

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

1. **Stichting “Het Zuid-Hollands Landschap”**, gevestigd te Rotterdam en kantoorhoudende te (2616 LR) Delft, Olof Palmestraat 18, ingeschreven in het handelsregister beheerd door de Kamer van Koophandel onder nummer 41125529, rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer ir. M.R. Houtzagers, directeur bestuurder,
hierna aangeduid als “**bloot-eigenaar**”

en

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

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

In aanmerking nemende dat:

- Bloot-eigenaar in eigendom heeft een perceel grond met de zich daarop bevindende gebouwen, werken en beplantingen, plaatselijk bekend als Berkenrijsweg 16a te Oostvoorne, kadastraal bekend gemeente Oostvoorne, sectie A nummers 8738, groot 2.430 m².
- Bovenstaand object middels een inschrijving is aangeboden door de bloot-eigenaar. Bij deze procedure heeft de erfpachter geboden op de marktwaarde van het object kosten koper en exclusief een eenmalige aanvangsvergoeding. Partijen zijn bekend en akkoord met de doorlopen procedure met bijbehorende verkoopstukken.
- Bloot-eigenaar ten behoeve van de erfpachter, een recht van erfpacht met een erfpacht afhankelijk opstalrecht wenst te vestigen.
- Bloot-eigenaar na het doorlopen van de verkoopprocedure besloten heeft te gunnen aan erfpachter. Deze te sluiten overeenkomst is als conceptstuk gepresenteerd bij de uitgifteprocedure. Partijen overeenstemming bereikt hebben over de uitgifte in erfpacht met een erfpacht afhankelijk opstalrecht, welke overeenstemming in deze overeenkomst wordt vastgelegd.

Verklaren te zijn overeengekomen als volgt:

De uitgifte in erfpacht door bloot-eigenaar aan erfpachter van het perceel, plaatselijk bekend als Berkenrijsweg 16a te Oostvoorne, kadastraal bekend gemeente Oostvoorne, sectie A nummers 8738, groot 2.430 m², met daarop staande enkele opstallen, zoals aangegeven op aangehechte situatietekening, partijen genoegzaam bekend, die daarvan geen nadere omschrijving verlangen, en hierna ook te noemen ‘de erfpachtzaak’.

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

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

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

De uitgifte in erfpacht en de vestiging van het erfpachtafhankelijk recht van opstal geschiedt onder de “Algemene voorwaarden 2017, (Algemene voorwaarden, behorende bij de overeenkomst voor het vestigen van een erfpachtrecht met een erfpachtafhankelijk recht van opstal)” voor de uitgifte in erfpacht en vestiging van het erfpachtafhankelijk opstalrecht welke zijn aangehecht aan deze akte, hierna te noemen de Algemene voorwaarden. Partijen verklaren met deze Algemene voorwaarden bekend te zijn en deze te aanvaarden.

Tevens zijn de hierna vermelde Bijzondere voorwaarden van toepassing.

Artikel 1. Duur

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

Artikel 2. Aanvangsvergoeding, canon, betaling, indexering en herziening

- 2.1 Erfpachter is voor aanvang van de overeenkomst een eenmalige vergoeding van € 50.000,00 (zegge: vijftigduizend euro) verschuldigd aan bloot-eigenaar. De betaling van de vergoeding en de overige kosten, rechten en belastingen vindt plaats via het kantoor van de notaris.
- 2.2 De canon bedraagt bij aanvang € per jaar. De voor het opstalrecht verschuldigde retributie wordt geacht te zijn begrepen in de verschuldigde canon. De canon is berekend door de marktwaarde van de erfpachtzaak te vermenigvuldigen met het vastgestelde canonpercentage.
- De waarde die aan de erfpachtzaak kan worden toegekend bedraagt €.....
(prijspeil 18 februari 2021) en is als volgt tot stand gekomen:

Erfpachter heeft bovenstaand bedrag geboden op de erfpachtzaak. Bij de verkoopprocedure heeft de blooteigenaar aan geïnteresseerden verzocht om te bieden op de marktwaarde (kosten koper, exclusief eenmalige aanvangsvergoeding) van het object. Aangezien het bod tot stand is gekomen middels deze procedure, een openbare inschrijving, betreft dit bedrag de marktwaarde.

