

# Algemene voorwaarden

## Staatsbosbeheer

### Erfpacht en opstal 2015



#### Geldend voor:

- Erfpacht
- Erfpacht in combinatie met recht van opstal

Versienummer: Z00.00.av.20.1

## Algemeen, vestiging

### Artikel 1 Definities en begripsomschrijvingen

- Waar in de akte van vestiging, in deze algemene voorwaarden of in de Taxatie-instructie Erfpacht Staatsbosbeheer 2015 over de hierna volgende begrippen wordt gesproken, wordt daarmee bedoeld hetgeen hieronder is weergegeven. De betreffende begrippen zijn, waar dit van belang is, in de tekst van de genoemde documenten cursief weergegeven, als verwijzing naar onderstaande definities en begripsomschrijvingen.
- Akte van vestiging: De ten overstaan van een notaris verleden akte van vestiging van de erfpacht, dan wel de ten overstaan van een notaris verleden akte van vestiging van de erfpacht en het recht van opstal, waarin deze algemene voorwaarden van toepassing worden verklaard.
- Canon: De periodieke vergoeding die de erfpachter voor de erfpacht aan Staatsbosbeheer verschuldigd is. Waar in deze algemene voorwaarden wordt gesproken over 'canon', wordt in het geval van erfpacht in combinatie met een recht van opstal de eventuele retributie (de voor recht van opstal te betalen vergoeding) geacht te zijn inbegrepen in de canon.
- Consumentenprijsindex (CPI): De consumentenprijsindex, reeks alle huishoudens, vastgesteld door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).
- Erfpacht: De blijkens de akte van vestiging gevestigde erfpacht. Erfpacht wordt ook wel aangeduid als 'erfpachtrecht' of 'recht van erfpacht'. In het geval van vestiging van erfpacht in combinatie met een recht van opstal wordt in deze algemene voorwaarden onder 'erfpacht' verstaan: de blijkens de akte van vestiging gevestigde erfpacht en het blijkens die akte gevestigde recht van opstal.
- Erfpachter: De gerechtigde tot de erfpacht. Waar in deze algemene voorwaarden wordt gesproken over 'de erfpachter', wordt in het geval van erfpacht in combinatie met een recht van opstal hieronder verstaan: 'de erfpachter/opstaller'.
- Erfpachtjaar: Een tijdvak van één jaar dat aanvangt op dezelfde datum als die waarop de erfpacht is ingegaan.
- Erfpachtzaak: De bij de akte van vestiging in erfpacht uitgegeven onroerende zaak of zaken. In het geval van erfpacht in combinatie met recht van opstal wordt onder 'de erfpachtzaak' verstaan: de zaak of zaken waarop de erfpacht en het recht van opstal rusten.
- Externe deskundige: Een gecertificeerde waarderingsdeskundige die is aangesloten bij een te goeder naam en faam bekend staande beroepsvereniging, die niet is aangesteld bij of in dienst is van Staatsbosbeheer of de erfpachter en die in opdracht van Staatsbosbeheer en/of de erfpachter een onafhankelijk advies of een onafhankelijke taxatie uitbrengt.
- Herzieningsdatum: De eerste dag van het eerste erfpachtjaar waarin een op de voet van artikel 11 herziene canon zal gelden.
- Marktwaarde: Het geschatte bedrag waartegen vastgoed tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de waardepeildatum, waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld. Hierbij geldt de speciale aanname (fictie) dat de volle en onbezwaarde eigendom van de getaxeerde onroerende zaak kan worden overgedragen en de verkrijger de onroerende zaak, in de staat waarin die zich bevindt, onmiddellijk en in volle omvang in gebruik kan nemen.
- Opstallen: Gebouwen en werken die al dan niet duurzaam zijn verenigd met de erfpachtzaak, hetzij rechtstreeks, hetzij door vereniging met andere gebouwen of werken.
- Recht van opstal: Het eventueel in de akte van vestiging verleende zakelijke recht op basis waarvan de erfpachter eigenaar wordt van de gebouwen, werken en beplantingen waarvoor dat recht van opstal is gevestigd.
- Taxatie-instructie: De Taxatie-instructie erfpacht Staatsbosbeheer 2015, die als bijlage aan deze algemene voorwaarden is gehecht en daarvan deel uitmaakt.
- Waarde van de erfpachtzaak: Het met inachtneming van de Taxatie-instructie aan de erfpachtzaak toe te rekenen deel van de marktwaarde van het geheel van de in erfpacht gegeven grond en de zich daarop bevindende opstallen en beplantingen.

Wanneer voor de bedoelde opstallen een afhankelijk recht van opstal is gevestigd, is de waarde van de erfpachtzaak gelijk aan het aan de grond toe te rekenen deel van de marktwaarde.

- WOZ-waarde: De waarde die aan de onroerende zaak, waarvan de erfpachtzaak deel uitmaakt, is of wordt toegekend overeenkomstig het bepaalde in artikel 17 e.v. Wet waardering onroerende zaken.

Ingevolge artikel 17 lid 1 van genoemde wet gaat het, behoudens in die wet genoemde uitzonderingen, om de waarde die aan de onroerende zaak dient te worden toegekend indien de volle en onbezwaarde eigendom daarvan zou kunnen worden overgedragen en de verkrijger de zaak in de staat waarin die zich bevindt, onmiddellijk en in volle omvang in gebruik zou kunnen nemen.

