

## ERFPACHTOVEREENKOMST

Inclusief verlening afhankelijk recht van opstal

### Ondergetekenden:

1. \_\_\_\_\_,

hierna: **Grondeigenaar**;

2. \_\_\_\_\_,

hierna: **Erfpachter**

Grondeigenaar en Erfpachter hierna samen: **partijen**;

### verklaren overeen te komen:

#### A. Overwegingen

De Grondeigenaar is eigenaar van het perceel grond, groot ca. 0.43.85 ha (nader in te meten door het kadaster) met het daarop en daarin aanwezige monumentale pand "De houtloods" met een ommuurde tuin, een schuur en bijbehorende werken en beplantingen, plaatselijk bekend als Spalderkampseweg (ong.), 6999 AG Hummelo, deel uitmakend van het perceel kadastraal bekend gemeente Hummelo, sectie D, nummer 1497 ged. Bij de Erfpachter bestaat de wens de aanwezige gebouwen met ommuurde tuin te kopen. De Erfpachter realiseert zich evenwel dat dit wonen ook beperkingen en nadelen met zich brengt. De Erfpachter verklaart zich jegens de Grondeigenaar bereid en gehouden tot medewerking aan de instandhouding van de woning en schuren door aanvaarding van een recht van erfpacht met betrekking tot bedoeld perceel grond, alsmede van een daarvan afhankelijk recht van opstal ter zake van de opstallen, werken en beplantingen en door aanvaarding van de verplichting tot gebruik van deze rechten van erfpacht en opstal.

De erfpachter en blooteigenaar hebben met elkaar een overeenkomst gesloten nadat erfpachter een plan met bijbehorende bieding heeft ingediend. Dit plan en de nadere uitwerking worden aan deze overeenkomst gehecht.

#### B. Vestiging tijdelijk recht van erfpacht

De Grondeigenaar verklaart ten behoeve van de Erfpachter een recht van erfpacht te zullen vestigen voor de duur van dertig (30) jaren, ingaande op ..... en eindigend op ....., ter zake van het perceel grond groot ..... ha met de daarop en daarin aanwezige monumentale pand "De houtloods" met een ommuurde tuin, een schuur en bijbehorende werken en beplantingen, plaatselijk bekend als Spalderkampseweg

(ong.), 6999 AG Hummelo, deel uitmakend van het perceel kadastraal bekend gemeente Hummelo, sectie D, nummer 1497 ged.

### **C. Vestiging tijdelijk en afhankelijk recht van opstal**

De Grondeigenaar verklaart ten behoeve van de Erfpachter een recht van opstal te zullen verlenen dat afhankelijk is van het onder B. genoemde recht van erfpacht, ingaande op ..... en eindigend bij het einde van het erfpachtrecht, ter zake het perceel kadastraal bekend gemeente Hummelo, sectie D, nummer 1497 ged., met de daarop en daarin aanwezige monumentale pand "De houtloods" met een ommuurde tuin, een schuur en bijbehorende werken en beplantingen, plaatselijk bekend als Spalderkampseweg (ong.), 6999 AG Hummelo, zoals aangegeven op de aan deze overeenkomst gehechte situatieschets.

Ter zake van de vestiging van het recht van opstal voor de houtloods, ommuurde tuin en schuur, als gevolg waarvan de Erfpachter voor de duur van het opstalrecht eigenaar wordt van de opstallen, werken en beplantingen op het genoemde perceel grond, is de Erfpachter bij de vestiging van het opstalrecht aan de Grondeigenaar een eenmalige vergoeding ('koopsom') verschuldigd van .....

### **D. Notariële akte van uitgifte erfpacht en verlening opstalrecht**

De voor de overdracht vereiste akte van levering zal worden verleden ten overstaan van één van de notarissen verbonden aan ....., dan wel diens waarnemer op ..... of zoveel eerder of later als partijen nader zullen overeenkomen.

### **E. Voorwaarden met betrekking tot de vestiging van het recht van erfpacht en het recht van opstal**

Op het recht van erfpacht en het recht van opstal zijn gedurende de gehele duur van de betrokken rechten, de volgende voorwaarden van toepassing.

## **Algemeen**

### **Artikel 1**

1. Het perceel grond en de daarop en daarin aanwezige monumentale pand "De houtloods" met een ommuurde tuin, een schuur wordt verder aangeduid als het 'erfpachtgoed'. Deze voorwaarden zijn gelijkelijk van toepassing op het recht van erfpacht en het recht van opstal. Waar gesproken wordt van 'de Erfpachter' en 'recht van erfpacht', dient daaronder mede 'Opstalhouder' en 'recht van opstal' begrepen te worden.

## **Feitelijke staat van het erfpachtgoed**

### **Artikel 2**

1. De Erfpachter aanvaardt het erfpachtgoed en het genot ervan in de staat waarin het zich bevindt ten tijde van de vestiging. De Erfpachter verklaart het erfpachtgoed te kennen en afdoende geïnspecteerd te hebben.
2. De Grondeigenaar heeft geen kennis van eventuele bodemverontreiniging van het erfpachtgoed. De Erfpachter vrijwaart de Grondeigenaar tegen alle aanspraken van derden ter zake van bodemverontreiniging.
3. De Grondeigenaar aanvaardt geen aansprakelijkheid voor eventuele zichtbare of onzichtbare gebreken in of aan het erfpachtgoed ook niet voor zover het betreft omstandigheden of gebreken als bedoeld in het tweede lid van dit artikel.
4. De huidige bestemming van het erfpachtgoed betreft 'Wonen'. Erfpachter draagt zorg om het gewenste gebruik in overeenstemming te brengen met het bestemmingsplan. Grondeigenaar aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid in deze.
5. Het verschil tussen de werkelijke en de in de aanhef genoemde opgegeven grootte van het erfpachtgoed zal aan geen der partijen aanleiding geven tot verrekening en/of het instellen van enigerlei actie.

