
Staatsbosbeheer

Bezoekadres: Naritaweg 221, 1043 CB Amsterdam Sloterdijk

Postadres: Postbus 2, 3800 AA Amersfoort

Telefoon: 030-692 61 11

Planeenheid: Hollands Duin

Object: Wassenaar

Relatie: **Relatienummer**

Overeenkomst: 162483

Zaak: Z19-80

Versienummer: **Z05.01.ov.17.1**



Overeenkomst uitgifte in erfpacht en recht van opstal en verkoop opstallen

De ondergetekenden:

1. Staatsbosbeheer, gevestigd en kantoorhoudend op het adres Smallepad 5 te (3811 MG) Amersfoort, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer ir. S. Thijsen BNT, directeur, hierna te noemen: 'Staatsbosbeheer',

en:

2. Naam: ###
Voornamen: ###
Geboren op/te: ###
Straat en huisnummer: ###
Postcode woonplaats: ###
Burgerlijke Staat: ###
Legitimatie: ###

hierna te noemen: 'de erfpachter'

óf, indien de wederpartij een rechtspersoon is:

###, statutair gevestigd te ### en kantoorhoudende te ### aan de ###, ingeschreven in het handelsregister onder nummer ###, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurder de heer/mevrouw ###,

hierna te noemen: 'de erfpachter'

Staatsbosbeheer en de erfpachter hierna gezamenlijk te noemen: 'partijen' en ieder voor zich te noemen: 'partij',

overwegende:

- Staatsbosbeheer is eigenaar van het perceel met de zich daarop bevindende woning en bijgebouw gelegen aan de Van der Doeslaan 3 (2242 PP) te Wassenaar, kadastraal bekend als gemeente Wassenaar, sectie B, nummer 12202, hierna gezamenlijk te noemen: 'het object', welk object thans wordt gebruikt als woonhuis;

- de erfpachter en Staatsbosbeheer hebben overeenstemming bereikt over de vestiging ten behoeve van de erfpachter van een recht van erfpacht en een afhankelijk recht van opstal met betrekking tot het object.

verklaren te zijn overeengekomen:

Artikel 1. Recht van erfpacht en afhankelijk recht van opstal

1. Staatsbosbeheer geeft in erfpacht aan erfpachter, die in erfpacht van Staatsbosbeheer zal aannemen, het perceel, gelegen aan de Van der Doeslaan 3 (2242 PP) te Wassenaar, kadastraal bekend gemeente Wassenaar, sectie B, nummer 12202, totaal groot ca. 0.18.00 ha, hierna te noemen: 'de erfpacht' respectievelijk 'de erfpachtzaak'.
2. Gelijktijdig met de genoemde erfpacht verleent Staatsbosbeheer aan de erfpachter een van de genoemde erfpacht afhankelijk zakelijk recht van opstal tot het in eigendom hebben en verkrijgen van de op de erfpachtzaak aanwezige opstallen, bestaande uit een woning en garage, hierna te noemen: 'het recht van opstal'.
3. De erfpachtzaak en het recht van opstal zijn nader aangegeven op de als bijlagen aan deze overeenkomst gehechte en daarvan deel uitmakende documenten, te weten een door partijen geparafeerd taxatierapport en een door partijen geparafeerd proces-verbaal van oplevering, waarin een beschrijving van de staat van de erfpachtzaak en de opstallen wordt gegeven, eventueel aangevuld met door partijen geparafeerde foto's.

Artikel 2. Algemene voorwaarden en akte erfpacht en opstal

Voor zover in deze overeenkomst niet anders is bepaald, zullen op de te vestigen erfpacht en het te vestigen recht van opstal van toepassing zijn de voorwaarden welke zijn opgenomen in:

- a. de Algemene voorwaarden erfpacht en opstal Staatsbosbeheer 2015, hierna te noemen: 'de algemene voorwaarden', en
- b. de conceptakte erfpacht en opstal woning, hierna te noemen: 'de conceptakte', welke algemene voorwaarden en conceptakte aan deze overeenkomst zijn gehecht, door partijen voor akkoord zijn geparafeerd en deel uitmaken van deze overeenkomst.