Wanneer de grond in erfpacht is gegeven en voor de gebouwen een afhankelijk recht van opstal is gevestigd, zijn de gebouwen onderdeel van de onroerende zaak waarop de WOZ-waarde betrekking heeft, maar zijn deze geen onderdeel van de erfpachtzaak.

Wanneer zowel de grond als de opstallen in erfpacht zijn uitgegeven, is de erfpachtzaak gelijk aan de onroerende zaak waarop de WOZ-waarde betrekking heeft.

#### **Artikel 2 Toestemming**

1. In alle gevallen waarin voorafgaande toestemming van Staatsbosbeheer is vereist, kunnen, voor zover in de akte van vestiging of elders in deze algemene voorwaarden niet anders is bepaald, aan toestemming voorwaarden worden verbonden, waaronder financiële voorwaarden. Aan een toestemming kan de voorwaarde worden verbonden dat deze binnen een nader te noemen termijn dient te worden geëffectueerd, bij gebreke waarvan de toestemming komt te vervallen.
2. Het verleend zijn van een toestemming in de zin van lid 1 laat onverlet de verplichting van de erfpachter om andere vereiste publiekrechtelijke en privaatrechtelijke vergunningen, ontheffingen en toestemmingen te vragen en te verkrijgen.
3. Een eenmaal verleende toestemming ontslaat de erfpachter niet van zijn verplichting om opnieuw toestemming te vragen indien en zodra dit vereist is volgens de akte van vestiging of deze algemene voorwaarden en verplicht Staatsbosbeheer niet tot het verlenen van toestemming in zodanig geval.
4. Staatsbosbeheer aanvaardt door het verlenen van toestemming geen enkele aansprakelijkheid.

#### **Artikel 3 Meerdere erfpachtgerechtigden**

1. Indien de erfpacht aan twee of meer (rechts)personen toekomt, is ieder van hen hoofdelijk aansprakelijk tegenover Staatsbosbeheer voor de nakoming van de verplichtingen die voortvloeien uit de akte van vestiging en deze algemene voorwaarden.
2. De verplichtingen die voor de erfpachter(s) uit de akte van vestiging en deze algemene voorwaarden voortvloeien zijn steeds ten opzichte van Staatsbosbeheer ondeelbaar.

#### **Artikel 4 Indicatieve vermeldingen**

De vermelding in de akte van vestiging van oppervlakte, belendingen, vorm, aard, ligging of andere kenmerken van de erfpachtzaak en de daarop aanwezige opstallen is slechts bedoeld als indicatie, zonder dat de erfpachtzaak en de daarop aanwezige opstallen hieraan behoeven te beantwoorden. Noch de erfpachter, noch Staatsbosbeheer heeft daarom aanspraak op ontbinding of vernietiging van de overeenkomst die de titel vormt voor de vestiging van de erfpacht, op canonvermindering of op schadevergoeding, wanneer die vermelding niet met de werkelijkheid blijkt overeen te komen.

#### **Artikel 5 Onvoorwaardelijkheid en onbezwaardheid**

1. De erfpacht is onvoorwaardelijk gevestigd.
2. De erfpachtzaak en de daarop aanwezige opstallen zijn bij de vestiging van de erfpacht niet bezwaard met:
  - a. beslagen of hypotheeken of met inschrijvingen daarvan;
  - b. kwalitatieve verplichtingen of kettingbedingen, anders dan in de akte van vestiging vermeld;
  - c. beperkte rechten, anders dan in de akte van vestiging vermeld.

#### **Artikel 6 Risico**

1. De erfpachter aanvaardt bij de vestiging van de erfpacht de erfpachtzaak en de daarop aanwezige opstallen in de feitelijke staat, waarin deze zich op dat moment bevinden, met alle daaraan verbonden eigenschappen, kenmerken, bekende en onbekende gebreken, en met de verplichting tot gestanddoening van lopende persoonlijke gebruiksrechten van derden, voor zover deze zijn vermeld in de akte van vestiging of voor zover zulks uit de wet voortvloeit. De erfpachter verklaart bekend te zijn met de inhoud van deze rechten.
2. Wanneer de feitelijke staat van de erfpachtzaak en de zich daarop bevindende opstallen is opgemaakt en is vastgelegd in een (bouwkundig) rapport of proces verbaal, wordt dit aan de akte van vestiging gehecht.
3. De erfpachtzaak en de daarop aanwezige opstallen zijn voor risico van de erfpachter vanaf de dag van vestiging van de erfpacht, of zoveel eerder als Staatsbosbeheer de erfpachter in het genot heeft gesteld van de erfpachtzaak en de daarop aanwezige opstallen.

## **Financieel**

#### **Artikel 7 Procedure waardebepaling**

1. In die gevallen waarin ingevolge de akte van vestiging of deze algemene voorwaarden een waarde moet worden vastgesteld, geldt, wanneer dit wordt aangegeven, hiervoor de procedure in de hierna volgende leden.
2. Staatsbosbeheer doet de erfpachter per aangetekende brief een gemotiveerd voorstel voor de hoogte van de desbetreffende waarde.