## **Juridische staat van het erfpachtgoed**

### **Artikel 3**

1. Het recht van erfpacht wordt gevestigd met alle tot het erfpachtgoed behorende bekende of onbekende lasten en beperkingen, evenwel vrij van huur en/of andere gebruiksrechten, pacht, pandrechten, beslagen, hypotheek en inschrijvingen daarvan.
  - a. De Grondeigenaar heeft aan de Erfpachter kennis gegeven van alle hem met betrekking tot het erfpachtgoed bekende lasten uit hoofde van erfdienstbaarheden als dienend of heersend erf van alle kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen, kenbaar uit de openbare registers als bedoeld in artikel 3:16 BW en blijkend en/of voortvloeiend uit:
    - b. de (laatste) akte(n) van levering;
    - c. andere akten, waarbij genoemde rechten werden gevestigd. De Erfpachter aanvaardt **de niet** uit de openbare registers blijkende lasten en beperkingen die door verjaring verkregen mochten zijn.
2. De Erfpachter is verplicht, voor zover dat in redelijkheid van de Erfpachter verwacht mag worden, voor het bezit en het behoud van de rechten van de Grondeigenaar op het erfpachtgoed te waken, mede ter voorkoming van het verlies van rechten door verjaring en is verplicht de Grondeigenaar van iedere inbreuk ter zake door derden onverwijld schriftelijk kennis te geven.

## **Toepasselijkheid bepalingen**

### **Artikel 4**

Bepalingen die betrekking hebben op de verschuldigheid van de canon zijn evenwel niet van toepassing op het recht van opstal, aangezien voor het recht van opstal geen afzonderlijke jaarlijkse canon (retributie) verschuldigd is.

## **Vergoedingen**

### **Artikel 5**

1. De Erfpachter is gedurende de looptijd van het recht van erfpacht voor het recht van erfpacht een jaarlijkse canon verschuldigd aan de Grondeigenaar. De jaarlijkse canon bedraagt **tienduizend euro (€ 10.000,00)**, bij vooruitbetaling te voldoen in 4 gelijke termijnen vóór de eerste van elk kwartaal van het jaar (betaaldata), voor het eerst te betalen vóór ..... De verschuldigde canon vanaf het moment van juridische verkrijging tot ....., zal bij het passeren van de akte worden verrekend.

De betalingen dienen plaats te vinden door storting of overschrijving op een door de Grondeigenaar daartoe schriftelijk aangewezen bankrekening.

2. De canon zal telkens na verloop van twee (2) jaren, zonder nader overleg, voor het eerst per ..... worden geïndexeerd aan de hand van het consumentenprijsindexcijfer (CPI) alle huishoudens (op basis van 2015 = 100) zoals dit cijfer wordt gepubliceerd door het CBS, en wel door vermenigvuldiging van de laatst geldende canon (X) met een breuk waarvan de teller wordt gevormd door het indexcijfer voor het kalenderjaar voorafgaande aan de datum van de canonherziening (Y) en de noemer door het indexcijfer voor het kalenderjaar voorafgaand aan de datum van de laatste herziening van de canon (Z). Aldus:  $Y \text{ gedeeld door } Z \text{ maal } X = \text{nieuwe canon}$ .

De aangepaste canon wordt zo spoedig mogelijk ter kennis gebracht van de Erfpachter. Te late kennisgeving ontslaat de Erfpachter niet van zijn verplichting tot bijbetaling. Indien door enige oorzaak één of meer prijsindexcijfer(s) niet of niet tijdig bekend zijn, wordt de in dit lid bedoelde aanpassingscoëfficiënt door de Grondeigenaar bepaald op een wijze die zoveel mogelijk overeenkomt met de wijze van berekening die hiervoor is omschreven. Door de indexering van de canon zal deze nimmer kunnen dalen onder het bedrag van de laatst geldende canon.

3. Bij verloop van vijftien (15) jaren, te rekenen vanaf de datum van de vestiging van het erfpachtrecht, voor het eerst op ....., kan zes maanden voor dit verloop, door ieder der partijen een verzoek tot herziening van de canon worden gedaan. Deze herziening kan tot een hogere of tot een lagere canon leiden dan de laatst geldende canon. Het verzoek tot herziening dient te worden gedaan bij aangetekende brief.

De canon dient alsdan te worden vastgesteld op grond van de dan voor de bepaling van de hoogte van de canon van belang zijnde omstandigheden. Op de aldus gewijzigde canon is vervolgens lid 2 van dit artikel van toepassing. De opnieuw vastgestelde canon wordt geacht de laatst geldende canon te zijn. Indien ten aanzien van deze herziening binnen drie maanden na de dagtekening van het herzieningsverzoek geen overeenstemming is bereikt, zal de canon worden vastgesteld door drie deskundigen aan te wijzen zoals aangegeven in lid 4 van dit artikel.

4. Indien partijen in het kader van de herziening zoals bedoeld in het vorige lid, geen overeenstemming bereiken over de canon, zal deze op verzoek van de meest gereede partij worden vastgesteld door drie deskundigen: één aan te wijzen door de Grondeigenaar, één aan te wijzen door de Erfpachter en één aan te wijzen door eerstbedoelde twee deskundigen tezamen. De kosten hieraan verbonden zullen worden gedragen door de Grondeigenaar en de Erfpachter, elk voor een gelijk deel. Indien partijen er niet in slagen bedoelde deskundigen aan te (laten) wijzen binnen één maand nadat duidelijk is geworden dat zij geen overeenstemming bereiken over de herziening van de canon, zullen de drie deskundigen op verzoek van de meest gereede partij worden aangewezen door de President van de Rechtbank van het Arrondissement waarin het erfpachtgoed is gelegen. De vaststelling van de canon dient plaats te vinden binnen uiterlijk drie maanden nadat de deskundigen zijn aangewezen.
5. Ter zake van alle verschuldigde bedragen wordt voor de Erfpachter een beroep op verrekening en/of opschorting van betaling uitgesloten.
6. Indien het recht van erfpacht aan meer dan één persoon komt toe te behoren, zal ieder van hen hoofdelijk aansprakelijk zijn voor de nakoming van de verplichtingen, welke op de Erfpachter krachtens deze overeenkomst of de wet rusten.

