

Algemene voorwaarden 2017

**Algemene voorwaarden, behorende bij de
overeenkomst voor het vestigen van een erfpachtrecht
met een erfpachtafhankelijk recht van opstal.**

Algemene voorwaarden

Bij de overeenkomst voor het vestigen van een erfpachtrecht met een erfpachtafhankelijk recht van opstal.

Deze algemene voorwaarden kunnen aangehaald worden als de Algemene voorwaarden 2017.

1. ALGEMEEN, VESTIGING

1.1 DEFINITIES EN BEGRIPSOMSCHRIJVINGEN

Akte van vestiging:

Ten overstaan van een notaris verleden akte van vestiging of wijziging van de erfpacht met het erfpachtafhankelijke recht van opstal waarin deze algemene voorwaarden van toepassing worden verklaard.

Bestemming:

De bestemming zoals die in de bijzondere voorwaarden aan de erfpachtafspraak is gegeven.

Bloot-eigenaar:

De gerechtigde op de eigendom, welk eigendom belast is met erfpacht en het erfpachtafhankelijk opstalrecht.

Canon:

De periodieke vergoeding die de erfpachter aan de bloot-eigenaar verschuldigd is. De eventuele retributie voor het erfpachtafhankelijke opstalrecht wordt geacht te zijn inbegrepen in de canon.

Consumentenprijsindex (CPI):

De consumentenprijsindex, reeks alle huishoudens, vastgesteld door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).

Depreciatie:

Afwaardering van de waarde door de bloot-eigenaar ten gevolge van de beperkingen die voor de erfpachter voortvloeien uit de erfpachtsituatie.

Deskundige:

Een persoon die bewezen deskundigheid heeft op het gebied waarop een advies of geschil betrekking heeft, bij voorkeur door certificering of lidmaatschap van een beroepsvereniging en die onafhankelijk van partijen staat en zonder last en ruggespraak zijn taak als deskundige kan uitoefenen.

Erfpacht:

Het blijktens akte van vestiging gevestigde erfpacht en het erfpachtafhankelijk opstalrecht. Erfpacht wordt ook wel aangeduid als 'erfpachtrecht' of 'recht van erfpacht'.

Erfpachter:

De gerechtigde tot de erfpacht en het erfpachtafhankelijk opstalrecht.

Erfpachtzaak:

De bij de akte van vestiging uitgegeven onroerende zaak waarop tevens het recht van opstal rust.

Gebouwen, werken en beplantingen:

Gebouwen, werken en beplantingen die duurzaam met de erfpachtzaak zijn verenigd, hetzij rechtstreeks hetzij door vereniging met andere gebouwen en werken.

Grondquote:

De grondquote betreft het berekende percentage waarbij de aan de grond toe te kennen waarde, gedeeld wordt door de marktwaarde van het object als ware het volledig eigendom.

De grondquote wordt bij aanvang van de erfpachtovereenkomst bepaald.

Om de waardecomponent voor de grond te bepalen wordt, indien mogelijk, de residuele methode toegepast, waarbij de grondwaardecomponent wordt bepaald door de marktwaarde van het gehele object, als ware het volledig eigendom, te verminderen met de waarde van de gebouwen, werken en beplantingen. De meerwaarde voortkomend uit investeringen die door de erfpachter zijn gepleegd komen de erfpachter toe.

Ter bepaling van de grondquote wordt vervolgens de grondwaardecomponent gedeeld door de marktwaarde van het object, als ware het volledig eigendom en deze deling vermenigvuldigd met 100% om de grondquote te berekenen. Bij niet wijzigende omstandigheden wordt deze vastgestelde grondquote bij de vaststelling van de herziene canon, bij reguliere herziening gehanteerd.

Opgemerkt wordt dat door het onder andere (niet limitatief) wijzigen van de grootte, bestemming, gebruik of bebouwing, de grondquote kan wijzigen.

Herbouwwaarde:

Het bedrag dat benodigd is voor herbouw van het verzekerde gebouw, op dezelfde locatie en naar constructie en indeling gelijkwaardig, onmiddellijk na de gebeurtenis.

Inflatie:

De in de erfpachtovereenkomst, artikel 2.1, genoemde inflatie betreft het gemiddelde van het inflatiepercentage over voorafgaande tien (10) jaren. Als voorbeeld, bij een herziening per 2025 betreft het gemiddelde inflatiepercentage over de kalenderjaren 2015 tot en met 2024.

Marktwaarde:

Het geschatte bedrag waartegen vastgoed tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de waardepeildatum, waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld.

Opstallen:

Gebouwen en werken die al dan niet duurzaam zijn verenigd met de erfpachtzaak, hetzij rechtstreeks, hetzij door vereniging met andere gebouwen of werken.

Retributie:

De voor het recht van opstal te betalen vergoeding.

0-meting

Op het moment van nieuw vestigen of wijzigen van de erfpachtovereenkomst zal, ter vastlegging en nadere omschrijving van de (fysieke) kenmerken van de erfpachtzaak, op kosten van de bloot-eigenaar bij aanvang van de erfpachttermijn een 0-meting worden uitgevoerd. In de vorm van een proces-verbaal zal een omschrijving van de aanwezige gebouwen, werken en beplantingen, door de bloot-eigenaar aangewezen, belangrijke beplantingen, worden gegeven. Het proces-verbaal zal voorzien worden van foto's. Tevens worden in het proces verbaal de resultaten van een verkennend bodemonderzoek opgenomen. De kosten van dit verkennend bodemonderzoek worden door de bloot-eigenaar gedragen.

Aan het einde van de erfpachttermijn dient de erfpachter, voor zijn rekening, tevens een verkennend bodemonderzoek uit te voeren zodat de gesteldheid van de bodem met elkaar vergeleken kan worden.