3. De erfpachter deelt Staatsbosbeheer binnen zes weken na de datum van de in lid 2 bedoelde brief per aangetekende brief mee of hij instemt met het voorstel.
4. Wanneer uit de brief, bedoeld in lid 3, blijkt dat de erfpachter niet instemt met het voorstel, of wanneer de erfpachter die brief niet of niet bijtijds verzendt, zal de waarde gemotiveerd worden vastgesteld door drie externe deskundigen, tenzij de erfpachter kiest voor geschilbeslechting door de rechter. Van de bedoelde drie externe deskundigen wordt er één door de erfpachter aangewezen, één door Staatsbosbeheer en de derde door de beide voorbedoelde deskundigen gezamenlijk. Staatsbosbeheer zendt in dat geval de erfpachter uiterlijk twaalf weken na de datum van de in lid 2 bedoelde brief een aangetekende brief waarin, conform het voorgaande, wordt medegedeeld dat de waarde gemotiveerd zal worden vastgesteld door drie externe deskundigen, tenzij de erfpachter kiest voor geschilbeslechting door de rechter. In deze brief vermeldt Staatsbosbeheer tevens welke externe deskundige door Staatsbosbeheer zal worden aangewezen in geval van waardebepaling door drie externe deskundigen.
5. Binnen zes weken na de in lid 4 bedoelde brief deelt de erfpachter Staatsbosbeheer per aangetekende brief mee of hij instemt met een drie-deskundigenprocedure, dan wel kiest voor geschilbeslechting door de rechter. In het eerste geval deelt de erfpachter in zijn brief mee welke externe deskundige hij aanwijst. In het tweede geval maakt de meest gerede partij het geschil binnen twaalf weken na de datum van de in lid 4 bedoelde brief aanhangig bij de bevoegde rechter. De leden 6 en verder van dit artikel zijn dan niet van toepassing. Wanneer de erfpachter geen gevolg geeft aan het bepaalde in de eerste zin van dit lid wordt hij geacht te hebben ingestemd met waardebepaling door drie externe deskundigen. Wanneer de erfpachter niet binnen de in de eerste zin genoemde termijn een deskundige heeft aangewezen, zal deze deskundige op schriftelijk verzoek van Staatsbosbeheer worden aangewezen door de kantonrechter, in wiens ambtsgebied de erfpachtzaak is gelegen.
6. Wanneer de waarde zal worden bepaald door drie deskundigen, verstrekt Staatsbosbeheer binnen zes weken na de datum van de brief van de erfpachter bedoeld in lid 5 of - bij gebreke van zo'n brief - zodra dit mogelijk is, in overleg met de erfpachter opdracht aan de twee aangewezen externe deskundigen om gezamenlijk een derde externe deskundige aan te wijzen en vervolgens gedrieën de waarde gemotiveerd te bepalen met inachtneming van de Taxatie-instructie en daarover een bindend unaniem advies uit te brengen. In geval van een onoplosbaar geschil over de opdrachtformulering, zal dit geschil door de meest gerede partij worden voorgelegd aan de bevoegde rechter. Indien de twee externe deskundigen geen overeenstemming bereiken over de derde aan te wijzen deskundige, zal deze derde deskundige op schriftelijk verzoek van de meest gerede partij worden aangewezen door de kantonrechter, in wiens ambtsgebied de erfpachtzaak is gelegen.
7. De deskundigen brengen het gemotiveerde schriftelijk advies uit binnen twaalf weken na de datum van de opdracht, bedoeld in lid 6. Het advies heeft de kracht van bindend advies. Indien de deskundigen niet tot een unaniem advies kunnen komen, geven zij de opdracht terug en zal de waarde door de bevoegde rechter worden vastgesteld op vordering van de meest gerede partij.
8. Staatsbosbeheer en de erfpachter dragen ieder de kosten van de door hen aangewezen externe deskundige. De kosten van de derde externe deskundige worden gedragen door Staatsbosbeheer en de erfpachter gezamenlijk, ieder voor de helft.
9. Ten behoeve van waardebepalingen verstrekt de erfpachter aan Staatsbosbeheer en externe deskundigen desgevraagd een kopie van het meest recente taxatieverslag dat betrekking heeft op de erfpachtzaak en de daarop aanwezige opstallen behorende bij de WOZ-beschikking op basis van de Wet waardering onroerende zaken.

#### **Artikel 8 Berekening canon**

1. Tenzij uit de akte van vestiging anders blijkt, wordt de canon berekend door de waarde van de erfpachtzaak te vermenigvuldigen met het canonpercentage.
2. In de akte van vestiging kan worden bepaald dat de canon wordt berekend over een percentage van de waarde van de erfpachtzaak.
3. De wijze waarop het canonpercentage wordt vastgesteld blijkt uit de akte van vestiging.

#### **Artikel 9 Uitgiftecanon**

1. Ter bepaling van de uitgiftecanon wordt de waarde van de erfpachtzaak door Staatsbosbeheer vastgesteld op basis van de WOZ-waarde, dan wel op basis van een taxatie door een of meer externe deskundigen, welke taxatie plaatsvindt met inachtneming van de Taxatie-instructie. Artikel 7 is daarbij niet van toepassing.
2. In de akte van vestiging worden vermeld:
  - a. de bij uitgifte in erfpacht gehanteerde waarde van de erfpachtzaak;
  - b. de hoogte van andere bij de bepaling van de canon betrokken variabelen.
3. Taxatierapporten die gebruikt zijn bij de vaststelling van de uitgiftecanon worden als bijlage aan de akte van vestiging gehecht.