## **Gebruik en onderhoud van het erfpachtgoed**

### **Artikel 6**

1. De Erfpachter is verplicht het erfpachtgoed uitsluitend als woning met tuin en verder aanbehoren te gebruiken en dit op zijn kosten in goede staat te houden, te onderhouden en gebreken te herstellen, zulks in overeenstemming met de thans daaraan door de Grondeigenaar gegeven bestemming.
2. Zonder vooraf verkregen schriftelijke toestemming van de Grondeigenaar is het de Erfpachter verboden gebouwen, (bouw)werken, getimmerten of constructies op te richten, aan te brengen, te wijzigen.
3. Een door de Grondeigenaar toegestane wijziging of herziening als hiervoor bedoeld kan, naar keuze van de Grondeigenaar, op kosten van de Erfpachter worden vastgelegd bij notariële akte.

4. Het is de Erfpachter verboden de waarde van het erfpachtgoed te verminderen door daaraan veranderingen aan te brengen die tot een waardevermindering kunnen leiden. Reclame-uitingen mogen niet worden aangebracht.
5. De Erfpachter mag het erfpachtgoed niet zodanig gebruiken, doen of laten gebruiken, dat hieruit naar het oordeel van de Grondeigenaar bezwaren van welstand, waterhuishouding, of hygiëne van het milieu, dan wel waardevermindering, gevaar, schade of hinder in welke vorm dan ook ontstaan of kunnen ontstaan. De Erfpachter dient alle werkzaamheden op het gebied van een goede waterhuishouding te gedogen.
6. De Erfpachter is verplicht zich te gedragen naar de aanwijzingen, die hem ter zake het voorgaande door de Grondeigenaar worden verstrekt.
7. De Grondeigenaar behoudt zich het jachtrecht voor. De Grondeigenaar heeft het recht noodzakelijke of wenselijke maatregelen te nemen of te laten nemen tegen eventueel schadelijk optreden van dieren of diersoorten.
8. Het is de Erfpachter verboden om op de tot het erfpachtgoed behorende grond goederen of afval op te slaan, anders dan in de bij het erfpachtgoed behorende opstallen en op zodanige wijze dat iedere aantasting van de landschappelijke waarden voorkomen wordt. Opslag van afval is, met inachtneming van het voorgaande, enkel geoorloofd als het afval betreft dat naar soort en hoeveelheid normaal in huishoudens gebruikelijk is. Het is de Erfpachter niet toegestaan in of boven de grond opslagruimtes aan te brengen.

### **Aansprakelijkheden, vrijwaring, verzekering en lasten**

#### **Artikel 7**

1. De Erfpachter is met zijn gehele vermogen aansprakelijk voor de voldoening van alle uit deze overeenkomst en uit de wet jegens de Grondeigenaar voortvloeiende verplichtingen.
2. De Erfpachter vrijwaart de Grondeigenaar tegen alle aanspraken op vergoeding wegens schade, hoe ook genaamd, of onheil aan personen of goederen overkomen, voor zover die schade of dat onheil voortvloeit uit of verband houdt met het stichten, aanleggen, wijzigen, gebruiken, onderhouden, aanwezig zijn, dan wel opruimen van de opstallen, werken, voorzieningen en beplantingen. Tevens vrijwaart de Erfpachter de Grondeigenaar tegen alle aanspraken op grond van artikel 6:174 BW.
3. De Erfpachter zal gedurende de gehele duur van de erfpacht de opstallen op uitgebreide voorwaarden, verzekeren en verzekerd houden tegen brand-, storm- en vliegtuigschade. De polis(sen) zullen zodanig worden afgesloten dat, met de bij calamiteiten uit te keren bedragen, herbouw in de oude staat mogelijk is.
4. Bij het geheel of gedeeltelijk verloren gaan van de opstallen alsmede bij schade aan de opstallen dient de Erfpachter, met gebruikmaking van de uitgekeerde schadepeningen, binnen een redelijke termijn voor herbouw, respectievelijk herstel zorg te dragen.

5. Herbouw respectievelijk herstel dient te geschieden in overleg met en ten genoegen van de Grondeigenaar en met inachtneming van het bepaalde in artikel 6.
6. Herbouw respectievelijk herstel zal in ieder geval niet mogen leiden tot vergroting of ingrijpende wijziging van de uiterlijke verschijningsvorm van de opstallen.
7. Alle belastingen, rechten en lasten die, onder welke benaming dan ook, ter zake het in erfpacht uitgegeven en/of ter zake de zich daarop bevindende opstallen, werken en overige aanwezige voorzieningen en beplantingen worden of zullen worden geheven, komen ten laste van de Erfpachter, ongeacht op wiens naam de aanslag is gesteld, voor zover deze betrekking hebben op de tijd dat het erfpachtrecht geldt.
8. Wanneer de Grondeigenaar premies, belastingen of lasten als hiervoor onder lid 3 en lid 7 bedoeld, heeft betaald, zal daarvan schriftelijk kennis worden gegeven aan de Erfpachter, die verplicht is deze binnen 30 dagen na dagtekening van deze kennisgeving aan de Grondeigenaar te voldoen.