In afwijking op de Algemene Voorwaarden 2017 is voor de bepaling van de waardecomponent voor de aan de grond toe te kennen waarde niet de methode van een grondquote toegepast. Dit aangezien het object bij inschrijving is aangeboden. Gezien de staat van de opstallen en de bestemming van het perceel is het aannemelijk dat de huidige opstallen gesloopt worden en erfpachter hier een nieuwe woning bouwt. De geboden marktwaarde betreft daarmee feitelijk de waarde van een bouwkael. De in de Algemene Voorwaarden genoemde grondquote is derhalve op deze overeenkomst niet van toepassing.

Deze overeengekomen marktwaarde wordt vervolgens gedeprecieerd met 25%, zodat als uitgangspunt voor het bepalen van de canon, de marktwaarde voor de aan de grond toe te kennen waarde vermenigvuldigd wordt met 75%. Resulterende in een waarde van €

Het canonpercentage is thans vastgesteld op 1,25% en is bepaald op basis van de volgende methode: rente gebaseerd op het gemiddelde rentepercentage van de afgelopen

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

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

Herziening zal volgens de volgende methode plaats vinden:

De canon wordt berekend door de aan de grond toe te kennen waardecomponent van de erfpachtzaak te vermenigvuldigen met het dan geldende canonpercentage.

De waardecomponent die aan de erfpachtzaak kan worden toegekend wordt bepaald op basis van het uitgangspunt 'bouwkavel'. Dit betreft een fictie waarbij de gedane investeringen van de erfpachter buiten beschouwing worden gelaten.

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

Het canonpercentage wordt bepaald op basis van de volgende methode: rente gebaseerd op het gemiddelde rentepercentage van de afgelopen tien kalenderjaren voorafgaande aan het moment van ingaan, op 10-jarige Staatsobligaties minus inflatie (zoals gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS)) over het gemiddelde van de

afgelopen tien kalenderjaren verhoogd met 0,50% vaste toeslag. Het minimumpercentage van het te hanteren canonpercentage (inclusief opslag) bedraagt 1,25%, zodat de uitkomst van de in hiervoor omschreven berekening van het canonpercentage nooit lager zal zijn dan 1,25%. Het canonpercentage zal nooit hoger zijn dan 4,50%.

~~2.6 De erfpachter kan eenmalig, bij aanvang van de erfpachtovereenkomst kiezen om het canonpercentage vast te leggen voor de gehele looptijd van de erfpachtovereenkomst (40 jaren). In dat geval wordt het zoals in artikel 2.1 beschreven en berekende canonpercentage verhoogd met 1%. Ook bij een vast canonpercentage wordt de canon jaarlijks geïndexeerd en elke tien jaar herzien aan de dan geldende waardecomponent van de grond.~~

Artikel 3. Kosten en belastingen

- 3.1 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.
- 3.2 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 4. Bestemming

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

Artikel 5. Notaris en notariële akte

- 5.1 De voor de vestiging van de erfpacht en het daarvan afhankelijk recht van opstal vereiste notariële akte zal worden verleden uiterlijk op 30 april 2021, of zoveel eerder of later als partijen nader zullen overeenkomen.
- 5.2 De akte van vestiging zal worden verleden ten overstaan van notaris mr. ### (*kenze erfpachter*) of een notaris verbonden aan notariskantoor ###, kantoor houdende aan de ### te (###) ###, hierna te noemen 'de notaris'.

Artikel 6. Betaling van de vergoeding

- 6.1 De betaling van de vergoeding en de overige kosten, rechten en belastingen vindt plaats via het kantoor van de notaris.
- 6.2 De erfpachter is verplicht het verschuldigde te voldoen vóór het passeren van de akte van vestiging door storting op de derdengeldenrekening van de notaris.
- 6.3 Uitbetaling aan bloot-eigenaar 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