#### **Artikel 10 Canon-indexering**

1. De canon wordt ieder erfpachtjaar aangepast aan de hand van de ontwikkeling van de consumentenprijsindex (CPI). Deze aanpassing geschiedt op basis van de formule:

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

In deze formule is:

C (n): de nieuwe canon;

- A: de CPI van het kalenderjaar voorafgaand aan de ingangsdatum van de canonaanpassing;
- B: de CPI van het kalenderjaar voorafgaand aan het kalenderjaar bedoeld onder A;
- C (o): de oude, aan te passen canon.
- De geïndexeerde canon is ook verschuldigd wanneer door Staatsbosbeheer geen afzonderlijke schriftelijke mededeling van de aanpassing wordt gedaan aan de erfpachter.
  - Dit artikel is van overeenkomstige toepassing op een krachtens artikel 11 herziene canon, met ingang van het jaar volgend op het jaar waarop de herziening voor het eerst geldt.

#### **Artikel 11 Periodieke canonherziening en dempingsregeling**

- Onverminderd het bepaalde in artikel 10, wordt de canon telkens na verloop van tien erfpachtjaren herzien. Deze herziening heeft als doel om wijzigingen van de waarde van de erfpachtzaak door te berekenen in de canon. Daarnaast worden bij deze herziening wijzigingen van de variabelen die de hoogte van het canonpercentage bepalen verwerkt, tenzij uit de akte van vestiging blijkt dat het canonpercentage vastligt voor de gehele looptijd van de erfpacht. De nieuwe canon wordt bij een herziening berekend op gelijke wijze als beschreven als in artikel 8 en met inachtneming van het bepaalde in de navolgende leden van dit artikel.
- Artikel 7 is van toepassing voor het bepalen van de herziene waarde van de erfpachtzaak. Staatsbosbeheer verzendt de aangetekende brief, bedoeld in artikel 7 lid 2, uiterlijk zes maanden voor de herzieningsdatum aan de erfpachter. In die brief doet Staatsbosbeheer een waardevoorstel dat tot stand is gekomen volgens de procedure, onderstaand beschreven in lid 3 en lid 4.
- Staatsbosbeheer leidt de waarde van de erfpachtzaak af van de laatst bekende, onherroepelijke WOZ-waarde met overeenkomstige toepassing van de Taxatie-instructie. Wanneer echter:
  - geen WOZ-taxatie van de erfpachtzaak voorhanden is, of
  - Staatsbosbeheer inschat dat de WOZ-taxatie meer dan 10% afwijkt van de daadwerkelijke marktwaarde van de getaxeerde onroerende zaak, of
  - de erfpachtzaak geen (recreatie)woning betreft en Staatsbosbeheer een specifieke taxatie gewent acht, laat Staatsbosbeheer een externe deskundige met inachtneming van de Taxatie-instructie een taxatie uitvoeren van de waarde van de erfpachtzaak.
- De waarde van de erfpachtzaak, vastgesteld zoals bepaald in lid 3, ('de nieuwe waarde') wordt vergeleken met de 'geïndexeerde oude waarde'. De 'geïndexeerde oude waarde' is de waarde die tot stand komt door de waarde van de erfpachtzaak die is vastgesteld bij de uitgifte in erfpacht dan wel bij de vorige herziening te indexeren over het tijdvak tot de nieuwe herziening op vergelijkbare wijze als beschreven in de procedure van artikel 10 lid 1.
  - Wanneer de nieuwe waarde hoger is dan 130% van de geïndexeerde oude waarde, dan wordt het in lid 2 bedoelde

- waardevoorstel begrensd op 130% van de geïndexeerde oude waarde;
- Wanneer de nieuwe waarde lager is dan 70% van de geïndexeerde oude waarde, dan wordt het in lid 2 bedoelde waardevoorstel begrensd op 70% van de geïndexeerde oude waarde;
  - In alle andere gevallen is het waardevoorstel gelijk aan vastgestelde de nieuwe waarde.
- Naast het in lid 2 bedoelde voorstel bevat de brief, bedoeld in artikel 7 lid 2:
    - een vermelding van de herzieningsdatum;
    - voor zover dit aan de orde is: een toelichting van de toepassing van het bepaalde in lid 4;
    - voor zover uit de akte van vestiging niet blijkt dat het canonpercentage vastligt gedurende de looptijd van de erfpacht: de te hanteren hoogte van de andere bij de bepaling van de canon betrokken variabelen. Indien deze nog niet bekend zijn, zal een indicatie worden gegeven.
  - Wanneer de leden 4 en verder van artikel 7 toepassing vinden, wordt de herziene waarde van de erfpachtzaak vastgesteld op de waarde die bepaald wordt door de drie deskundigen met inachtneming van de Taxatie-instructie, dan wel de waarde die voortvloeit uit de geschilbeslechting door de rechter. Daarbij wordt het bepaalde in lid 4 overeenkomstig toegepast op de door de deskundigen bepaalde, respectievelijk de uit de geschilbeslechting voortvloeiende waarde.
  - Wanneer het canonpercentage wordt herzien wordt daarbij uitgegaan van de daarvoor blijkens de akte van vestiging geldende systematiek, waarbij de variabelen worden gehanteerd die op de herzieningsdatum van toepassing zijn.
  - Staatsbosbeheer deelt de erfpachter de hoogte van de herziene canon schriftelijk mee, zodra deze bekend is. Wanneer de hoogte van de herziene canon door het toepassing vinden van de leden 4 en verder van artikel 7 pas na de herzieningsdatum wordt vastgesteld, dan zal de herziene canon desondanks met terugwerkende kracht vanaf de herzieningsdatum gelden. Indien de herziene canon lager is dan de oude canon zal Staatsbosbeheer de eventueel te veel betaalde canon binnen een maand na het bekend zijn van de herziene canon aan de erfpachter terugbetalen. Indien de herziene canon hoger is dan de oude canon dan zal de erfpachter de te weinig betaalde canon binnen een maand na het bekend worden van de herziene datum aan Staatsbosbeheer betalen.
  - Wanneer het bepaalde in lid 4 toepassing heeft gevonden, zal de aldus begrensde en nadien over het tijdvak tot de volgende herziening geïndexeerde waarde bij de volgende herziening als referentie dienen bij de hernieuwde toepassing van het bepaalde in lid 4. De hier bedoelde indexering vindt op overeenkomstige wijze plaats als in artikel 10 lid 1, waarbij in plaats van de canon de waarde wordt geïndexeerd.