Artikel 3. Canon en de vergoeding

1. De canon bedraagt € 6.131,25,- (zegge: zes duizend honderd éénendertig euro en vijfentwintig eurocent) per jaar. De retributie voor het recht van opstal wordt geacht in de canon te zijn inbegrepen.
2. De erfpachter zal aan Staatsbosbeheer voldoen:
 - € ###,- (zegge: ### euro), als koopsom voor de thans op het perceel aanwezige opstallen (*alleen wanneer de aanwezige opstallen niet reeds van de erfpachter waren*);
 - € ### (zegge: ### euro), als eenmalige vergoeding voor de waarde van de te vestigen erfpacht; (*indien overeengekomen, anders verwijderen*)
 - € ### (zegge: ### euro), als vergoeding voor de thans op de erfpachtzaak of in de opstallen aanwezige roerende zaken. (*indien aanwezig, anders verwijderen*)

De totale vergoeding bedraagt aldus € ### (zegge: ### euro), hierna te noemen: 'de vergoeding'.

Artikel 4 Kosten en belastingen

1. De kosten van het vestigen van de erfpacht en het recht van opstal, waaronder begrepen het kadastraal recht en de kosten van de notariële akte, zijn voor rekening van de erfpachter.
2. Voor zover omzetbelasting (BTW) en/of overdrachtsbelasting is verschuldigd, is deze niet in de hiervoor vermelde canon en/of de vergoeding inbegrepen en zal deze door de erfpachter worden voldaan.

Artikel 5. Notaris en notariële akte

1. De voor de vestiging van de erfpacht en het daarvan afhankelijk recht van opstal vereiste notariële akte zal worden verleden uiterlijk op ###, of zoveel eerder of later als partijen nader zullen overeenkomen. Deze akte wordt hierna aangeduid als 'de akte van vestiging'.
2. De akte van vestiging zal worden verleden ten overstaan van notaris mr. ### of een notaris verbonden aan notariskantoor ###, kantoor houdende aan de ### te (###) ###, hierna te noemen 'de notaris'.

Artikel 6. Betaling van de vergoeding

1. De betaling van de vergoeding en de overige kosten, rechten en belastingen vindt plaats via het kantoor van de notaris.
2. De erfpachter is verplicht het verschuldigde te voldoen vóór het passeren van de akte van vestiging door storting op de derdengeldenrekening van de notaris.
3. Uitbetaling aan Staatsbosbeheer zal pas plaatsvinden, wanneer de notaris uit onderzoek bij de openbare registers is gebleken, dat de vestiging van het recht van erfpacht en het daarvan afhankelijke zakelijke recht van opstal is geschied zonder inschrijvingen die bij het passeren van de akte van vestiging niet bekend waren.

Artikel 7. Zekerheidstelling

1. Tot zekerheid voor de nakoming van zijn uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen, zal de erfpachter uiterlijk op ###

Alternatief I

een schriftelijke bankgarantie overleggen, afgegeven door een te goeder naam en faam bekend staande Nederlandse bank ter hoogte van € ###,-- (zegge: ### euro). Deze bankgarantie moet onvoorwaardelijk zijn, voortduren tot ten minste één maand nadat de akte van vestiging is gepasseerd, en de clause bevatten dat de desbetreffende bankinstelling op eerste verzoek van de notaris het bedrag van de garantie aan de notaris zal uitkeren.

einde alternatief I

Alternatief II

als waarborgsom bij de notaris storten een bedrag van € ###,-- (zegge: ###euro). Deze waarborgsom zal, behoudens ontbinding van deze overeenkomst op grond van het in deze overeenkomst in artikel 12.1 en 12.3 bepaalde en behoudens het bepaalde in artikel 10, in mindering strekken op de vergoeding.