- 7.1 Tot zekerheid voor de nakoming van zijn uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen, zal de erfpachter uiterlijk op 1 april 2021 (of zoveel eerder of later als partijen nader zullen overeenkomen) als waarborgsom bij de notaris storten een bedrag van € 25.000,00 (zegge: vijftiwintig duizend euro). Deze waarborgsom zal, behoudens ontbinding van deze overeenkomst op grond van het in deze overeenkomst opgenomen artikelen, in mindering strekken op de vergoeding.
- 7.2 Over deze waarborgsom vergoedt bloot-eigenaar geen rente. Wanneer de notaris over deze waarborgsom rente vergoedt, komt deze rente toe aan de erfpachter.
- 7.3 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 bloot-eigenaar zijn verbeurd. In geen geval zal de erfpachter beslag leggen op de waarborgsom of bankgarantie of de bankgarantie op een andere wijze blokkeren.

Artikel 8. Verklaringen erfpachter

- 8.1 De erfpachter verklaart uitdrukkelijk dat hij door bloot-eigenaar genoegzaam in staat is gesteld om onderzoek uit te voeren ten aanzien van de erfpachtzaak en de opstallen.
- 8.2 De erfpachter verklaart ermee bekend te zijn dat de opstallen meer dan vijftig jaar oud zijn en in zeer slechte staat 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 bloot-eigenaar 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 voorgenomen gebruik en in artikel 7:17 lid 2 BW omschreven gebruik.

- 8.3 De erfpachter verklaart ermee bekend te zijn dat bloot-eigenaar de opstal/opstallen niet (recent) zelf heeft gebruikt en dat bloot-eigenaar de erfpachter derhalve niet heeft kunnen informeren over eigenschappen c.q. gebreken aan de opstal/opstallen waarvan bloot-eigenaar op de hoogte zou zijn geweest als bloot-eigenaar de opstal/opstallen zelf feitelijk had gebruikt. Partijen zijn uitdrukkelijk overeengekomen dat dergelijke eigenschappen c.q. gebreken voor risico en rekening van de erfpachter komen.
- 8.4 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 Asbest advies Brabant, d.d. 7 september 2020, projectnummer 200451 v1.0. 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.
- 8.5 De bodemkwaliteit van de erfpachtzaak is onderzocht. De resultaten van dit onderzoek zijn vastgelegd in het rapport van Bodem & Milieu advies Brabant, d.d. 7 en 14 september 2020, projectnummer 2020215 v1.0. 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.
- 8.6 De erfpachter kan bloot-eigenaar niet wegens toerekenbare tekortkoming of onrechtmatige daad aanspreken tot verwijdering of het anderszins nemen van maatregelen ten aanzien van bodemverontreinigingen en asbest in de erfpachtzaak en het recht van opstal, dan wel tot vergoeding van enige schade ten gevolge van aanwezigheid van een bodemverontreiniging dan wel asbest in de erfpachtzaak en het recht van opstal, voor zover deze uit voormeld rapport blijkt. Erfpachter vrijwaart bloot-eigenaar voor enige aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van een bodemverontreiniging dan wel asbest in de erfpachtzaak en het recht van opstal kan voortvloeien.
- 8.7 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

- 9.1 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.
- 9.2 De erfpachtzaak en de 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.
- 9.3 Indien de erfpachtzaak of de opstal/opstallen vóór het tijdstip van risico-overgang worden beschadigd dan wel geheel of gedeeltelijk verloren gaan, is bloot-eigenaar verplicht binnen 48 uur nadat dit bloot-eigenaar bekend is geworden, de erfpachter hiervan schriftelijk in kennis te stellen.
- 9.4 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 bloot-eigenaar – 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 bloot-eigenaar ter zake van het onheil – hetzij uit hoofde van verzekering, hetzij uit andere hoofde - jegens derden toekomen; dan wel
 - b. Bloot-eigenaar 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

- 10.1 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.
- 10.2 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.
- 10.3 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 50% van de aanvangsvergoeding als bedoeld in artikel 2 lid 1 ad € 25.000,00 (zegge: vijftwintig duizend euro), onverminderd het recht om schadevergoeding te vorderen.
- 10.4 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.
- 10.5 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 bloot-eigenaar te betalen;
 - b. indien bloot-eigenaar 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. Lasten en beperkingen

De bloot-eigenaar heeft bij de uitgifte in erfpacht aan de erfpachter kennis gegeven van alle aan bloot-eigenaar bekende lasten en beperkingen uit hoofde van erfdiensbaarheden en van alle bestaande kettingsbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen, kenbaar uit de openbare registers als bedoeld in artikel 3:16 van het Burgerlijk Wetboek, waaronder tevens begrepen lasten en beperkingen en blijkend en/of voortvloeiend uit akten, bevelen en/of

beschikkingen die op grond van de Wet Bodembescherming gepubliceerd zijn in de openbare registers.