#### **Artikel 12 Wijziging berekeningswijze**

1. Wanneer De Nederlandsche Bank of het Centraal Bureau voor de Statistiek op enig moment overgaat tot wijziging van de berekeningswijze van de voor de berekening van het canonpercentage of de canon-indexering van toepassing verklaarde variabelen, zoals het marktrentepercentage, de CPI of het inflatiepercentage, dan wel de bekendmaking daarvan staakt, dan zal Staatsbosbeheer in overleg met deze instantie een alternatief zoeken dat zoveel mogelijk aansluit bij de eerder gehanteerde cijfers.
2. Wanneer de erfpachter niet instemt met het in lid 1 bedoelde alternatief kan hij de directeur van de desbetreffende instantie bedoeld in lid 1 verzoeken om een uitspraak te doen. De kosten die hieruit voortvloeien worden door Staatsbosbeheer en de erfpachter gezamenlijk, ieder voor de helft, gedragen.
3. Indien Staatsbosbeheer dan wel de erfpachter zich niet wenst te conformeren aan de in lid 2 bedoelde uitspraak, kan de betreffende partij binnen uiterlijk een maand na de bedoelde uitspraak dit geschil ter beslechting voorleggen aan de bevoegde rechter. Doet hij dit niet of niet bijtijds, dan zal de uitspraak bindende kracht hebben.

#### **Artikel 13 Lasten**

1. Alle gewone en buitengewone lasten, waaronder begrepen belastingen en heffingen die met betrekking tot de erfpachtzaak en de daarop aanwezige opstallen worden geheven, komen met ingang van de dag waarop de erfpacht is ingegaan ten laste van de erfpachter, ongeacht aan wie de aanslag wordt opgelegd.
2. Wanneer Staatsbosbeheer lasten, als bedoeld in lid 1, mocht hebben betaald, zal Staatsbosbeheer daarvan kennis geven aan de erfpachter, die vervolgens binnen één maand na de datum van deze kennisgeving het betaalde bedrag aan Staatsbosbeheer dient te vergoeden.

#### **Artikel 14 Wijze en tijdstip betalingen**

1. Tenzij in de akte van vestiging een andere vervalddag is bepaald of andere vervalddagen zijn bepaald, dient de erfpachter de canon te betalen in twaalf gelijke maandelijkse termijnen, telkens te voldoen op de vijftiendagste dag van iedere maand, voor het eerst op de vijftiendagste dag van de eerste maand van het betreffende erfpachtjaar. Voor de maandelijkse betaling van de canon verleent de erfpachter aan Staatsbosbeheer een volmacht tot automatische incasso.
2. Alle andere bedragen dan de canon, die de erfpachter uit hoofde van de erfpacht is verschuldigd, dient hij te voldoen binnen één maand na het tijdstip van opeisbaarheid.

#### **Artikel 15 Geldende betalingsvolgorde**

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

- a. door Staatsbosbeheer gemaakte kosten in verband met de verplichtingen van de erfpachter;
- b. verschuldigde boete(s);

- c. verschuldigde rente(n);
- d. andere dan sub a, b, c en e genoemde schulden ingevolge de erfpacht;
- e. verschuldigde canonbetalingen, de oudst openstaande vorderingen als eerste.

#### **Artikel 16 Verrekening**

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

#### **Artikel 17 Verminderd genot**

1. De erfpachter kan geen vermindering, kwijtschelding of teruggave van de canon vorderen of andere financiële aanspraken doen gelden, indien hij, door welke omstandigheden ook, geen of slechts een beperkt genot van de erfpacht heeft, tenzij deze omstandigheden het gevolg zijn van een toerekenbare tekortkoming van Staatsbosbeheer.
2. Indien als gevolg van handelingen of besluiten van Staatsbosbeheer, daterend van na de vestiging van de erfpacht, waarmee de erfpachter bij het vestigen van de erfpacht geen rekening behoefde te houden, het genot van de erfpachtzaak en de daarop aanwezige opstallen substantieel en structureel wordt verminderd voor de erfpachter, zal op zijn schriftelijke verzoek herziening van de canon volgen overeenkomstig het bepaalde in de artikel 11. Een dergelijke tussentijdse herziening heeft geen gevolgen voor het moment waarop de eerstvolgende periodieke canonherziening op de voet van artikel 11 zal plaatsvinden.