2. Over deze waarborgsom vergoedt Staatsbosbeheer geen rente. Wanneer de notaris over deze waarborgsom rente vergoedt, komt deze rente toe aan de erfpachter.
3. Indien de erfpachter in staat van faillissement wordt verklaard en de curator deze overeenkomst niet gestand wenst te doen, zal de waarborgsom van rechtswege als boete als bedoeld in artikel 10.3 van deze overeenkomst aan Staatsbosbeheer zijn verbeurd. In geen geval zal de erfpachter beslag leggen op de waarborgsom of bankgarantie of de bankgarantie op een andere wijze blokkeren.

einde alternatief II

Artikel 8. Verklaringen erfpachter

1. De erfpachter verklaart uitdrukkelijk dat hij door Staatsbosbeheer genoegzaam in staat is gesteld om onderzoek uit te voeren ten aanzien van de erfpachtzaak en de opstallen.
Optioneel: "ouderdomsclausule" indien een opstalrecht wordt gevestigd voor een oude woning
3. De erfpachter verklaart ermee bekend te zijn dat de opstal/opstallen meer dan ### oud is/zijn, hetgeen betekent dat de eisen die aan de (bouw)kwaliteit gesteld mogen worden, aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwere opstallen. (Voor zover aanwezig) staat Staatsbosbeheer niet in voor een goede (bouw)kwaliteit van funderingen, daken, muren, gevels, vloeren, plafonds, schoorstenen, goten, houtwerk van kozijnen en deuren, de beglazing,

sanitair en keuken, leidingen van elektriciteit, water en gas, (CV-)installaties, riolering, afvoeren, en de afwezigheid van doorslaand en/of optrekkend vocht en/of ongedierte en schimmels (houtworm, boktor, zwam etc.). Eventuele (bouwkundige) kwaliteitsgebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 1 van de (Concept)akte erfpacht en opstal ###woning/niet-woning en in artikel 7:17 lid 2 BW omschreven gebruik.

Optioneel: bepaling opnemen als Staatsbosbeheer het object dat wordt verkocht niet zelf heeft gebruikt.

4. De erfpachter verklaart ermee bekend te zijn dat Staatsbosbeheer de opstal/opstallen niet (recent) zelf heeft gebruikt en dat Staatsbosbeheer de erfpachter derhalve niet heeft kunnen informeren over eigenschappen c.q. gebreken aan de opstal/opstallen waarvan Staatsbosbeheer op de hoogte zou zijn geweest als Staatsbosbeheer de opstal/opstallen zelf feitelijk had gebruikt. In dit kader zijn partijen uitdrukkelijk overeengekomen dat dergelijke eigenschappen c.q. gebreken voor risico en rekening van de erfpachter komen.
Optioneel: bepaling opnemen als in de opstallen asbest aanwezig zou kunnen zijn.
5. In de erfpachtzaak en de opstallen is onderzoek verricht naar de aanwezigheid van asbest. De aard en omvang van de aanwezigheid van deze stoffen zijn vastgelegd in het rapport van ###, d.d. ###, nummer ###. Partijen verklaren beiden in het bezit te zijn van dit rapport en de erfpachter verklaart uitdrukkelijk bekend te zijn met de inhoud van het zojuist bedoelde rapport.
6. De erfpachter kan Staatsbosbeheer niet wegens toerekenbare tekortkoming of onrechtmatige daad aanspreken tot verwijdering of het anderszins nemen van maatregelen ten aanzien van asbest in de erfpachtzaak en het recht van opstal, dan wel tot vergoeding van enige schade ten gevolge van aanwezigheid van asbest in de erfpachtzaak en het recht van opstal, voor zover deze uit voormeld rapport blijkt. Erfpachter vrijwaart Staatsbosbeheer voor enige aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van asbest in de erfpachtzaak en het recht van opstal kan voortvloeien.
7. De in lid 6 bedoelde verplichting van de erfpachter geldt als kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek en zal overgaan op al degenen die de erfpachtzaak en het recht van opstal zullen verkrijgen, hetzij onder algemene titel, hetzij onder bijzondere titel. Degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van de erfpachtzaak en het recht van opstal zullen krijgen zullen eveneens aan deze verplichting worden gebonden.