#### **Toerekenbare tekortkomingen. Opzegging**

##### **Artikel 8**

1. Indien de Erfpachter nalatig is in de nakoming van enige voor hem uit deze overeenkomst of uit de wet voortvloeiende geldelijke verplichting, is hij het wettelijke rentepercentage vermeerderd met 3 procent verschuldigd over de achterstallig gebleven som.
2. De Grondeigenaar heeft, 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, het recht tot opzegging van het recht van erfpacht bij exploit en met inachtneming van de wettelijke opzegtermijn van één maand. Deze opzegging moet op straffe van nietigheid binnen acht dagen worden betekend aan degenen die als beperkt gerechtigde of beslaglegger op de erfpacht in de openbare registers staan ingeschreven. Na het einde van de erfpacht door een opzegging als in dit artikellid bedoeld zal de Grondeigenaar de waarde die de erfpacht dan heeft aan de Erfpachter vergoeden, na aftrek van hetgeen hij uit hoofde van de erfpacht en uit hoofde van de wet van de Erfpachter te vorderen heeft, kosten daaronder begrepen.
3. Opzegging door de Erfpachter is uitsluitend mogelijk na vooraf verkregen schriftelijke toestemming van de eventuele hypotheekhouder(s).
4. De Grondeigenaar kan te allen tijde vorderen dat de Erfpachter zonder schriftelijke toestemming van de Grondeigenaar aangebrachte toevoegingen en/of wijzigingen aan en in het erfpachtgoed voor diens rekening wegneemt en de oude situatie herstelt. De Grondeigenaar kan er ook voor kiezen het

erfpachtgoed zelf op kosten en voor rekening van de Erfpachter terug te (doen) brengen in de oorspronkelijke staat.

5. De Erfpachter heeft geen enkel recht tot wegneming bij het einde van het recht van erfpacht.
6. In geval van opzegging door de Erfpachter heeft noch de Erfpachter zelf noch de hypotheekhouder aanspraak op enige vergoeding. Alle (rechten op) opstallen, werken en beplantingen die op het erfpachtgoed aanwezig zijn, vervallen alsdan om niet aan de Grondeigenaar.
7. Wanneer het recht van erfpacht krachtens opzegging zal zijn geëindigd, is de Grondeigenaar bevoegd daarvan aantekening te laten stellen in de openbare registers en dient de Erfpachter het erfpachtgoed te ontruimen, welke ontruiming zo nodig met de grosse dezer overeenkomst zal kunnen worden bewerkstelligd.
8. Bij niet-nakoming van enige bepaling van deze overeenkomst zal de Erfpachter in verzuim zijn door het enkel verloop van de gestelde termijn of door de enkele daad van nalatigheid of het blote feit van de overtreding, zonder dat enige sommatie, ingebrekestelling of andere formaliteit is vereist.
9. Indien de Erfpachter zijn in deze overeenkomst opgenomen verplichtingen niet nakomt, en de Grondeigenaar daartegen niet of niet onmiddellijk opkomt, verwerkt de Grondeigenaar daarmee niet zijn recht om alsnog of opnieuw volledige nakoming en naleving van de betreffende bepalingen te verlangen, een en ander onverminderd zijn overige rechten ter zake de betreffende tekortkoming. Het uitblijven van handhavend optreden van de zijde van de Grondeigenaar kan nimmer opgevat worden als stilzwijgende instemming met de tekortkoming.

## **Vervreemding, splitsing, verhuur, verpachting**

### **Artikel 9**

1. Zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Grondeigenaar, aan welke toestemming voorwaarden, waaronder financiële, kunnen worden verbonden, is het de Erfpachter niet toegestaan:
  - a. het recht van erfpacht of enig gedeelte daarvan over te dragen of in te brengen in een rechtspersoon of een niet rechtspersoonlijkheid bezittend samenwerkingsverband;
  - b. het recht van erfpacht geheel of ten dele in ondererfpacht te geven;
  - c. een onverdeeldheid, waarin het recht van erfpacht wordt gehouden, op te heffen;
  - d. het erfpachtgoed, onder welke titel ook geheel of gedeeltelijk aan derden in gebruik te geven;
  - e. het recht van erfpacht te bezwaren met dien verstande dat het de Erfpachter toegestaan is om het recht van erfpacht met hypotheek te bezwaren, voor zover de te lenen gelden ten gunste zullen komen van de

financiering, het onderhoud of de verbetering van het erfpachtgoed, zulks ter beoordeling van de Grondeigenaar;

- f. het recht van erfpacht te splitsen in (onder) appartementsrechten;
- g. overeenkomsten aan te gaan die kunnen leiden tot het verrichten van de hiervoor vermelde rechtshandelingen.

Het vorenstaande staat aan een executie door schuldeisers van de Erfpachter niet in de weg.

2. Indien de Erfpachter het recht van erfpacht wenst over te dragen en de Grondeigenaar de daarvoor vereiste toestemming wenst te verlenen, is de Erfpachter gehouden om het recht van erfpacht eerst schriftelijk te koop aan te bieden aan de Grondeigenaar. De Grondeigenaar dient binnen twee maanden na de dagtekening van het schriftelijk aanbod aan de Erfpachter schriftelijk kenbaar te maken of hij van zijn recht van koop gebruik wenst te maken.

In het kader van de uitwerking van de onderhavige aanbiedingsplicht wordt voor de vaststelling van de koopprijs de waarde van het erfpachtrecht op nihil gesteld. De waarde van het recht van opstal wordt vastgesteld aan de hand van de waarde van de opstallen, werken en beplantingen, voor zover aanwezig met toestemming van de Grondeigenaar. Indien de Grondeigenaar tot aankoop wenst over te gaan maar partijen het, binnen drie maanden na de dagtekening van de schriftelijke acceptatie van het aanbod door de Grondeigenaar, niet eens worden over de koopprijs, zal de koopprijs worden bepaald door drie deskundigen: één aan te wijzen door de Grondeigenaar, één aan te wijzen door de Erfpachter en één aan te wijzen door eerstbedoelde twee deskundigen tezamen. De kosten hieraan verbonden zullen worden gedragen door de Grondeigenaar en de Erfpachter, elk voor een gelijk deel. Indien partijen er niet in slagen bedoelde deskundigen aan te (laten) wijzen binnen één maand nadat duidelijk is geworden dat zij geen overeenstemming bereiken over de koopprijs, zullen de drie deskundigen op verzoek van de meest gereede partij worden aangewezen door de President van de Rechtbank van het Arrondissement Zutphen. De vaststelling van de koopprijs dient plaats te vinden binnen uiterlijk drie maanden nadat de deskundigen zijn aangewezen. Indien de Grondeigenaar niet tot aankoop wenst over te gaan, is de Erfpachter gedurende één jaar nadat de Grondeigenaar dit schriftelijk kenbaar heeft gemaakt aan Erfpachter dan wel nadat de hiervoor genoemde termijn van twee maanden is verstreken zonder dat de Grondeigenaar ter zake een beslissing heeft genomen, bevoegd tot verkoop en levering aan een derde, na de, ook met het oog op de persoon van deze derde, vereiste definitieve schriftelijke toestemming verkregen te hebben van de Grondeigenaar. De Erfpachter is tot de verkoop en levering aan een derde gerechtigd voor zover hij daarbij geen gunstiger voorwaarden hanteert dan hij heeft gehanteerd bij zijn aanbieding aan de Grondeigenaar. De door de derde te betalen prijs voor de erfpacht inclusief de opstallen, werken en beplantingen mag derhalve niet lager