## **Gebruik, onderhoud**

#### **Artikel 18 Gebruik**

1. De erfpachter mag de erfpachtzaak en de daarop aanwezige opstallen slechts gebruiken overeenkomstig de doeleinden, het gebruik en/of de bestemming die zijn aangegeven in de akte van vestiging.
2. Het is de erfpachter niet toegestaan om de erfpachtzaak en de daarop aanwezige opstallen geheel of gedeeltelijk langer dan een jaar niet of nagenoeg niet te gebruiken.
3. De erfpachter mag de erfpachtzaak en de daarop aanwezige opstallen niet zodanig gebruiken of doen of laten gebruiken, dat hieruit bezwaren van welstand of milieuhygiëne dan wel gevaar, schade of hinder in welke vorm dan ook ontstaan of kunnen ontstaan.

#### **Artikel 19 Wijzigingen erfpachtzaak**

1. Het is erfpachter niet toegestaan om zonder vooraf verkregen schriftelijke toestemming van Staatsbosbeheer de aard, de inrichting of het uiterlijke karakter van de erfpachtzaak en de daarop aanwezige opstallen te wijzigen, bijvoorbeeld door op het erfpachtterrein bomen en andere houtopstanden te vellen of

door grond, zand, zoden, strooisel en dergelijke van het erfpachtterrein af of aan te voeren.

2. Staatsbosbeheer zal een verzoek om toestemming toetsen op basis van zijn doelstellingen, waaronder die ten aanzien van natuur, recreatie, landschap en cultuurhistorie en op basis van bestaande bestuurlijk gedragen plannen, zoals bijvoorbeeld het bestemmingsplan of een beheerplan van Staatsbosbeheer.

#### **Artikel 20 Gebouwen, werken, beplantingen**

1. Het is de erfpachter ten aanzien van de erfpachtzaak niet toegestaan om zonder vooraf verkregen schriftelijke toestemming van Staatsbosbeheer gebouwen, werken of beplantingen op te richten, aan te brengen, te wijzigen of weg te nemen. In het geval dat naast de erfpacht tevens een recht van opstal wordt gevestigd geldt het voorgaande ook voor de zaken waarvoor het opstalrecht is gevestigd.
2. Bij het aanvragen van de toestemming, bedoeld lid 1, dienen ten minste een tekening en alle benodigde publiekrechtelijke instemmingen, vergunningen en/of ontheffingen hoe ook genaamd, voor de voorgenomen bouw, aanleg, wijziging of wegneming te worden meegezonden.
3. De erfpachter kan, vooruitlopend op de verlening van de bedoelde publiekrechtelijke instemmingen en vergunningen, Staatsbosbeheer verzoeken om een voorlopig oordeel te geven met betrekking tot de te verlenen toestemming. De documenten, bedoeld in lid 2, hoeven daarbij niet te worden meegezonden. Staatsbosbeheer deelt zijn voorlopig oordeel schriftelijk mee binnen vier weken na datum van verzending van het verzoek daartoe. Een voorlopig oordeel treedt niet in de plaats van een schriftelijke toestemming als bedoeld in lid 1 en na het geven van een voorlopig oordeel blijft lid 1 dan ook onverkort van toepassing. Een beslissing inzake een schriftelijke toestemming kan, mits afdoende gemotiveerd, afwijken van het voorlopig oordeel.
4. Staatsbosbeheer zal een verzoek om toestemming toetsen op basis van het gebruik en de bestemming zoals opgenomen in de akte van vestiging, op basis van zijn doelstellingen, waaronder die ten aanzien van natuur, recreatie, landschap en cultuurhistorie en op basis van bestaande bestuurlijk gedragen plannen, zoals bijvoorbeeld het bestemmingsplan of een beheerplan van Staatsbosbeheer. De omstandigheid dat de erfpachter beschikt over alle benodigde publiekrechtelijke instemmingen, vergunningen en/of ontheffingen hoe ook genaamd, als bedoeld in lid 2, verplicht Staatsbosbeheer niet om de gevraagde toestemming te verlenen.

