

**CONCEPT-OVEREENKOMST VOOR HET VESTIGEN VAN EEN
ERFPACHTRECHT MET EEN ERFPACHTAFHANKELIJK RECHT VAN OPSTAL**

1. **Stichting “Het Zuid-Hollands Landschap”**, gevestigd te Rotterdam en kantoorhoudende te (2611 CG) Delft, Oude Delft 116, ingeschreven in het handelsregister beheerd door de Kamer van Koophandel onder nummer 41125529, rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer ir. M.R. Houtzagers, directeur,
hierna aangeduid als **“bloot-eigenaar”**

en
2. **De heer/mevrouw**, geboren op <<datum>> te <<plaats>>, wonende te <<straat>>, <<postcode>> <<woonplaats>>,
hierna aangeduid als **“erfpachter”**

Hierna ook gezamenlijk te noemen **“partijen”** of afzonderlijk te noemen **“partij”**.

In aanmerking nemende dat:

- Bloot-eigenaar in eigendom heeft een perceel grond met het zich daarop bevindende een woonhuis met bijgebouwen, werken en beplantingen, plaatselijk bekend als Diefdijk 47 te Leerdam, kadastraal bekend gemeente Leerdam sectie G nummers 341 en 343 ged., groot ca. 0.15.50 hectare.
- Bloot-eigenaar ten behoeve van de erfpachter, een recht van erfpacht met afhankelijk opstalrecht wenst te vestigen.
- Partijen over de uitgifte in erfpacht met afhankelijk opstalrecht overeenstemming hebben bereikt, welke overeenstemming in deze overeenkomst wordt vastgelegd.

Verklaren te zijn overeengekomen als volgt:

De uitgifte in erfpacht door bloot-eigenaar aan erfpachter van het perceel, plaatselijk bekend plaatselijk bekend als Diefdijk 47 te Leerdam, kadastraal bekend gemeente Leerdam sectie G nummers 341 en 343 ged., groot ca. 0.15.50 hectare, zoals aangegeven op aangehechte situatietekening, partijen genoegzaam bekend, die daarvan geen nadere omschrijving verlangen, en hierna ook te noemen ‘de erfpachtzaak’.

Onder gelijktijdige vestiging van het erfpachtafhankelijk recht van opstal voor de op de erfpachtzaak aanwezige gebouwen, werken en beplantingen.

Indien sprake is van een gedeeltelijk kadastraal perceel met een circa-oppervlakte, dan zal de kadastrale inmeting van de erfpachtzaak plaatsvinden voorafgaande aan het moment van verlijden van de akte van levering bij de notaris.

De bepalingen van artikel 7:2 BW over de wettelijke bedenkttermijn bij aankoop van een woning zijn van overeenkomstige toepassing. De levering van de erfpachtzaak zal eerst plaatsvinden na afloop van de wettelijke bedenkttermijn.

De uitgifte in erfpacht en de vestiging van het erfpachtafhankelijk recht van opstal geschiedt onder de “Algemene voorwaarden voor de uitgifte in erfpacht en vestiging van het erfpachtafhankelijk opstalrecht” welke zijn aangehecht aan deze akte. Partijen verklaren met deze Algemene voorwaarden bekend te zijn en deze te aanvaarden. Tevens zijn de hierna vermelde Bijzondere voorwaarden van toepassing.

Artikel 1. Duur

Het erfpachtrecht wordt gevestigd voor de duur van 40 jaar, ingaande op <...> en derhalve eindigend op <...>. De duur van het opstalrecht is gelijk aan de duur van het erfpachtrecht en eindigt gelijktijdig met het erfpachtrecht.