zijn dan de door de Grondeigenaar te betalen prijs voor de opstallen, werken en beplantingen. Ook de overige voorwaarden mogen niet gunstiger zijn. Indien de Erfpachter hiermee in strijd handelt, herleeft de aanbiedingsplicht aan de Grondeigenaar. Indien de verkoop en levering binnen één jaar uitblijft, herleeft de aanbiedingsplicht aan de Grondeigenaar eveneens.

3. De Grondeigenaar en de Erfpachter beogen aan de in deze overeenkomst opgenomen voorwaarden derdenwerking, ook wel zakelijke werking genoemd, te verlenen. De Erfpachter is evenwel verplicht bij gehele of gedeeltelijke overdracht van het recht van erfpacht, bij het vestigen van beperkte rechten daarop –met uitzondering van hypotheek-, bij splitsing van het recht van erfpacht of bij splitsing van het recht van erfpacht in (onder)appartementenrechten (alles na verkregen toestemming als in lid 1 en lid 2 bedoeld), ten behoeve van de Grondeigenaar deze overeenkomst woordelijk in de akte van vervreemding, vestiging of splitsing te doen opnemen, dan wel de tekst daarvan aan die akte te hechten onder verwijzing daarnaar in die akte, en al die bedingen aan zijn wederpartij op te leggen en door deze te doen aannemen. De Grondeigenaar dient door de Erfpachter in de gelegenheid worden gesteld zich bij het verlijden van die akte te laten vertegenwoordigen ter aanneming van die bedingen.
4. De in lid 1 en lid 2 bedoelde toestemming geldt alleen als verleend nadat de Grondeigenaar het concept van de akte van levering, van de akte van vestiging van enig beperkt recht, van andere voorkomende aktes en van eventuele overeenkomsten, voor gezien en goedgekeurd heeft ondertekend. Daarbij zal de Grondeigenaar onder meer controleren of aan het bepaalde in lid 3 hiervoor is voldaan. De alsdan te maken definitieve akte of overeenkomst zal overeenkomstig het voor “gezien en goedgekeurde” concept worden verleden respectievelijk gesloten. Een afschrift van de akte respectievelijk overeenkomst dient binnen een maand na haar dagtekening door zorg en op kosten van de Erfpachter aan de Grondeigenaar ter hand worden gesteld.
5. Het vorenstaande laat onverlet alle verplichtingen welke voortvloeien uit (administratieve) wetgeving welke eventueel van toepassing mocht zijn.

## **Verdeling en rechtsovergang**

### **Artikel 10**

1. Indien het recht van erfpacht ten gevolge van overlijden of ten gevolge van het einde van een huwelijk dan wel een geregistreerd partnerschap onder algemene titel overgaat op één of meer rechtsopvolgers dan wel gaat behoren tot een goederengemeenschap van een ontbonden huwelijk respectievelijk geregistreerd partnerschap, zijn de rechthebbenden gehouden om daarvan schriftelijk melding

te doen aan de Grondeigenaar binnen drie maanden na de betreffende overgang of ontbinding, onder opgave van alle rechthebbenden.

2. De rechthebbenden zijn bovendien gehouden om te bevorderen dat binnen één jaar na de betreffende overgang of ontbinding overgegaan wordt tot verdeling als bedoeld in artikel 3:182 BW van het recht van erfpacht, en tot levering als bedoeld in artikel 3:186 BW, zulks onverminderd het in artikel 9 bepaalde.
3. Indien de onverdeeldheid langer dan een jaar voortduurt, zijn de rechthebbenden gehouden telkens binnen een maand na afloop van de termijn van een jaar hiervan schriftelijk opgave te doen aan de Grondeigenaar, onder vermelding van de redenen die aan de verdeling en levering in de weg staan.

### **Verlenging erfpacht, kosten**

#### **Artikel 11**

1. Uiterlijk twee jaar voor het verstrijken van de erfpachttermijn gaan Grondeigenaar en Erfpachter in gesprek over een eventuele verlenging en de hieraan te verbinden voorwaarden.
2. Alle kosten van eventuele verlenging of vernieuwing van het recht van erfpacht en de kosten van de in artikel 6 lid 3 bedoelde notariële akte, komen voor rekening van de Erfpachter.

### **Vergoeding van de opstalwaarde**

#### **Artikel 12**

1. Indien het recht van erfpacht eindigt door het verstrijken van de duur waarvoor dit is gevestigd, en daarmee ook het recht van opstal eindigt, zal de Grondeigenaar aan de (gewezen) opstalhouder de waarde van de opstallen, werken en beplantingen, voor zover aanwezig met schriftelijke toestemming van de Grondeigenaar, vergoeden op de wijze als vermeld in artikel 5:99 lid 1 BW, na aftrek van hetgeen hij uit hoofde van het in deze overeenkomst bepaalde en uit hoofde van de wet van de Erfpachter te vorderen heeft, de kosten daaronder begrepen.
2. De in het vorig lid bedoelde waarde zal, indien partijen hierover binnen drie maanden na het einde van de erfpacht geen overeenstemming hebben bereikt, worden bepaald overeenkomstig het bepaalde in artikel 9 lid 2.