1.2 TOESTEMMING

1. In alle gevallen waarin voorafgaande toestemming van de bloot-eigenaar is vereist, kunnen daaraan voorwaarden worden verbonden, tenzij in de akte van vestiging of elders in deze Algemene voorwaarden anders is bepaald.
2. Het verleend zijn van toestemming zoals hiervoor onder '1' bedoeld, laat onverlet de verplichting van de erfpachter om zelf andere vereiste publiekrechtelijke en privaatrechtelijke vergunningen, ontheffingen en toestemmingen te vragen en te verkrijgen.
3. Door het verlenen van toestemming aanvaardt de bloot-eigenaar geen enkele aansprakelijkheid.
4. Een toestemming kan niet op onredelijke gronden geweigerd worden en een gevraagde toestemming dient binnen een redelijke termijn verleend of gemotiveerd geweigerd te worden.

1.3 MEERDERE ERFPACHTGERECHTIGDEN

Indien de erfpacht aan twee of meer (rechts)personen toekomt, is ieder van hen hoofdelijk aansprakelijk tegenover de bloot-eigenaar voor de nakoming van de verplichtingen die voortvloeien uit de akte van vestiging.

1.4 ONVOORWAARDELIJKHEID EN ONBEZWAARDHEID

1. Het erfpachtrecht is onvoorwaardelijk gevestigd.
2. Het erfpachtrecht en de daarop aanwezige gebouwen, werken en beplantingen zijn bij de vestiging van het erfpachtrecht, indien niet anders vermeld, niet bezwaard met:
 - a. Beslagen of hypotheeken of inschrijvingen daarvan.
 - b. Kwalitatieve verplichting of kettingbedingen, anders dan in de akte van vestiging vermeld.
 - c. Beperkte rechten, anders dan in de akte van vestiging vermeld.

1.5 AANVAARDING EN RISICO

1. De erfpachter aanvaardt bij de vestiging van het erfpachtrecht de erfpachtzaak en de daarop aanwezige gebouwen, werken en beplantingen in de feitelijke staat waarin deze zich op dat moment bevinden, met alle daaraan verbonden eigenschappen, kenmerken, bekende en onbekende gebreken, en met de verplichting tot gestanddoening van lopende persoonlijke gebruiksrechten van derde,

voor zover deze zijn vermeld in de akte van vestiging of voor zover zulks rechtstreeks uit de wet voortvloeit. De erfpachter verklaart bekend te zijn met de inhoud van deze rechten.

2. De erfpachtaak en de daarop aanwezige gebouwen, werken en beplantingen zijn voor risico van de erfpachter vanaf de datum van vestiging van het erfpachtrecht, of zoveel eerder als de bloot-eigenaar de erfpachter in het genot heeft gesteld van de erfpachtaak en de daarop aanwezige gebouwen, werken en beplantingen.

3. Met betrekking tot de (onder)grond wordt mede verwezen naar artikel 7.1 van de Algemene voorwaarden. Na ontvangst van de 0-meting en aanvaarding van de uitkomsten door de erfpachter, tot uiting komende door het aangaan van de erfpachtovereenkomst, treedt lid 1 en 2 van artikel 1.5 van de Algemene voorwaarden in werking. Bloot-eigenaar blijft met betrekking tot mogelijke grondwater- en bodemverontreinigingen, die aanwezig waren ten tijde van het aangaan van de erfpachtovereenkomst maar niet in de 0-meting naar voren zijn gekomen, verantwoordelijk voor de regels die de wet aan hem stelt.

2. CANON, BETALING, INDEXERING EN HERZIENING

2.1 CANON

Erfpachter is gedurende de looptijd van het erfpachtrecht de canon verschuldigd aan de bloot-eigenaar. De hoogte van de canon, de berekeningswijze en de gehanteerde parameters worden in de erfpachtovereenkomst vastgesteld.

2.2 BETALING

De canon dient periodiek bij vooruitbetaling te worden voldaan, zoals vastgesteld in de Bijzondere voorwaarden.

Alle andere bedragen dan de canon, die de erfpachter uit hoofde van de erfpacht is verschuldigd, dient hij te voldoen binnen één maand na het tijdstip van opeisbaarheid.

Betaling door de erfpachter ter zake van de erfpacht strekken, ongeacht de bestemming die hij er zelf aan geeft, ter voldoening van zijn schulden aan de bloot-eigenaar in de onderstaande volgorde:

1. Door de bloot-eigenaar gemaakte kosten in verband met verplichtingen van de erfpachter;
2. Verschuldigde boete(s);
3. Verschuldigde rente(n);
4. Andere dan sub 1, 2, 3, en 5 genoemde schulden ingevolge de erfpacht;
5. Verschuldigde canonbetalingen, de oudst openstaande vorderingen als eerste.

De erfpachter is niet bevoegd om bedragen die hij ter zake van de erfpacht aan de bloot-eigenaar is verschuldigd, te verrekenen met vorderingen die hij uit andere hoofde dan de erfpacht op de bloot-eigenaar mocht hebben.

De erfpachter kan geen vermindering, kwijtschelding of teruggave van de canon vorderen of andere financiële aanspraken doen gelden, indien hij, door welke omstandigheden dan ook, geen of slechts beperkt genot van de erfpacht heeft, tenzij deze omstandigheden het gevolg zijn van een toerekenbare tekortkoming van de bloot-eigenaar.

Indien het genot van de erfpachtzaak en de daarop aanwezige gebouwen, werken en beplantingen voor de erfpachter substantieel en structureel worden verminderd, kan de erfpachter schriftelijk verzoeken de canon te herzien, overeenkomstig hetgeen onder 2.5 is bepaald.