Artikel 9. Risico-overgang

1. De feitelijke levering van de erfpachtzaak en het recht van opstal vindt plaats ten tijde van het passeren van de akte van vestiging, geheel leeg en ontruimd, vrij van huur, pacht en gebruik.
2. De erfpachtzaak en de opstal/opstallen zijn met ingang van het moment van het passeren van de akte van vestiging voor risico van de erfpachter, tenzij de feitelijke levering eerder plaatsvindt, in welk geval het risico met ingang van die dag overgaat op de erfpachter.
3. Indien de erfpachtzaak of de opstal/opstallen vóór het tijdstip van risico-overgang worden beschadigd dan wel geheel of gedeeltelijk verloren gaan, is Staatsbosbeheer verplicht binnen 48 uur nadat dit Staatsbosbeheer bekend is geworden, de erfpachter hiervan schriftelijk in kennis te stellen.
4. Indien de erfpachtzaak of de opstal/opstallen door overmacht vóór het moment van het passeren van de akte van vestiging wordt beschadigd dan wel geheel of gedeeltelijk verloren gaat, met als gevolg dat de erfpachtzaak of de opstal/opstallen in zijn geheel niet meer geschikt zijn voor het feitelijke gebruik, heeft de erfpachter de mogelijkheid om deze overeenkomst te ontbinden, tenzij binnen vier weken na het onheil, maar in ieder geval vóór het moment van de zojuist bedoelde overdracht:
 - a. de erfpachter nakoming van deze overeenkomst verlangt, in welk geval Staatsbosbeheer – zonder enige bijzondere tegenprestatie naast de overeengekomen koopprijs – aan de erfpachter op de overeengekomen dag van vestiging van het recht van erfpacht en het daarvan afhankelijke recht van opstal, de erfpachtzaak en de opstal/opstallen aflevert in de staat waarin deze zich dan bevinden, met alle rechten welke Staatsbosbeheer ter zake van het onheil – hetzij uit hoofde van verzekering, hetzij uit andere hoofde - jegens derden toekomen; dan wel

- b. Staatsbosbeheer verklaart de schade voor zijn rekening te zullen herstellen vóór de overeengekomen dag van vestiging van het recht van erfpacht en het daarvan afhankelijke recht van opstal of, wanneer dat later is, binnen vier weken na het onheil. In het laatste geval verschuift een eerder overeengekomen dag van vestiging naar de dag volgend op die waarop die vier weken zijn verstreken. Vindt herstel niet ten genoegen van de erfpachter plaats, dan is deze overeenkomst alsnog ontbonden, tenzij de erfpachter binnen veertien dagen nadat op basis van dit artikel herstel plaatsgevonden behoort te hebben, verklaart alsnog gebruik te willen maken van het hem sub a toegekende recht, in welk geval de vestiging van het recht van erfpacht en het daarvan afhankelijke recht van opstal plaatsvindt op de overeengekomen datum of, als dat later is uiterlijk zes weken na het onheil.

Artikel 10. Toerekenbare tekortkoming

1. Een partij is in verzuim indien een van de partijen toerekenbaar tekortschiet in de nakoming van enige verplichting uit hoofde van deze overeenkomst en de nakoming daarvan na schriftelijke ingebrekestelling, waarbij een redelijke termijn voor nakoming wordt gesteld, achterwege blijft.
2. Indien een partij in verzuim is, heeft de andere partij het recht hetzij nakoming te vorderen, hetzij deze overeenkomst door middel van een schriftelijke verklaring, zonder rechterlijke tussenkomst, te ontbinden.
3. Na het verstrijken van de in lid 1 bedoelde termijn verbeurt de partij die in verzuim is ten behoeve van de wederpartij, zonder nadere ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst, een terstond opeisbare boete gelijk aan 10% van de totale vergoeding als bedoeld in artikel 3 lid 2 ad € ### (zegge: ### euro), onverminderd het recht om schadevergoeding te vorderen.
4. Indien de partij die in verzuim is, na in gebreke te zijn gesteld, binnen de in lid 1 bedoelde termijn alsnog zijn verplichtingen nakomt, is deze partij desalniettemin gehouden aan de wederpartij diens schade als gevolg van de niet-tijdige nakoming te vergoeden.
5. De notaris wordt bij door partijen onherroepelijk gemachtigd, om:
 - a. indien de erfpachter in gebreke blijft, het bedrag van de door de erfpachter verbeurde boete uit de bij deze notaris bedoelde waarborgsom of uit het aan de notaris uitgekeerde bedrag van de garantie aan Staatsbosbeheer te betalen;
 - b. indien Staatsbosbeheer in gebreke blijft, de door de erfpachter bij deze notaris gestorte waarborgsom aan de erfpachter terug te betalen of de aan de notaris ter hand gestelde garantie aan de bankinstelling terug te zenden.