### **Toestemming**

#### **Artikel 13**

1. In alle gevallen waarin schriftelijke voorafgaande toestemming van de Grondeigenaar is vereist, kunnen aan deze toestemming door de Grondeigenaar voorwaarden worden verbonden.
2. Het verleend zijn van toestemming in de zin van het eerste lid van dit artikel laat onverlet de op grond van wet- en regelgeving of uit andere hoofde bestaande

verplichtingen van de Erfpachter om vergunning en/of toestemming te vragen en te verkrijgen.

3. Een eenmaal verleende toestemming ontslaat de Erfpachter niet van zijn verplichting om andermaal toestemming te vragen indien zulks redelijkerwijs nodig te achten is, en verplicht de Grondeigenaar niet tot het verlenen van toestemming in zodanig geval.
4. Het verlenen van toestemming ontslaat de Erfpachter niet van een juiste nakoming van de voor hem uit de erfpacht voortvloeiende verplichtingen, terwijl de Grondeigenaar door het verlenen van toestemming geen enkele aansprakelijkheid aanvaardt.

## **Boetebeding**

### **Artikel 14**

Bij iedere overtreding respectievelijk niet nakoming van het bepaalde in de artikelen 6 en 9 verbeurt de Erfpachter, na ingebrekestelling per aangetekend schrijven door Grondeigenaar en nadat erfpachter twee weken de tijd heeft gekregen om te herstellen, onverminderd het recht tot het vorderen van schadevergoeding en tot het opzeggen van de erfpacht, een onmiddellijk opeisbare boete ter grootte van vijftientig keer het bedrag van de op dat moment geldende jaarlijkse erfpachtcanon. De Grondeigenaar kan in voorkomende gevallen, zulks ter uitsluitende beoordeling van de Grondeigenaar, genoeg nemen met een lagere boete.

## **Toepasselijk recht / bevoegde rechter**

### **Artikel 15**

Op de onderhavige overeenkomst is Nederlands recht van toepassing. Alle geschillen tussen partijen voortvloeiende uit deze overeenkomst of daarmee in rechtstreeks of zijdelings verband staande, zullen worden berecht door een Nederlands bevoegde rechter.

## **Kosten en belastingen**

### **Artikel 16**

1. Alle kosten op de onderhavige vestiging van erfpacht vallende, waaronder begrepen de overdrachtsbelasting, de kosten van de notariële akte en de kosten van inschrijving daarvan ten kantore van het kadaster en de openbare registers, komen voor rekening van de Erfpachter.
2.
  - a. Grondeigenaar verklaart dat het erfpachtgoed is gerangschikt als bedoeld in de Natuurschoonwet 1928, waardoor op de uitgifte in erfpacht in beginsel de vrijstelling van overdrachtsbelasting als bedoeld in artikel 9a van de Natuurschoonwet 1928 van toepassing is.
  - b. Erfpachter verklaart binnen zes (6) weken na de uitgifte in erfpacht zorg te zullen dragen voor hernieuwde rangschikking als hiervoor onder a. bedoeld,

bij gebreke waarvan alsnog overdrachtsbelasting verschuldigd is door de erfpachter.

## **Bouwtechnische staat**

### **Artikel 17**

Erfpachter is bekend met de bouwtechnische staat van het erfpachtgoed en vrijwaart Grondeigenaar ter zake volledig.

## **Overgang, overdracht aanspraken**

### **Artikel 18**

Alle aanspraken die Grondeigenaar ten aanzien van het erfpachtgoed kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden waaronder begrepen bouwer(s), (onder)aannemer(s), installateur(s), architect(en) en leverancier(s), gaan over op Erfpachter per het tijdstip van overdracht van het verkochte, tenzij de feitelijke levering eerder plaatsvindt, in welk geval de overgang van aanspraken per dat tijdstip plaats heeft. Voor zover bepaalde aanspraken alsdan niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 6:251 Burgerlijk Wetboek, is Grondeigenaar verplicht op eerste verzoek van Erfpachter mee te werken aan een overdracht van die aanspraken. Grondeigenaar is tevens verplicht garantiebewijzen welke met betrekking tot het erfpachtgoed mochten bestaan aan Erfpachter te overhandigen en alles te doen wat nodig is om deze ten name van Erfpachter te doen stellen.

## **Overmaat, ondermaat**

### **Artikel 19**

Iedere vordering wegens onder- of overmaat wordt uitgesloten.

## **Informatieplicht Grondeigenaar, onderzoeksplicht Erfpachter**

### **Artikel 20**

Grondeigenaar staat er voor in aan Erfpachter met betrekking tot het erfpachtgoed die informatie te hebben gegeven die naar geldende verkeersopvattingen door hem ter kennis van Erfpachter behoort te worden gebracht. Erfpachter aanvaardt uitdrukkelijk:

- a. de resultaten van het onderzoek naar die feiten en omstandigheden die naar geldende verkeersopvattingen tot zijn onderzoeksgebied behoren en voor zijn risico komen (voor zover deze aan Grondeigenaar thans niet bekend zijn);
- b. die lasten en beperkingen kenbaar uit de openbare registers als hiervoor omschreven, die voor hem uit de feitelijke situatie kenbaar zijn en/of voor hem geen wezenlijk zwaardere belasting betekenen.