2.3 INDEXERING

De canon wordt jaarlijks geïndexeerd aan de hand van het prijsindexcijfer (CPI), zoals gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).

Deze indexering vindt plaats op basis van de formule

$$C(n) = (A:B) \times C(o)$$

In deze formule is:

C(n): de nieuwe canon;

A: de CPI van het kalenderjaar voorafgaand aan de ingangsdatum van de canonaanpassing;

B: de CPI van het kalenderjaar voorafgaand aan het kalenderjaar bedoeld onder A;

C(o): de oude, aan te passen canon

De geïndexeerde canon is ook verschuldigd wanneer door bloot-eigenaar geen afzonderlijke schriftelijke mededeling van de aanpassing wordt gedaan aan de erfpachter.

2.4 WIJZIGING INDEX

Indien het CBS om welke reden dan ook op enig moment het CPI niet langer bekend maakt, treedt bij de indexering van de canon daarvoor in de plaats het indexcijfer dat door het CBS als opvolger van het CPI wordt aangemerkt. Bij gebreke daarvan wordt door de bloot-eigenaar een ander indexcijfer voor het CPI in de plaats gesteld dat zoveel mogelijk overeenkomt met het doel van de indexering, namelijk dat de canon waardevast is en de algemene prijsontwikkeling en geldontwaarding volgt.

Indien de erfpachter niet instemt met de wijziging van het indexcijfer, dan is sprake van een geschil dat zal worden beslecht overeenkomstig artikel 11 van deze algemene voorwaarden.

2.5 HERZIENING

In de bijzondere voorwaarden kan worden bepaald dat de canon kan worden herzien in verband met fluctuaties in de waarde van onroerende zaken en in de variabelen voor de berekening van het canonpercentage voor zover de indexatie over de voorafgaande 10 jaar niet volstaan heeft om de marktwijzigingen op te vangen.

In de twaalf maanden voorafgaande aan de herzieningsdatum kan de meest gerede partij het verzoek aan de andere partij richten om de canon te herzien. De canon zal in onderling overleg opnieuw worden vastgesteld op basis van dezelfde uitgangspunten als bij aanvang van het erfpachtrecht, zoals bepaald in de bijzondere voorwaarden. Een en ander naar de marktomstandigheden en de feitelijke kenmerken van de erfpachtzaak zoals die gelden op het moment van de herziening. Indien de genoemde termijn van twaalf maanden niet wordt benut, dan wordt de canon pas regulier herzien bij het eerstvolgende herzieningsmoment.

Om te grote fluctuaties te voorkomen, bedraagt de grondwaardecomponent bij herziening maximaal 120% en minimaal 80% van de geïndexeerde oude grondwaardecomponent. De geïndexeerde

grondwaardecomponent is de grondwaardecomponent zoals die bij aanvang of nadien bij herziening is vastgesteld en vervolgens geïndexeerd overeenkomstig het in artikel 2.3 bepaalde, tot het jaar van herziening.

- Wanneer de nieuwe waarde hoger is dan 120% van de geïndexeerde oude waarde, dan wordt het waardevoorstel begrensd op 120% van de geïndexeerde oude waarde.
- Wanneer de nieuwe waarde lager is dan 80% van de geïndexeerde oude waarde, dan wordt het waardevoorstel begrensd op 80% van de geïndexeerde oude waarde.
- In alle andere gevallen is het waardevoorstel gelijk aan de vastgestelde nieuwe waarde.

Voor de volledigheid: de dempingregeling ziet toe op het dempen van waardestijgingen door toedoen van de markt, niet op eventuele waardestijgingen door wijzigingen in bijvoorbeeld bestemming, aard of gebruik van de erfpachtzaak door de erfpachter.

Mochten partijen in onderling overleg binnen drie maanden geen overeenstemming bereiken over de hoogte van de nieuw vast te stellen canon, dan zal de canon worden vastgesteld overeenkomstig de in artikel 11 geregelde geschillenregeling.

Indien de erfpachter in de periode van 5 jaar voor het moment van herziening tot vervreemding van de erfpachtzaak wenst over te gaan, kan in afwijking van het bovenstaande de erfpachter de bloot-eigenaar verzoeken om de canon binnen zes maanden voortijdig te herzien. De nieuwe canon wordt op overeenkomstige wijze vastgesteld als hiervoor bij reguliere herziening is bepaald en wordt vanaf de datum van vaststelling geïndexeerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 2.3 tot de reguliere herzieningsdatum. Vanaf de reguliere herzieningsdatum is de nieuwe, geïndexeerde canon verschuldigd.

De erfpachter is verplicht om elke potentiële koper op de hoogte te stellen van het feit dat er een voortijdige canonherziening heeft plaatsgevonden en van de hoogte van de oude en de nieuwe canon.

Tot de reguliere herzieningsdatum is de oude canon verschuldigd, inclusief overeengekomen indexering tot de reguliere herzieningsdatum.

2.6 INFORMATIE HOOGTE CANON

De bloot-eigenaar informeert de erfpachter jaarlijks zo spoedig mogelijk over de hoogte van de canon die voor dat jaar is verschuldigd. Tevens informeert de bloot-eigenaar de erfpachter over de canon voor de periode na herziening, indien deze reeds is vastgesteld.

3. LASTEN, VERZEKERING EN OVERIGE KOSTEN

3.1 LASTEN

Alle gewone en buitengewone lasten, waaronder begrepen belastingen en heffingen, die met betrekking tot de erfpachtzaak en de daarop aanwezige gebouwen, werken en beplantingen worden geheven, komen met ingang van de dag waarop de erfpacht is ingegaan ten laste van de erfpachter, ongeacht aan wie de aanslag is opgelegd.