#### **Artikel 21 Onderhoud**

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

#### **Artikel 22 Voorbehoud faunabeheer**

1. Staatsbosbeheer behoudt de bevoegdheid en verantwoordelijkheid om zo nodig op de erfpachtzaak schade door diersoorten te (doen) voorkomen en te (doen) bestrijden. In verband daarmee geldt het bepaalde in de leden 2 tot en met 4. Bij de in die leden genoemde handelingen kan uitsluitend sprake zijn van handelingen die noodzakelijk zijn voor schadebestrijding als bedoeld in de eerste zin.
2. Staatsbosbeheer behoudt zich het genot van de jacht voor. De erfpachter verleent aan Staatsbosbeheer de in artikel 34 lid 4 van de Flora- en faunawet bedoelde toestemming om het jachtgenot geheel of gedeeltelijk te verhuren 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.
3. De erfpachter verleent op voorhand aan Staatsbosbeheer of aan de natuurlijke- of rechtspersonen die hiertoe door Staatsbosbeheer worden aangewezen de in artikel 65 lid 6 van de Flora- en faunawet bedoelde toestemming om op de in erfpacht gegeven grond het recht, dat op grond van artikel 65 lid 3 dan wel 4 van de Flora- en faunawet aan de grondgebruiker toekomt, uit te oefenen om handelingen te verrichten in afwijking van de artikelen 9, 10, 11 en 12 van de Flora- en faunawet en verleent op voorhand toestemming tot betreding van de in erfpacht gegeven grond, zoals bedoeld in artikel 6 van het Besluit beheer en schadebestrijding dieren.
4. De erfpachter zal de schriftelijke toestemming, bedoeld in artikel 6 van het Besluit beheer en schadebestrijding dieren, voor het betreden van de in erfpacht gegeven grond door derden met middelen waarmee met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de artikelen 65 tot en met 70 van de Flora- en faunawet dieren mogen worden gevangen of gedood, niet verlenen dan met voorafgaande schriftelijke instemming van Staatsbosbeheer. Het in de vorige zin bepaalde is niet van toepassing waar het betreft een betreding die voortvloeit uit de toepassing van artikel 65 lid 6 Flora- en faunawet.
5. 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.
6. Wanneer de Flora- en faunawet komt te vervallen zal de daarvoor in de plaats tredende regelgeving zoveel mogelijk van overeenkomstige toepassing zijn op de bepalingen van dit artikel.

#### **Artikel 23 Openbare voorzieningen**

1. De erfpachter zal gedogen dat op, in, aan of boven de erfpachtzaak en de daarop aanwezige opstallen, palen, kabels, buizen, leidingen, draden en andere voorwerpen worden

aangebracht, onderhouden en vervangen ten behoeve van openbare voorzieningen.

2. Onverminderd het bepaalde in lid 3, tweede volzin, is Staatsbosbeheer voor dit gedogen geen vergoeding verschuldigd aan de erfpachter.
3. Door derden te betalen vergoedingen voor het aanbrengen en hebben van zaken als bedoeld in lid 1 komen ten goede aan Staatsbosbeheer. Staatsbosbeheer zal alle schade die een onmiddellijk gevolg is van de in lid 1 bedoelde werkzaamheden en van de aanwezigheid van de in lid 1 bedoelde zaken (doen) herstellen of (doen) vergoeden.

#### **Artikel 24 Toelating personeel**

1. Medewerkers van Staatsbosbeheer alsmede zij die in opdracht van Staatsbosbeheer werkzaamheden verrichten, hebben ten behoeve van de hun opgedragen taak te allen tijde vrije toegang tot de in erfpacht gegeven grond, voor zover deze niet is bebouwd. Indien mogelijk wordt hiertoe van tevoren een afspraak gemaakt.
2. De in lid 1 bedoelde personen hebben uitsluitend ten behoeve van de hun opgedragen taak na een daartoe met de erfpachter gemaakte afspraak ook toegang tot de opstallen.

## **Gebreken, schade, aansprakelijkheid**

#### **Artikel 25 Gebreken**

Staatsbosbeheer is niet aansprakelijk voor (de gevolgen van) gebreken in of aan de erfpachtzaak en de daarop aanwezige opstallen, die Staatsbosbeheer bij de vestiging van de erfpacht niet kende en volgens naar het moment van de vestiging gangbare opvattingen ook niet behoorde te kennen. Staatsbosbeheer is evenmin aansprakelijk voor (de gevolgen van) zichtbare en/of onzichtbare gebreken van welke aard en omvang dan ook, die na de vestiging van de erfpacht (zijn) ontstaan.

#### **Artikel 26 Herstel van schade**

Alle eigendommen van Staatsbosbeheer, welke ten gevolge van de uitoefening van de erfpacht mochten worden beschadigd, worden door en op kosten van de erfpachter op eerste aanschrijving van Staatsbosbeheer, binnen de daarbij te bepalen termijn, ten genoegen van Staatsbosbeheer hersteld, onverminderd het recht van Staatsbosbeheer tot het vorderen van schadevergoeding.

#### **Artikel 27 Calamiteiten**

1. Bij het geheel of gedeeltelijk tenietgaan door brand, storm of enige andere calamiteit van een gebouwde opstal is de erfpachter verplicht deze opstal in de oorspronkelijke staat te herstellen of te herbouwen binnen een termijn van ten hoogste twee jaar na die calamiteit, of zoveel eerder als Staatsbosbeheer en de erfpachter nader overeenkomen. Deze verplichting bestaat niet wanneer herstel of herbouw redelijkerwijs niet meer mogelijk is. Evenmin bestaat deze verplichting wanneer Staatsbosbeheer geen redelijk belang heeft bij herstel of herbouw van een opstal die geheel of gedeeltelijk teniet is gegaan en de erfpachter op diens verzoek schriftelijk meedeelt hem daarom niet te zullen houden aan deze herstel- en herbouwplicht.
2. Voor zover geen herstel of herbouw plaatsvindt van een gebouwde opstal die geheel of gedeeltelijk is tenietgegaan door brand, storm of enige andere calamiteit, is de erfpachter gehouden de restanten daarvan binnen één jaar na die calamiteit, of zoveel eerder als Staatsbosbeheer en de erfpachter nader overeenkomen, ten genoegen van Staatsbosbeheer te verwijderen, overigens onverminderd het recht van Staatsbosbeheer tot het vorderen van schadevergoeding.