Artikel 2. Canon, betaling, indexering en herziening

2.1 De canon bedraagt bij aanvang € 3.845,00 per jaar. De voor het opstalrecht verschuldigde retributie wordt geacht te zijn begrepen in de verschuldigde canon. De canon is berekend door de aan de grond toe te kennen waardecomponent van de erfpachtzaak te vermenigvuldigen met het vastgestelde canonpercentage. De waarde die aan de ondergrond van de erfpachtzaak kan worden toegekend bedraagt € 410.000,00 en is als volgt tot stand gekomen:

De marktwaarde van het gehele object, als ware het volledig eigendom, is vastgesteld door toepassing van de vergelijkingsmethode, waarbij een vergelijking gemaakt is met vergelijkbare objecten in volledig eigendom. Vervolgens wordt de waardecomponent voor de aan de grond toe te kennen waarde bepaald door het vermenigvuldigen van de marktwaarde van het gehele object, als ware het volledig eigendom, met de door partijen vastgestelde grondquote van 65 %.

De grondquote kan door (onder andere, derhalve niet limitatief) wijzigen van bestemming, gebruik en omvang van het erfpachtgoed veranderen en zal bij een verzoek tot wijziging van (onder andere, derhalve niet limitatief) bestemming, gebruik en omvang opnieuw worden vastgesteld.

De bepaalde aan de grond toe te kennen waardecomponent wordt vervolgens gedeprimeerd met 25%, zodat als uitgangspunt voor het bepalen van de canon, de bepaalde waardecomponent voor de aan de grond toe te kennen waarde vermenigvuldigd wordt met 75%.

Het canonpercentage is thans vastgesteld op 1,25% en is bepaald op basis van de volgende methode: rente gebaseerd op het gemiddelde rentepercentage van de afgelopen tien kalenderjaren voorafgaande aan het moment van ingaan, op 10-jarige Staatsobligaties minus inflatie (zoals gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS)) over het gemiddelde van de afgelopen tien kalenderjaren verhoogd met 0,50% vaste toeslag. Het minimumpercentage van het te hanteren canonpercentage (inclusief opslag) bedraagt 1,25%, zodat de uitkomst van de in hiervoor omschreven berekening van het canonpercentage nooit lager zal zijn dan 1,25%. Het canonpercentage zal nooit hoger zijn dan 4,50%.

De koopsom van de opstallen, werken en beplanting op het perceel is bepaald middels een openbare inschrijving en staat daarom los van de canonberekening.

Bij deze inschrijving heeft de erfpachter € <...> geboden voor het opstalrecht.

Dit bedrag van € <...> wordt bij aktepassering aan bloot-eigenaar voldaan.

- 2.2 De erfpachter dient de canon halfjaarlijks te betalen, te voldoen op of voor 1 januari en 1 juli, op een door de bloot-eigenaar aangegeven bankrekening.
- 2.3 De canon wordt jaarlijks geïndexeerd aan de hand van het prijsindexcijfer voor gezinsconsumptie (CPI), zoals gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). De indexering vindt voor het eerst plaats in het jaar 2020 en daarna ieder jaar.
- 2.4 Onverminderd het bepaalde in artikel 2.3 wordt de canon iedere 10 jaar herzien in verband met fluctuaties in de waarde van onroerende zaken indien en voor zover de indexaties in de afgelopen tien jaar niet volstaan zouden hebben om de bedoelde fluctuaties in voldoende mate te dekken. Herziening kan voor het eerst plaats vinden per 1 januari 2029.

De canon zal bij herziening worden vastgesteld op basis van dezelfde uitgangspunten zoals bepaald in artikel 2.1 van deze overeenkomst, naar de waarde en de variabelen zoals deze op het tijdstip van herziening actueel zijn.

- 2.5 De erfpachter kan eenmalig, bij aanvang van de erfpachtovereenkomst kiezen om het canonpercentage vast te leggen voor de gehele looptijd van de erfpachtovereenkomst (40 jaren). In dat geval wordt het zoals in artikel 2.1 beschreven en berekende canonpercentage verhoogd met 1%. Ook bij een vast canonpercentage wordt de canon jaarlijks geïndexeerd en elke tien jaar herzien aan de dan geldende waardecomponent van de grond.