## **Risico-overgang, beschadiging en verzekering**

### **Artikel 21**

1. Het erfpachtgoed komt eerst voor risico van Erfpachter, zodra de notariële akte van verkrijging is ondertekend, tenzij de feitelijke ingebruikname levering eerder plaatsvindt, in welk geval het risico met ingang van dat moment overgaat op Erfpachter. Grondeigenaar is verplicht het erfpachtgoed ten genoegen van erfpachter tot de feitelijke ingebruikname naar herbouwwaarde casu quo nieuwwaarde verzekerd te houden.
2. Partijen verklaren zich ervan bewust te zijn dat een eerdere feitelijke ingebruikname kan worden aangemerkt als een economische verkrijging van het opstalrecht, met alle fiscale gevolgen van dien.
3. Indien het erfpachtgoed vóór het tijdstip van risico-overgang anders dan door toedoen van Erfpachter, geheel of gedeeltelijk verloren gaat of in meer dan geringe mate wordt beschadigd, is Grondeigenaar verplicht Erfpachter daarvan onverwijld in kennis te stellen en is deze overeenkomst van rechtswege ontbonden, tenzij binnen vier weken nadat Erfpachter in kennis is gesteld, maar in ieder geval vóór de in artikel 1 vermelde datum van levering:  
Erfpachter niettemin uitvoering van de onderhavige overeenkomst verlangt, in welk geval Grondeigenaar aan Erfpachter zal overdragen: het erfpachtgoed in de staat waarin het zich alsdan bevindt, alsmede - zonder enige bijzondere tegenprestatie naast de overeengekomen koopprijs - alle rechten, welke Grondeigenaar ter zake voor bedoelde schade, hetzij uit hoofde van verzekering, hetzij uit anderen hoofde jegens derden kan doen gelden, tenzij Erfpachter Grondeigenaar in de gelegenheid stelt de schade, voor rekening van Grondeigenaar, vóór de in artikel 1 vermelde datum van levering dan wel binnen vier weken nadat de schade is ontstaan, te herstellen. De juridische levering zal alsdan - zo nodig - worden opgeschort tot uiterlijk de dag, volgende op die, waarop de termijn van vier weken is verstreken. Indien binnen genoemde termijn het herstel niet naar behoren plaatsvindt, heeft Erfpachter alsnog het recht deze overeenkomst te ontbinden. Maakt Erfpachter geen gebruik van dit recht, dan zal de juridische levering worden opgeschort totdat de schade naar behoren is hersteld.
4. Het in lid 1 van dit artikel gestelde heeft geen toepassing waar het betreft van overheidswege of door nutsbedrijven gegeven aanschrijvingen tot het aanbrengen van veranderingen aan het erfpachtgoed, welke zullen worden uitgebracht in de periode na het tot stand komen van deze overeenkomst doch voor het tijdstip van risico-overgang. De kosten verbonden aan de nakoming van

deze voorschriften zullen voor rekening zijn van Grondeigenaar, tenzij uit de eisen van redelijkheid en billijkheid anders voortvloeit.

## **Ingebrekestelling, verzuim, ontbinding en boete**

### **Artikel 22**

1. Bij niet of niet tijdige nakoming van de overeenkomst anders dan door niet toerekenbare tekortkoming (overmacht) is de nalatige aansprakelijk voor alle daaruit voor de wederpartij ontstane schade met kosten en rente, ongeacht het feit of de nalatige in verzuim is in de zin van het volgende lid.
2. Indien één van partijen, na bij aangetekend schrijven of deurwaardersexploot in gebreke te zijn gesteld, gedurende acht dagen tekortschiet in de nakoming van één of meer van haar verplichtingen - daaronder begrepen het niet tijdig betalen van de waarborgsom of het niet tijdig doen stellen van een correcte bankgarantie - is deze partij in verzuim en heeft de wederpartij de al dan niet subsidiaire keus tussen:
  - a. uitvoering van de overeenkomst te verlangen, in welk geval de partij die in verzuim is na afloop van vermelde termijn van acht dagen voor elke sindsdien ingegane dag tot aan de dag van nakoming een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd is van drie pro mille (3‰) van de koopprijs; of
  - b. de overeenkomst door een schriftelijke verklaring voor ontbonden te verklaren en betaling van een onmiddellijk opeisbare boete te vorderen van tien procent van de koopprijs.

Van verzuim kan overigens, zonder ingebrekestelling, reeds sprake zijn, in de gevallen als vermeld in de wet (artikel 6:83 Burgerlijk Wetboek).

3. Betaalde of verschuldigde boete strekt in mindering op eventueel verschuldigde schadevergoeding met rente en kosten.
4. Eventueel over de boete verschuldigde omzetbelasting is daarin begrepen.
5. De notaris zal, na verloop van vermelde termijn van acht dagen:
  - a. indien Erfpachter in verzuim is, het bedrag van de door deze verschuldigde boete, indien Grondeigenaar dit wenst, aan Grondeigenaar betalen uit de bij de notaris door Erfpachter onderscheidenlijk door een bank krachtens een gestelde bankgarantie gestorte bedragen, voor zover deze daartoe toereikend zijn;
  - b. indien Grondeigenaar in verzuim is, de door Erfpachter gestorte bedragen aan hem terug betalen, dan wel de gestelde bankgarantie retourneren.
6. De door Erfpachter gestelde waarborgsom zal, per het tijdstip waarop Erfpachter failliet wordt verklaard, als boete verbeurd zijn aan Grondeigenaar, dit onder de ontbindende voorwaarde dat de curator binnen een termijn van veertien (14) dagen na de faillietverklaring bij aangetekende brief aan Grondeigenaar te kennen geeft dat hij de koopovereenkomst zal nakomen. Indien de curator de

koopovereenkomst ontbindt of binnen de gestelde termijn niet reageert, zal de notaris de waarborgsom uitbetalen aan Grondeigenaar.

Het bepaalde in lid 7 van dit artikel blijft op de uitbetaling onverminderd van toepassing.

7. Partijen verlenen de notaris volmacht om de door hem gemaakte kosten op de waarborgsom dan wel de uitkering krachtens de bankgarantie, vermeerderd met de daarover gekweekte rente, in te houden.
8. Het is voor de toepassing van dit artikel ter uitsluitende beoordeling van de notaris of de overeenkomst is nagekomen, of één van partijen dan wel of beide partijen tekortschiet(en) dan wel tenslotte of hij, notaris zelve, niet kan beoordelen wie van beide partijen tekortschiet, een en ander met dien verstande dat partijen gedurende een maand nadat de notaris het voorstaande schriftelijk heeft verklaard, het recht hebben zich voor beslechting van het geschil te wenden tot de bevoegde rechter.