3.2 VERZEKERING

De bloot-eigenaar heeft met betrekking tot de erfpachtzaak en de daarop aanwezige opstallen geen opstalverzekering (tegen onder meer storm- en brandschade) afgesloten.

De erfpachter is verplicht om de gebouwde opstallen te verzekeren en verzekerd te houden (opstalverzekering) tegen herbouwwaarde.

De erfpachter is verplicht de aansprakelijkheid die op hem rust krachtens de wet, de erfpachtovereenkomst en deze Algemene voorwaarden genoegzaam verzekerd te houden.

3.3 OVERIGE KOSTEN

Alle kosten voor de vestiging, de verlenging of de vernieuwing van het erfpachtrecht, waaronder begrepen de eventuele overdrachtsbelasting, omzetbelasting, het kadastrale recht, de eventuele kosten van kadastrale opmeting en de kosten van de te verlijden notariële akte(n)), alsmede de kosten die de bloot-eigenaar moet maken om zijn rechten tegenover de erfpachter uit te oefenen, komen voor rekening van de erfpachter.

Indien op verzoek van de bloot-eigenaar de erfpachtzaak in oppervlakte gewijzigd dient te worden, komen de kosten van kadastrale inmeting voor rekening van de bloot-eigenaar.

4. GEBRUIK, BESTEMMING, ONDERHOUD EN WIJZIGING

4.1 GEBRUIK

De erfpachter mag de erfpachtzaak en de daarop aanwezig gebouwen, werken en beplantingen slechts gebruiken zoals omschreven in de bijzondere voorwaarden in de akte van vestiging.

Het is de erfpachter niet toegestaan om, zonder opgaaf van redenen en toestemming van de bloot-eigenaar, de erfpachtzaak en de daarop aanwezig gebouwen, werken of beplantingen geheel of gedeeltelijk langer dan een jaar niet of nagenoeg niet te gebruiken.

De erfpachter mag de erfpachtzaak niet zodanig gebruiken of doen of laten gebruiken, dat hieruit bezwaren van welstand of milieuhygiëne dan wel gevaar, schade of hinder in welke vorm dan ook ontstaan of kunnen ontstaan.

4.2 BESTEMMINGSWIJZIGING

Het is de erfpachter niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de bloot-eigenaar de bestemming van de erfpachtzaak te wijzigen.

De bloot-eigenaar mag voorwaarden stellen bij het verlenen van de toestemming, waaronder een herziening van de canon. De herziening vindt op overeenkomstige wijze plaats als bepaald in artikel 2.5, met inachtneming van de nieuwe bestemming. De meest gerede partij dient uiterlijk zes maanden na bestemmingswijziging de andere partij om herziening van de canon te verzoeken. Indien het erfpachtrecht is bezwaard met een hypotheekrecht, is het de erfpachter of de bloot-eigenaar of beiden gezamenlijk niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de hypotheekhouder de bestemming van de erfpachtzaak te wijzigen.

4.3 ONDERHOUD

De erfpachter dient voor eigen rekening zorg te dragen voor het volledige onderhoud van de erfpachtzaak en de daarop aanwezige gebouwen, werken en beplantingen, zodanig dat deze in een behoorlijke staat van onderhoud verkeren. Onder het volledige onderhoud worden zowel gewone lasten en herstellingen als buitengewone herstellingen begrepen.

Erfpachter is aansprakelijk voor het in schouwbare toestand houden van de erfpachtzaak.

4.4 WIJZIGING ERFPACHTZAAK

Het is de erfpachter niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de bloot-eigenaar de aard, de inrichting of het uiterlijk karakter van de erfpachtzaak en de daarop aanwezige gebouwen, werken of beplantingen te wijzigen.

Het is de erfpachter ten aanzien van de erfpachtzaak niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de bloot-eigenaar gebouwen of werken op te richten, aan te brengen, te wijzigen of weg te nemen. Bij aanvang van de erfpachtovereenkomst, door deze nieuw aan te gaan of door wijziging, wordt door de bloot-eigenaar aangegeven of er beeldbepalende of cultuurhistorische belangrijke of voor natuur- en/of landschappelijke beplantingen aanwezig zijn, welke de erfpachter vervolgens zonder toestemming van de bloot-eigenaar niet mag wegnemen. Tevens is het de erfpachter niet toegestaan om grond, zand of strooisel, indien dit niet past binnen een normaal gebruik en inrichting van tuin en erf, en dergelijke toe te voegen of af te voeren, zowel tijdelijk als permanent.

De bloot-eigenaar mag voorwaarden stellen bij het verlenen van de toestemming. Het stellen van voorwaarden heeft geen betrekking op de hoogte van de canon.

5. RECHTSHANDELINGEN, VOORKEURSRECHT

5.1 RECHTSHANDELINGEN

Het is de erfpachter niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de bloot-eigenaar:

1. Het erfpachtrecht geheel of gedeeltelijk over te dragen aan, toe te bedelen aan of in te brengen in een rechtspersoon, over te dragen of toe te bedelen aan een natuurlijk persoon, dan wel over te dragen in economisch eigendom, of enig deel daarvan te splitsen door overdracht of toedeling of te splitsen in appartementsrechten.
2. De erfpachtzaak en de daarop aanwezige opstallen te verhuren, te verpachten of onder welke titel dan ook geheel of gedeeltelijk aan derden in gebruik of genot af te staan.
3. De erfpachtzaak en de daarop aanwezige opstallen geheel of gedeeltelijk in ondererfpacht uit te geven.
4. Op het erfpachtrecht alsmede op de erfpachtzaak en de daarop aanwezige opstallen (beperkte) zakelijke rechten te vestigen.

Voor het vestigen van een hypotheekrecht is geen toestemming van de bloot-eigenaar benodigd. De bloot-eigenaar mag voorwaarden stellen bij het verlenen van toestemming als hiervoor bedoeld, maar mag geen onredelijke bedragen voor zijn medewerking vragen.