Artikel 3. Bestemming

De erfpachter mag de erfpachtzaak en de daarop aanwezig gebouwen, werken en beplantingen slechts gebruiken als woonhuis, bedoeld voor eigen bewoning en opslag als gebruikelijk in verband met bewoning.

Artikel 4. Lasten en beperkingen

De bloot-eigenaar heeft bij de uitgifte in erfpacht aan de erfpachter kennis gegeven van alle aan bloot-eigenaar bekende lasten en beperkingen uit hoofde van erfdienstbaarheden en van alle bestaande kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen, kenbaar uit de openbare registers als bedoeld in artikel 3:16 van het Burgerlijk Wetboek, waaronder tevens begrepen lasten en beperkingen en blijkend en/of voortvloeiend uit akten, bevelen en/of beschikkingen die op grond van de Wet Bodembescherming gepubliceerd zijn in de openbare registers.

Voor zover in bovengenoemde bepalingen verplichtingen voorkomen welke bloot-eigenaar verplicht is aan de erfpachter op te leggen, doet bloot-eigenaar dat bij dezen en worden deze verplichtingen bij dezen door de erfpachter aanvaard. Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten tevens bij dezen door bloot-eigenaar voor die derden aangenomen. De erfpachter aanvaardt voormelde lasten en beperkingen uitdrukkelijk.

Artikel 5. Overige bepalingen

- 5.1 Onder- of overmaat van de erfpachtzaak verleent aan geen van de partijen enig recht.
- 5.2 Partijen zijn voor de duur van het erfpachtrecht navolgende erfdienstbaarheden, voor zover opnieuw noodzakelijk, overeengekomen zoals schetsmatig aangegeven op de aan deze overeenkomst gehechte tekening:

I Ten laste van een gedeelte van het perceel kadastraal bekend gemeente Leerdam sectie G nummers 341 de erfdienstbaarheid van weg ten behoeve van de erfpachter om te komen en te gaan van de openbare weg, de erfpachter krijgt toestemming om hier een toegangsweg te realiseren. De plannen dienen wel ter goedkeuring aan de bloot-eigenaar te worden overlegd.

II Eventuele kabels en leidingen.

5.3 In de onderhavige erfpacht is het jachtrecht uitdrukkelijk niet begrepen.

De bloot-eigenaar behoudt zich het jachtrecht casu quo het genot van de jacht voor, met uitzondering van de directe omgeving van de woning.

5.4 ~~[INDIEN VAN TOEPASSING] Het is de bloot-eigenaar en de erfpachter bekend dat het dak van de schuur asbest bevat. Mogelijke kosten en het risico, voortvloeiende uit eventuele opruimings- en/of saneringswerkzaamheden komen geheel voor rekening van de erfpachter.~~

5.5 Het is de bloot-eigenaar niet bekend of in de onroerende zaak een ondergrondse tank voor het opslaan van vloeistoffen aanwezig is dan wel aanwezig is geweest. Behoudens een olietank die bij opname is geconstateerd.

5.6 In aanvulling op het bepaalde in artikel 8 lid 2 van de Algemene voorwaarden geldt het volgende: bij overtreding en/of niet nakomen van de verplichtingen door de erfpachter van de artikelen 4.2, 4.4, 5.1 en 9 van de Algemene voorwaarden verbeurt de erfpachter, na schriftelijk in gebreke gesteld te zijn en indien hij niet binnen 30 dagen heeft zorg gedragen voor herstel van hetgeen in strijd met het erfpachtcontract en/of Algemene voorwaarden is verricht, een onmiddellijk opeisbare boete ter grootte van tienmaal het bedrag van de op dat moment geldende jaarlijkse canon, onverminderd het recht van de bloot-eigenaar om ter zake nakoming en/of (aanvullende) schadevergoeding te vorderen en/of tot opzegging van de erfpacht over te gaan.

Aldus in tweevoud opgemaakt en getekend,

Bloot-eigenaar,

Erfpachter,

.....

.....

te <<plaats>> op <<datum>>

te <<plaats>> op <<datum>>

Bijlage: - Algemene Voorwaarden erfpacht