Artikel 11. Voorbehoud faunabeheer

1. Artikel 22 van de Algemene voorwaarden erfpacht en opstal Staatsbosbeheer 2015 is niet van toepassing. In plaats van het bedoelde artikel geldt het bepaalde in de navolgende leden.
2. Staatsbosbeheer behoudt de bevoegdheid en verantwoordelijkheid om zo nodig op de *erfpachtzaak* faunabeheer uit te (doen) voeren. In verband daarmee geldt het bepaalde in de leden 3 tot en met 6.
3. Staatsbosbeheer behoudt zich het recht tot de uitoefening van de jacht voor. De erfpachter verleent op voorhand de in artikel 3.23 lid 1 sub d. sub 1^o van de Wet natuurbescherming bedoelde toestemming voor de huur van het jachtrecht door een derde en zal gedogen dat de jacht wordt uitgeoefend door hen die daartoe van Staatsbosbeheer het recht hebben verkregen. Staatsbosbeheer zal de erfpachter desgevraagd informeren aan welke natuurlijke of rechtspersonen dergelijke rechten zijn verleend.
4. Onverminderd het bepaalde in lid 5, is het de erfpachter niet toegestaan om op *erfpachtzaak* gebruik te maken van vrijstellingen als bedoeld in artikel 3.15 lid 2 en lid 4 Wet natuurbescherming
5. De erfpachter verleent op voorhand aan Staatsbosbeheer of aan de natuurlijke- of rechtspersonen die hiertoe door Staatsbosbeheer worden aangewezen de in artikel 3.15 lid 7 van de Wet natuurbescherming bedoelde toestemming om op de in erfpacht gegeven grond handelingen, zoals bedoeld in de genoemde bepaling, te verrichten ter bestrijding van schadeveroorzakende vogels en dieren en daartoe de in erfpacht gegeven grond te

betreden. De erfpachter verleent een toestemming als hier bedoeld niet aan andere dan de hiervoor bedoelde natuurlijke- of rechtspersonen.

6. De erfpachter verleent op voorhand toestemming voor het uitvoeren van populatiebeperking op de in erfpacht gegeven grond door daartoe bevoegde derden, zoals bedoeld in de artikelen 3.17 en 3.18 van de Wet natuurbescherming, en het daartoe betreden door die derden van de in erfpacht gegeven grond.
7. Staatsbosbeheer behoudt zich het genot van de visserij voor. Voor zover Staatsbosbeheer aan derden het recht heeft verleend om op of aan het water van de *erfpachtzaak* de hengelsport uit te oefenen, zal de erfpachter gedogen dat deze derden de *onroerende zaak* betreden en daarop verblijven om van dit recht gebruik te kunnen maken.