Tevens dient de erfpachter voorafgaand schriftelijk toestemming te vragen van de hypotheekhouder(s) om de rechtshandelingen te verrichten als genoemd onder 1, 2, 3 en 4.

Binnen twee maanden na dagtekening van de akte of overeenkomst waarin de rechtshandeling is vastgelegd, waaronder behalve de hiervoor genoemde rechtshandelingen in ieder geval ook het vestigen van een recht van pand of hypotheek wordt verstaan, doet de erfpachter een gewaarmerkt afschrift daarvan aan de bloot-eigenaar toekomen.

5.2 VOORKEURSRECHT

Indien de erfpachter het erfpachtrecht geheel of gedeeltelijk wenst over te dragen aan, toe te delen aan of in te brengen in een rechtspersoon, over te dragen of toe te bedelen aan een natuurlijke persoon, dan wel over te dragen in economische eigendom, is de erfpachter gehouden om het erfpachtrecht eerst schriftelijk te koop aan te bieden aan de bloot-eigenaar, onder vermelding van de vraagprijs.

De bloot-eigenaar dient binnen twee maanden na dagtekening van het schriftelijk aanbod aan de erfpachter schriftelijk kenbaar te maken of hij gebruik wenst te maken van zijn voorkeursrecht.

Indien de bloot-eigenaar:

- schriftelijk te kennen geeft geen gebruik te willen maken van zijn voorkeursrecht, of,
- niet binnen twee maanden op het aanbod heeft gereageerd, of,
- zijn bereidheid tot aankoop intrekt gedurende de onderhandelingen of voordat de geschillenbeslechting tot een onherroepelijke koopprijs heeft geleid, is de erfpachter gedurende één jaar vrij om het erfpachtrecht aan een derde te vervreemden. De verkoopprijs mag alsdan niet lager zijn dan de vraagprijs welke de erfpachter in zijn eerste schriftelijke aanbod heeft gedaan, bij overtreding waarvan geen overdracht aan een derde mag plaats vinden en het voorkeursrecht van de bloot-eigenaar herleeft.

Indien de bloot-eigenaar schriftelijk te kennen geeft in beginsel tot aankoop te willen overgaan, treden partijen met elkaar in onderhandeling over de koopprijs en de voorwaarden.

- Indien partijen overeenstemming bereiken over de koopprijs en de overige voorwaarden, dan wordt binnen twee maanden nadat de schriftelijke koopovereenkomst onherroepelijk is geworden, de notariële akte van levering van het erfpachtrecht gepasseerd.
- Indien partijen niet binnen een maand na schriftelijke kenniskennisgeving van de bloot-eigenaar tot overeenstemming zijn gekomen over de koopprijs en de overige voorwaarden, dan kan de meest gerede partij verzoeken om de koopprijs van het erfpachtrecht te laten vaststellen overeenkomstig de geschillenregeling als bedoeld in artikel 11.

Als koopprijs geldt de marktwaarde van het erfpachtrecht.

Binnen twee maanden nadat de koopprijs overeenkomstig de geschillenregeling onherroepelijk is vastgesteld, zijn partijen verplicht om hun medewerking te verlenen aan het passeren van de notariële akte van levering tegen die koopprijs.

Indien de erfpachter, met toestemming van de bloot-eigenaar, het recht van erfpacht vervreemdt, dan kan de nieuwe erfpachter het verzoek doen een nieuwe erfpachtovereenkomst aan te mogen gaan, voor een periode van 40 jaren, onder de dan geldende Algemene en Bijzondere voorwaarden en tegen een dan, conform artikel 2.1 van de erfpachtovereenkomst vastgestelde, canon. Het verzoek moet gedaan zijn vóór het moment van akte van levering van het recht van erfpacht, zodat per die datum de nieuwe erfpachtovereenkomst in gaat. Alle kosten voor het opnieuw aangaan en vestigen van de erfpachtovereenkomst zijn voor rekening van (de nieuwe) erfpachter (kosten koper).

6. WIJZIGING, OPZEGGING, VOORTZETTING EN EINDE ERFPACHT

6.1 WIJZIGING

Erfpachter en bloot-eigenaar kunnen in gezamenlijk overleg besluiten om de Bijzondere voorwaarden te wijzigen. Beleid van de bloot-eigenaar is dat het wijzigen van de Bijzondere voorwaarden met grote terughoudendheid zal worden toegepast en alleen om zwaarwegende redenen, per individueel geval te bepalen, mogelijk is.

Wijziging van de Bijzondere voorwaarden kan alleen met voorafgaande schriftelijke toestemming van de hypotheekhouder.

6.2 OPZEGGING

De erfpachter kan het erfpachtrecht niet opzeggen.

De bloot-eigenaar kan het erfpachtrecht opzeggen op grond van hetgeen in artikel 5:87, lid 2 BW is bepaald.

6.3 VOORTZETTING

Uiterlijk vijf jaar voor het einde van het erfpachtrecht geeft de bloot-eigenaar bij schriftelijke kennisgeving aan erfpachter te kennen of hij de erfpachtaak wel of niet opnieuw aan de erfpachter in erfpacht wenst uit te geven of het erfpachtrecht wel of niet wenst te verlengen en tegen welke voorwaarden deze heruitgifte of verlenging alsdan geschiedt.

De bloot-eigenaar maakt alleen van haar bevoegdheid tot het niet opnieuw aangaan van de erfpachtovereenkomst gebruik wanneer voortzetting van de erfpacht niet in overeenstemming is met de op dat moment bestaande doelstellingen van de bloot-eigenaar ten aanzien van de erfpachtaak en de daarop aanwezige gebouwen, werken en beplantingen, welke zijn vastgelegd in een bestuurlijk gedragen plan, zoals bijvoorbeeld een bestemmingsplan (gemeentelijk of provinciaal) of een beheerplan van de bloot-eigenaar.

