zullen zijn de gebruikers van het Perceel waarop de Erfpacht het recht van gebruik geeft.
- De in het slot van deze akte vermelde woonplaatskeuze wordt mede gedaan met het oog op deze kwalitatieve verplichtingen.
- 25.2. Indien en voor zover de hiervoor sub D van toepassing verklaarde voorwaarden niet kunnen worden aangemerkt als de Erfpachtvoorwaarden en tevens niet kunnen kwalificeren als kwalitatieve verplichtingen als in lid 1 hiervoor bedoeld, komen de Universiteit en Erfpachter hierbij overeen dat Erfpachter alsmede zijn rechtsopvolgers ter zake van de Erfpacht jegens de Universiteit verplicht zijn de betreffende verplichtingen bij overdracht van de Erfpacht als kettingbeding op te leggen aan de opvolgende erfopwachter en deze te doen aanvaarden en voorts de daaruit voor de Universiteit voortvloeiende rechten namens de Universiteit aan te nemen.
- In verband met dit kettingbeding zijn Erfpachter en zijn rechtsopvolgers ter zake van de Erfpacht jegens de Universiteit verplicht om de voorwaarden die hiervoor sub D op de Erfpacht van toepassing zijn verklaard in iedere akte van overdracht letterlijk aan te halen.

Het in dit artikel 26 lid 2 bepaalde geldt zodanig dat niet nakoming van een jegens de Universiteit geldende verplichting voor de nalatige leidt tot een aan de Universiteit verschuldigde en direct opeisbare boete ter grootte van een miljoen euro (€ 1.000.000,00), zulks onverminderd het recht van de Universiteit om aanvullende schadevergoeding te vorderen indien en voor zover deze meer bedraagt dan vermelde boete.

- 25.3. Degenen die gehouden zijn de uit de Akte voortvloeiende verplichtingen na te komen, speciaal de verplichtingen als in artikel 26 lid 2 genoemd, zullen in verzuim zijn door het enkele feit van de overtreding of niet-nakoming, zonder dat enige ingebrekestelling daartoe zal worden vereist, zodat zowel de bedongen boete, als de vergoeding der eventueel meer geleden schade terstond zullen kunnen worden gevorderd.
- 25.4. Van de akte waarbij de Erfpacht wordt vervreemd, belast wordt met een persoonlijk recht of in gebruik wordt gegeven, zal binnen twee (2) weken na het verlijden daarvan aan de Universiteit een afschrift moeten worden voorgelegd ter controlering of aan het in het onderhavige artikel bepaalde is voldaan op straffe van een door de Erfpachter ten behoeve van de Universiteit te verbeuren boete van één miljoen euro (€ 1.000.000,00) voor iedere overtreding of niet-nakoming en onverminderd hetgeen hierna omtrent opzegging van de Erfpacht is bepaald.