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

Artikel 12. Ontbindende en opschortende voorwaarden

1. #Optioneel# 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 geldverstrekker 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 intropen van deze ontbindingsmogelijkheid dient de in lid 4 bedoelde brief te worden voorzien van documentatie waaruit het vorenstaande blijkt.
2. Deze overeenkomst kan door bloot-eigenaar 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.
3. De partij die de ontbinding inroept geeft daarvan terstond per aangetekende brief kennis aan de wederpartij.
4. 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

- 13.1 Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.
- 13.2 Op de in deze overeenkomst gemelde termijnen is de Algemene termijnenwet van toepassing.
- 13.3 Bloot-eigenaar 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 bloot-eigenaar 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 bloot-eigenaar het ontwerp van die akte van vestiging heeft goedgekeurd.
- 13.4 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.
- 13.5 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.
- 13.6 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.
- 13.7 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. Overige bepalingen

- 14.1 Onder- of overmaat van de erfpachtzaak verleent aan geen van de partijen enig recht.
- ~~14.2 [INDIEN VAN TOEPASSING] Partijen zijn voor de duur van het erfpachtrecht navolgende erfdiensbaarheden, voor zover opnieuw noodzakelijk, overeengekomen zoals schetsmatig aangegeven op de aan deze overeenkomst gehechte tekening:~~
- ~~I — Ten laste van een gedeelte van het perceel kadastraal bekend gemeente <.....> sectie <.....> nummers <.....> de erfdiensbaarheid van wegen behoeve van de erfpachter om te komen en te gaan van de openbare weg, de <.....>, van en naar de erfpachtzaak via uitsluitend de thans bestaande toegangsweg.~~
- ~~H — Eventuele kabels en leidingen.~~
- 14.3 Bloot-eigenaar is bekend met het feit dat erfpachter voornemens is om de erfpachtzaak volledig te renoveren/nieuwbouwen. Het is erfpachter bekend dat blooteigenaar formeel

toestemming moet geven voor de gewenste ontwikkelingen. Bloot-eigenaar zal deze formele toestemming niet op onredelijke gronden weigeren.

- 14.4 In de onderhavige erfpacht is het jachtrecht uitdrukkelijk niet begrepen. De bloot-eigenaar behoudt zich het jachtrecht casu quo het genot van de jacht voor, met uitzondering van de directe omgeving van de woning.
- 14.5 Het is de bloot-eigenaar niet bekend of in de onroerende zaak een ondergrondse tank voor het opslaan van vloeistoffen aanwezig is dan wel aanwezig is geweest.
- 14.6 In aanvulling op het bepaalde in artikel 8 lid 2 van de Algemene voorwaarden geldt het volgende: bij overtreding en/of niet nakomen van de verplichtingen door de erfpachter van de artikelen 4.2, 4.4, 5.1 en 9 van de Algemene voorwaarden verbeurt de erfpachter, na schriftelijk in gebreke gesteld te zijn en indien hij niet binnen 30 dagen heeft zorg gedragen voor herstel van hetgeen in strijd met het erfpachtcontract en/of Algemene voorwaarden is verricht, een onmiddellijk opeisbare boete ter grootte van tienmaal het bedrag van de op dat moment geldende jaarlijkse canon, onverminderd het recht van de bloot-eigenaar om ter zake nakoming en/of (aanvullende) schadevergoeding te vorderen en/of tot opzegging van de erfpacht over te gaan.

Aldus in tweevoud opgemaakt en getekend,

Bloot-eigenaar,

Erfpachter,

.....

.....

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

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

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:

- Algemene voorwaarden 2017
- Asbestinventarisatie
- Verkennend bodemonderzoek