Indien de bloot-eigenaar de erfpachtaak niet opnieuw aan erfpachter in erfpacht wenst uit te geven of niet tot verlenging van het erfpachtrecht wenst over te gaan, heeft de erfpachter het recht om het erfpachtrecht op te zeggen, tegen de vergoedingsregeling voor gebouwen, werken en beplantingen, zoals die ook geldt bij het einde van het erfpachtrecht.

Indien de bloot-eigenaar te kennen heeft gegeven de erfpachtaak opnieuw aan de erfpachter in erfpacht te willen uitgeven of het erfpachtrecht te willen verlengen, dient de erfpachter uiterlijk een jaar voor het einde van het erfpachtrecht aan de bloot-eigenaar schriftelijk mede te delen dat hij de voortzetting van het erfpachtrecht wenst tegen de hem ter kennis gestelde voorwaarden of de voorwaarden zoals partijen die in onderling overleg overeen zijn gekomen.

Indien een jaar voor het einde van het erfpachtrecht de erfpachter geen schriftelijke mededeling heeft gedaan dat hij het erfpachtrecht wenst voort te zetten of bij gebreken van overeenstemming over de voorwaarden eindigt, het erfpachtrecht bij het einde van de overeengekomen termijn.

De heruitgifte of de verlenging van het erfpachtrecht tegen de alsdan vastgestelde erfpachtvoorwaarden, wordt in een notariële akte vastgelegd.

6.4 EINDE ERFPACHT

Het is de erfpachter niet toegestaan om bij het einde van het erfpachtrecht de aanwezige gebouwen, werken en beplantingen weg te nemen.

Na het einde van het erfpachtrecht, ongeacht of er sprake is van verloop van de erfpachttermijn of opzegging door de erfpachter als bedoeld in artikel 6.2, vergoedt de bloot-eigenaar aan de erfpachter de waardecomponent van de gebouwen, werken en beplantingen die door de erfpachter of een rechtsvoorganger zijn aangebracht of van de eigenaar tegen vergoeding der waarde zijn overgenomen. Gebouwen, werken en beplantingen die de erfpachter niet zelf heeft bekostigd, komen niet voor vergoeding in aanmerking.

De waardecomponent van de gebouwen, werken en beplantingen wordt binnen 2 maanden na het einde van het erfpachtrecht door deskundigen vastgesteld overeenkomstig de geschillenregeling als bedoeld in artikel 11.

De vergoeding voor de gebouwen, werken en beplantingen wordt vastgesteld op de wijze zoals omschreven in artikel 5:99 lid 1 BW, rekening houdend met de in de Bijzonder voorwaarden opgenomen bestemming.

Deskundigen hanteren de naar hun mening meest geschikte taxatiemethode om een marktconforme waarde van de gebouwen, werken en beplantingen vast te stellen die naar redelijkheid en billijkheid recht doet aan de belangen van de bloot-eigenaar en de erfpachter.

De bloot-eigenaar is bevoegd van de door hem ingevolge dit artikel verschuldigde vergoeding af te houden hetgeen hij uit hoofde van de erfpacht van de erfpachter te vorderen heeft.

De bloot-eigenaar ziet jegens de hypotheekhouder op het erfpachtrecht af van het recht om andere kosten en vorderingen dan de verschuldigde canon die in de afgelopen 2 jaar opeisbaar is geworden in mindering te brengen op de waarde van het erfpachtrecht. De bloot-eigenaar betaalt de vergoeding uit aan de hypotheekhouder(s) als wettelijke pandhouder(s) tot maximaal het beloop van de hypothecaire vordering(en). De vergoeding is verschuldigd binnen 5 werkdagen vanaf de datum waarop het deskundigenrapport is uitgebracht.

7. GEBREKEN, SCHADE, CALAMITEIT EN AANSPRAKELIJKHEID

7.1 GEBREKEN

De bloot-eigenaar is niet aansprakelijk voor (de gevolgen van) gebreken in of aan de erfpachtzaak en de daarop aanwezige gebouwen, werken en beplantingen, die de bloot-eigenaar bij de vestiging van de erfpacht niet kende en volgens naar het moment van vestiging gangbare opvattingen ook niet behoorde te kennen.

De bloot-eigenaar is evenmin aansprakelijk voor (de gevolgen van) zichtbare en/of onzichtbare gebreken van welke aard en omvang dan ook, die na de vestiging van het erfpachtrecht zijn ontstaan.

Voorts is de bloot-eigenaar niet aansprakelijk voor gebreken in de gebouwen, werken en beplantingen die de erfpachter heeft overgenomen van zijn rechtsvoorganger.

Ter vastlegging en nadere omschrijving van de (fysieke) kenmerken van de erfpachtzaak, zal op kosten van de bloot-eigenaar bij vestiging of wijziging van de erfpachtovereenkomst een 0-meting worden uitgevoerd.

7.2 SCHADE

De erfpachter stelt de bloot-eigenaar terstond schriftelijk op de hoogte wanneer zich schade voordoet of dreigt voor te doen.

De erfpachter is jegens de bloot-eigenaar aansprakelijk voor alle schade die het gevolg is van aantasting van de erfpachtzaak door handelen of nalaten van de erfpachter dan wel van derden die zich met zijn toestemming, door zijn toedoen of door zijn nalaten op de erfpachtzaak en de daarop aanwezige gebouwen, werken en beplantingen hebben bevonden. Onder aantasting wordt mede begrepen de aantasting van natuurlijke waarden, bijvoorbeeld door verontreiniging van bodem, grond- en oppervlaktewater.