Artikel 12. Ontbindende en opschortende voorwaarden

1. Deze overeenkomst kan door de erfpachter worden ontbonden indien uiterlijk op ### de erfpachter voor de financiering van de erfpachtzaak en het recht van opstal voor een bedrag van: € ### (zegge: ### euro) geen hypothecaire geldlening of het aanbod daartoe van een erkende geldverstrekking heeft verkregen, zulks tegen geen hogere bruto jaarlast van ### of een rentepercentage niet hoger dan ###. De erfpachter dient alles te doen wat redelijkerwijs mogelijk is om de in dit lid bedoelde financiering te verkrijgen. Bij het invoeren van deze ontbindingsmogelijkheid dient de in lid 4 bedoelde brief te worden voorzien van documentatie waaruit het vorenstaande blijkt.
2. Deze overeenkomst komt tot stand onder de opschortende voorwaarde dat voor het aangaan van deze overeenkomst de benodigde ministeriële goedkeuring wordt verleend, een en ander zoals bepaald in artikel 3 lid 4 en lid 5 van de Wet verzelfstandiging Staatbosbeheer.
3. Deze overeenkomst kan door Staatsbosbeheer worden ontbonden, indien na het ondertekenen van deze overeenkomst en vóór het moment waarop de akte van vestiging wordt verleden, ten aanzien van het de erfpachtzaak of het recht van opstal of een gedeelte daarvan een aanwijzing op grond van de Wet Voorkeursrecht Gemeente is geschied.
4. De partij die de ontbinding inroept geeft daarvan terstond per aangetekende brief kennis aan de wederpartij.
5. Indien deze overeenkomst op grond van dit artikel dan wel op grond van artikel 9 lid 4 of artikel 13 lid 4 wordt ontbonden, leidt dit niet tot enigerlei boete dan wel schadevergoeding. De notaris is in dit geval door partijen gemachtigd om:
 - a. de door de erfpachter reeds gestorte waarborgsom aan de erfpachter terug te storten, of
 - b. de aan de notaris ter hand gestelde garantie aan de bankinstelling terug te zenden.

Artikel 13. Slotbepalingen

1. Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.
2. Op de in deze overeenkomst gemelde termijnen is de Algemene termijnenwet van toepassing.
3. Staatsbosbeheer verklaart onherroepelijk last en volmacht te geven aan alle kandidaat-notarissen en/of medewerkers werkzaam bij het kantoor van de notaris om met recht van substitutie voor en namens Staatsbosbeheer de op grond van deze overeenkomst te verlijden akte van vestiging te ondertekenen en verder alles te verrichten wat ter zake voorgeschreven mocht nodig zijn, nadat Staatsbosbeheer het ontwerp van die akte van vestiging heeft goedgekeurd.
4. Gedurende drie dagen nadat een door partijen ondertekende overeenkomst aan de erfpachter ter hand is gesteld, heeft de erfpachter het recht deze overeenkomst te ontbinden.
5. De in lid 4 bedoelde bedenktijd begint op de dag die volgt op de dag dat (een kopie van) de door beide partijen ondertekende overeenkomst aan de erfpachter ter hand is gesteld.
6. Indien de bedenktijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, dan wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is.
7. De bedenktijd wordt, zo nodig, zoveel verlengd, dat daarin ten minste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag zijn.

Artikel 14. Aanvullende bijzondere voorwaarden

1. Voor zover aan Staatsbosbeheer bekend, is de erfpachtzaak en het recht van opstal:
 - a) niet betrokken in een ruilverkavelings-, land- of herinrichtingsplan en niet ter onteigening aangewezen;
 - b) niet opgenomen in een (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing bedoeld in artikel 3, 4 of 6 van de Monumentenwet;
 - c) niet opgenomen in een (voorlopige) aanwijzing als bedoeld in de Wet voorkeursrecht gemeenten.
2. Bij vestiging van het recht van erfpacht wordt ook een erfdienstbaarheid gevestigd ten behoeve van een recht van overpad over het perceel Wassenaar, sectie B, nummer 12201 gedeeltelijk als lijdend erf en het in erfpacht uit te geven object, perceel Wassenaar, sectie B, nummer 12202 als heersend erf, zulks om met alle gangbare transportmiddelen via de kortst mogelijke route kunnen bereiken van het in erfpacht uit te geven object.

Aldus overeengekomen en in drievoud opgemaakt, per pagina geparafeerd en ondertekend:

_____	_____
plaats	plaats
_____	_____
datum	datum
_____	_____
handtekening Staatsbosbeheer	handtekening erfpachter

De volgende bijlagen zijn aan deze overeenkomst gehecht, zijn door partijen voor ontvangst en voor akkoord per pagina geparafeerd en maken onderdeel uit van deze overeenkomst:

- De Algemene voorwaarden erfpacht en opstal Staatsbosbeheer 2015
- De conceptakte erfpacht en opstal woning
- Taxatierapport
- Procesverbaal van oplevering
- ###
- ###