Indien de notaris niet kan beoordelen wie van partijen toerekenbaar tekortschiet in de nakoming, gaat de notaris, behoudens eensluitende betalingsopdracht van beide partijen, niet tot uitbetaling over, totdat tussen partijen bij in kracht van gewijsde gegane uitspraak is komen vast te staan, wie van hen toerekenbaar is tekortgeschoten.

## **Ontbindende voorwaarden**

### **Artikel 23**

1. Deze overeenkomst zal, mits met inachtneming van het volgende, ontbonden (kunnen) worden in het volgende geval:

Als koper niet vóór ..... aanstaande een toezegging heeft verkregen voor het aangaan van één of meer geldleningen ter financiering van het verkochte tot een totale hoofdsom van ten minste (€.....,00) onder de bij de grote geldverstrekking gebruikelijke bepalingen, en - indien van toepassing - de garantie van de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen ter zake de overeenkomst(en) tot voormelde geldlening(en) niet voor voormelde datum is verleend. Koper zal ter verkrijging van de financiering al het hem mogelijke verrichten en kan op deze ontbindende voorwaarde alleen een beroep doen door aan verkoper ten minste twee schriftelijke afwijzingen over te leggen. Het voorbehoud van stichtingsgarantie is wel/niet\*) van toepassing.

**\*) doorhalen wat niet van toepassing is**

2. Deze overeenkomst is ontbonden, als er op het overeengekomen tijdstip van juridische levering een verplichting bestaat om het verkochte aan de gemeente, de Provincie of het Rijk te koop aan te bieden op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten; tenzij:

- a. of Grondeigenaar overeenkomstig enig besluit van, dan wel enige termijnoverschrijding door, de betreffende gemeente vrij is tot vervreemding aan Erfpachter,
  - b. of een in artikel 10 van vermelde wet vermelde uitzondering van toepassing is.
3. Op vervulling van de in lid 1 vermelde voorwaarde kan slechts Erfpachter zich beroepen. Dit beroep moet geschieden door middel van een schriftelijke mededeling aan de notaris. Deze mededeling dient schriftelijk en gedocumenteerd uiterlijk op de eerste werkdag na de voor de desbetreffende voorwaarde in lid 1 vermelde datum in het bezit van de notaris te zijn.

## **Twee of meer Grondeigenaren/Erfpachters**

### **Artikel 24**

Ingeval twee of meer personen Grondeigenaar casu quo Erfpachter zijn, geldt het volgende:

- a. Grondeigenaren casu quo Erfpachters kunnen slechts gezamenlijk de voor hen uit deze overeenkomst voortvloeiende rechten uitoefenen, met dien verstande dat Erfpachters elkaar bij dezen onherroepelijk volmacht verlenen om namens elkaar mee te werken aan de juridische levering;
- b. alle partijen zijn hoofdelijk verbonden voor de uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen.

## **Kosten onderzoek notaris**

### **Artikel 25**

Ingeval van ontbinding van deze overeenkomst in onderling overleg of op grond van het in vervulling gaan van een ontbindende voorwaarde zijn de kosten van de ter uitvoering van deze overeenkomst verrichte werkzaamheden voor rekening van Grondeigenaar.

Ingeval van ontbinding van deze overeenkomst op grond van een tekortkoming van één van partijen komen bovenbedoelde kosten voor diens rekening.

## **Termijnen**

### **Artikel 26**

1. Op de in deze overeenkomst gemelde termijnen is de Algemene Termijnenwet van toepassing.
2. Alle genoemde data met betrekking tot de erfpacht en het opstalrecht, behoudens de betaaldata, zijn gebaseerd op de juridische levering van het erfpachtgoed per ..... Mocht de juridische levering (notariële akte van levering) eerder of later dan ..... plaatsvinden, dan zullen genoemde data (behoudens de betaaldata) overeenkomstig wijzigen.

## **Bedenktijd/inschrijving in de openbare registers**

### **Artikel 27**

1. Grondeigenaar draagt er zorg voor dat deze overeenkomst onder berusting van de notaris wordt gesteld en dat een afschrift van deze akte, samen met de door beide partijen gewaarmerkte bijlagen, aan Erfpachter ter hand wordt gesteld. Gedurende drie dagen nadat een afschrift van deze overeenkomst aan Erfpachter ter hand is gesteld, heeft Erfpachter het recht deze overeenkomst te ontbinden.
2. Indien de in het vorige lid gesteld termijn van drie dagen begint of eindigt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is. De termijn van drie dagen wordt daarnaast zoveel verlengd, dat daarin tenminste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag zijn. Een eventuele ontbindingsverklaring dient derhalve vóór \_\_\_\_\_24:00 uur te zijn ontvangen.
3. Het recht als bedoeld in lid 1 van dit artikel komt niet aan Erfpachter toe indien hij met betrekking tot het verkochte binnen zes maanden vóór ondertekening van deze overeenkomst reeds eerder gebruik heeft gemaakt van het recht op ontbinding als in lid 1 van dit artikel bedoeld.
4. Erfpachter heeft het wettelijk recht onderhavige overeenkomst in te schrijven in de daartoe bestemde openbare registers van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers door aanbidding van een afschrift of een uittreksel van deze overeenkomst aan de bewaarder van het betreffende kantoor van vermelde Dienst. Erfpachter geeft bij dezen **wel/geen** \*) opdracht aan de notaris om onderhavige overeenkomst in te schrijven.

**\*) doorhalen wat niet van toepassing is.**

## **Woonplaats**

### **Artikel 28**

Deze overeenkomst zal berusten ten kantore van de notaris, alwaar partijen ter zake deze overeenkomst woonplaats kiezen.

## **Aanhechting stukken**

Aan deze overeenkomst zal worden gehecht:

- Situatieschets (Bijlage 1);

Partijen aanvaarden de uit deze stukken voortvloeiende lasten en beperkingen uitdrukkelijk.

**Ondertekening**

Deze overeenkomst is in drievoud getekend door:

**Grondeigenaar**

.....

te .....

op .....2019

**Erfpachter**

.....

te .....

op .....2019