Alle gebouwen, werken en beplantingen op de erfpachtzaak of eigendommen van de bloot-eigenaar die ten gevolge van de uitoefening van de erfpacht worden beschadigd, moeten door en op kosten van de erfpachter op eerste aanschrijving van de bloot-eigenaar, binnen de daarbij te bepalen termijn, ten genoegen van de bloot-eigenaar worden hersteld, onverminderd het recht van de bloot-eigenaar tot het vorderen van schadevergoeding.

7.3 CALAMITEIT

Bij geheel of gedeeltelijk tenietgaan door brand, storm of enige andere calamiteit van gebouwen, werken of beplantingen is de erfpachter verplicht deze in de oorspronkelijke toestand te herplanten, herstellen of te herbouwen binnen een termijn van ten hoogste twee jaar na die calamiteit of daartoe de eerste serieuze pogingen/stappen zijn ondernomen. Deze verplichting bestaat niet wanneer herplant, herstel of herbouw redelijkerwijs niet meer mogelijk is. Evenmin bestaat deze verplichting wanneer de bloot-eigenaar geen redelijk belang heeft bij herplant, herstel of herbouw van een opstal die geheel of gedeeltelijk teniet is gegaan en aan de erfpachter op diens verzoek schriftelijk mededeelt hem daarom niet te zullen houden aan deze herstel- en herbouwplicht.

Voor zover geen herplant, herstel of herbouw plaatsvindt van gebouwen, werken of beplantingen die geheel of gedeeltelijk teniet is gegaan door brand, storm of enige ander calamiteit, is de erfpachter gehouden de restanten daarvan binnen één jaar na die calamiteit ten genoegen van de bloot-eigenaar te verwijderen, overigens onverminderd het recht van de bloot-eigenaar tot het vorderen van schadevergoeding.

7.4 AANSPRAKELIJKHEID

Erfpachter vrijwaart de bloot-eigenaar tegen alle aanspraken van derden op vergoeding van schade, hoe dan ook genaamd, of onheil die aan personen of goederen is overkomen, voor zover die schade of dat onheil voortvloeit uit of verband houdt met al hetgeen samenhangt met de erfpachtzaak.

Erfpachter doet afstand van alle aanspraken die hij tegenover de bloot-eigenaar zou kunnen doen gelden wegens schade bij de uitoefening van de erfpacht, door welke oorzaak ook ontstaan, behoudens het geval dat de schade is ontstaan door grove schuld of ernstige nalatigheid aan de zijde van de bloot-eigenaar.

8. GEVOLGEN TEKORTKOMING

8.1 VERZUIM

Bij niet nakoming van enige bepaling van deze Algemene voorwaarden en de Bijzondere voorwaarden is erfpachter enkel door de niet nakoming in verzuim, zonder dat enige sommatie, ingebrekestelling of andere formaliteit is vereist.

8.2 BOETE

Bij iedere overtreding, respectievelijk niet nakoming van enige bepaling van deze algemene voorwaarden en de bijzondere voorwaarden, verbeurt de erfpachter, zonder dat daartoe enige ingebrekestelling zal zijn vereist, een boete ter grootte van:

- De niet-handelsrente voor consumenten over de verschuldigde canon voor iedere maand dat de erfpachter nalatig is in de betaling van de canon.
- € 500,00 per overtreding in alle andere gevallen.
- Tien keer de jaarlijkse canon in zwaarwegende gevallen. Indien de bloot-eigenaar besluit om deze boete op te leggen, zal hij de erfpachter in kennis stellen van de geconstateerde overtreding, de erfpachter naar de reden hiervan vragen, de erfpachter in de mogelijkheid stellen de overtreding ongedaan te maken om vervolgens bij niet of niet voldoende reageren door de erfpachter, hem deze boete op te leggen. De reactietermijn voor de erfpachter bedraagt maximaal één maand, gerekend vanaf de datum van de schriftelijke ingebrekestelling. De bloot-eigenaar zal zich hierbij houden aan het ‘redelijk- en billijkheidsprincipe’. De opgelegde boete dient in verhouding te staan met de geconstateerde overtreding.

De bedoelde boete laat onverlet het recht van de bloot-eigenaar om ter zake nakoming en /of schadevergoeding te vorderen en/of tot opzegging van de erfpacht over te gaan.

8.3 OPZEGGING BIJ NIET NAKOMING

De bloot-eigenaar kan de erfpacht opzeggen overeenkomstig hetgeen in artikel 5:87 lid 2 BW is bepaald, te weten:

Indien de erfpachter in verzuim is de canon over twee achtereenvolgende jaren te betalen, of, indien de erfpachter in ernstige mate tekortschiet in de nakoming van zijn andere verplichtingen uit hoofde van de erfpacht.

Als het erfpachtrecht is bezwaard met hypotheek, zal de grondeigenaar de hypotheekhouder(s) bij deurwaardersexploot in kennis stellen van de voorgenomen beëindiging van het erfpachtrecht. De erfpacht zal binnen een termijn van ten minste zes maanden na de betekening van het exploot niet door of op verzoek van de grondeigenaar ontbonden of vervallen worden verklaard of worden opgezegd en de erfpacht zal binnen voormelde periode van zes maanden niet door of op verzoek van de grondeigenaar tot verhaal van achterstallige canon en/of hetgeen overigens op grond van de erfpachtvoorwaarden aan de grondeigenaar verschuldigd is, worden uitgewonnen. Gedurende deze periode kan de hypotheekhouder opzegging voorkomen door de grond(en) voor opzegging weg te nemen en heeft de hypotheekhouder de gelegenheid om de erfpacht te (doen) verkopen.

Indien de hypotheekhouder binnen vermelde periode van zes maanden de erfpacht verkoopt dan wel namens de erfpachter aan diens verplichtingen voldoet, zal de erfpacht niet worden ontbonden of vervallen verklaard of worden opgezegd op grond van de omstandigheden waarvan aan de hypotheekhouder bij voormeld deurwaardersexploot mededeling is gedaan. Bij (executoriale)_

verkoop van het erfpachtrecht door de hypotheekhouder, zal door de koper van het erfpachtrecht respectievelijk de hypotheekhouder – indien op grond van diens keuze van toepassing – de achterstallige canon voor maximaal het bedrag aan achterstallige canon over de twee voorafgaande jaren worden voldaan.

9. HYPOTHEEKRECHT

Zolang enige hypotheek ten behoeve van de bank op de erfpacht is ingeschreven:

- a. zal zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de hypotheekhouder door de bloot-eigenaar en de erfpachter geen wijziging in de erfpachtvoorwaarden worden aangebracht, en zal de bloot-eigenaar de voorwaarden niet aanvullen,
- b. zullen de erfpachter en de bloot-eigenaar geen afstand doen van de erfpacht,
- c. zullen de erfpachter en bloot-eigenaar zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de hypotheekhouder de erfpacht niet beëindigen,
- d. kan de grondeigenaar bij beëindiging van de erfpacht haar vorderingen op de erfpachter uit hoofde van de canon voor maximaal het bedrag aan achterstallige canon over de twee voorafgaande jaren verrekenen met de vergoeding die zij op grond van de wet aan de erfpachter dient te betalen.

De bloot-eigenaar verbindt zich jegens de hypotheekhouder, die dit aanneemt, om in geval van verkoop van het in erfpacht uitgegeven en met opstalrecht bezwaarde perceel, de verplichtingen die uit hoofde van deze overeenkomst op hem rusten, bij wijze van kettingbeding op te leggen aan zijn rechtsopvolger(s).

10. VERDELING EN RECHTSOVERGANG

Indien het recht van erfpacht ten gevolge van overlijden of ten gevolge van het einde van een huwelijk dan wel een geregistreerd partnerschap van de erfpachter onder algemene titel overgaat, zijn diens rechtverkrijgenden verplicht binnen drie maanden na die gebeurtenis daarvan schriftelijk mededeling te doen aan de bloot-eigenaar. Daarbij dienen zij tevens mededeling te doen op wie het erfpachtrecht is overgegaan.

Zonder schriftelijke toestemming van de bloot-eigenaar is het niet toegestaan het erfpachtrecht gedurende langer dan één jaar in onverdeeldheid te bezitten.

11. GESCHILLENBESLECHTING

Indien een geschil ontstaat tussen partijen ter zake van het erfpachtrecht, en dat geschil kan niet in onderling overleg worden opgelost, kan de meest gereede partij verzoeken om twee deskundigen aan te stellen om een advies uit te brengen over het geschil. Eén deskundige wordt aangewezen door de bloot-eigenaar, één deskundige wordt aangewezen door de erfpachter.

Iedere partij draagt de kosten van de eigen deskundige en die van een mogelijk aan te wijzen derde deskundige ieder voor de helft.

Indien de twee deskundigen niet tot consensus kunnen komen over het uit te brengen advies, kunnen deze twee deskundigen in gezamenlijk overleg een onafhankelijke derde deskundige benoemen.

Deze twee deskundigen brengen binnen drie maanden na hun aanstelling als deskundigen, het gevraagde advies uit.

Het advies, aangebracht door de twee deskundigen of indien noodzakelijk door drie deskundigen heeft de kracht van een bindend advies.

De deskundigen bepalen de procesorde bij het opstellen van hun advies.

Indien één der partijen geen geschillenbeslechting door deskundigen wenst of dat er om welke reden dan ook binnen twee maanden na het verzoek tot geschillenbeslechting geen overeenstemming is bereikt over de benoeming van deskundigen, dan kan de meest gereede partij het geschil voorleggen aan de rechtbank. De verdeling van de proceskosten wordt in dat geval bepaald door de rechtbank.

12. TOEPASSELIJK RECHT

Op de erfpachtverhouding is Nederlands recht van toepassing.

13. KETTINGBEDING

De erfpachter is verplicht en verbindt zich jegens de bloot-eigenaar, die dit voor zich aanvaardt, al hetgeen in deze Algemene voorwaarden en in de Bijzondere voorwaarden is vastgelegd bij overdracht van het recht van erfpacht of het verlenen daarop van enig beperkt of zakelijk recht ten behoeve van de eigenaar op te leggen aan de nieuwe erfpachter of anderszins (beperkt) gerechtigde en in de notariële akte woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete zoals bepaald in artikel 8.2 van deze Algemene voorwaarden en onverminderd de bevoegdheid van de bloot-eigenaar op vergoeding van aanvullende schade.

14. OVERIGE BEPALINGEN

1. Alle correspondentie met de wederpartij in het kader van deze Algemene voorwaarden en de Bijzondere voorwaarden gebeurt schriftelijk tegen aangetekend schrijven met ontvangstbevestiging of deurwaardersexploot.
2. De bloot-eigenaar, alsmede diegenen die in opdracht van de bloot-eigenaar werkzaamheden verrichten, hebben, na voorafgaande melding, te allen tijde vrije toegang tot de erfpachtzaak. Betreft het toegang tot de opstallen, dan hebben de hiervoor genoemde personen toegang tot de opstallen na een daartoe met de erfpachter gemaakte afspraak.

15. WOONPLAATSKEUZE

De erfpachter kiest de notaris bij wie ter zake van de uitvoering van de erfpacht domicilie wordt gekozen en ten kantore waarvan de erfpachtakte zal worden verleden.