#### **Artikel 28 Aansprakelijkheid van de erfpachter voor schade**

1. De erfpachter is jegens Staatsbosbeheer aansprakelijk voor schade die het gevolg is van aantasting van de erfpachtzaak door handelen of nalaten van de erfpachter, dan wel van een derde of derden die zich met zijn toestemming, door zijn toedoen of door zijn nalaten op of in de erfpachtzaak en de daarop aanwezige opstallen heeft/hebben bevonden, tenzij er sprake is van overmacht aan de zijde van de erfpachter in de zin als bedoeld in artikel 6:75 BW.
2. De erfpachter is bovendien aansprakelijk voor de schade die het gevolg is van aantasting van de erfpachtzaak die is ontstaan door gebeurtenissen, die op grond van de wet of de in het verkeer geldende opvattingen voor zijn rekening of risico komen.
3. Onder aantasting van de erfpachtzaak wordt mede begrepen de aantasting van natuurlijke waarden, bijvoorbeeld door verontreiniging van bodem, grond- of oppervlaktewater.
4. De erfpachter vrijwaart Staatsbosbeheer tegen alle aanspraken van derden op vergoeding van schade, hoe ook genaamd, verontreiniging van bodem, grond- of oppervlaktewater daaronder begrepen, voor zover de erfpachter voor die schade aansprakelijk is op grond van de leden 1 en 2.

#### **Artikel 29 Aansprakelijkheid van Staatsbosbeheer voor schade**

Staatsbosbeheer is niet aansprakelijk voor schade die de erfpachter mocht lijden als gevolg van de erfpacht, het gebruik van de erfpachtzaak en de daarop aanwezige opstallen daaronder begrepen, door welke oorzaak ook ontstaan, tenzij sprake is van een toerekenbare tekortkoming dan wel een onrechtmatige daad die Staatsbosbeheer kan worden toegerekend.

#### **Artikel 30 Verzekering**

1. Staatsbosbeheer heeft met betrekking tot de erfpachtzaak en de daarop aanwezige opstallen geen opstalverzekering (tegen onder meer brand- en stormschade) afgesloten.
2. De erfpachter is verplicht om de gebouwde opstallen te verzekeren en verzekerd te houden (opstalverzekering) tegen herbouwwaarde.
3. Voor zover het gaat om gebouwde opstallen waarvoor de erfpachter bij het einde van de erfpacht geen vergoeding ontvangt van Staatsbosbeheer, sluit de erfpachter de in lid 2 bedoelde verzekering af met Staatsbosbeheer als begunstigde. Wanneer de erfpachter overgaat tot herstel of herbouw van een opstal als hier bedoeld, dan stelt Staatsbosbeheer de door Staatsbosbeheer ontvangen verzekeringspenningen hiertoe ter beschikking aan de erfpachter.
4. De erfpachter is verplicht de aansprakelijkheid die op hem rust krachtens de wet, de akte van vestiging en deze algemene voorwaarden genoegzaam verzekerd te houden.
5. De erfpachter is verplicht Staatsbosbeheer desgevraagd inzage te geven in de door hem ten behoeve van de erfpachtzaak en de daarop aanwezige opstallen gesloten verzekering(en).

#### **Artikel 31 Melding schade**



De erfpachter stelt Staatsbosbeheer terstond schriftelijk op de hoogte wanneer zich schade voordoet of dreigt voor te doen als bedoeld in artikel 26, artikel 27 lid 1, artikel 28 lid 1 of lid 2 of wanneer zich schade voordoet of dreigt voor te doen aan de opstal die wordt gedekt door de opstalverzekering bedoeld in artikel 30 lid 3.

### **Artikel 32 Opzegging bij niet-nakoming**

1. Indien de erfpachter in verzuim is de canon over twee achtereenvolgende jaren te betalen of in ernstige mate tekortschiet in de nakoming van zijn andere verplichtingen, kan Staatsbosbeheer, onverminderd het bepaalde in de artikel 33 en onverminderd contractuele aanspraken op boete, de erfpacht bij exploitatie opzeggen met inachtneming van het bepaalde in artikel 5:87 BW. Staatsbosbeheer stelt daarbij de dag vast waarop het recht geëindigd zal zijn, welke dag ten minste zes maanden na de opzegging zal liggen.
2. In de opzegging wordt vermeld dat deze als niet gedaan geldt indien de erfpachter, of in voorkomend geval de hypotheekhouder namens hem, binnen zes maanden na de opzegging alsnog tot genoegen van Staatsbosbeheer zekerheid heeft gesteld voor de nakoming van zijn toekomstige verplichtingen en alsnog zijn verplichtingen nagekomen is, met volledige vergoeding van de schade en kosten, daaronder tevens begrepen de kosten van de exploitatie als bedoeld in artikel 5:88 BW.
3. Jegens de eventuele hypotheekhouder(s) op de erfpacht en opstallen ziet Staatsbosbeheer af van de aftrekmogelijkheid, bedoeld in artikel 5:87 lid 2 BW, indien en voor zoveel het totaal van de in dat artikellid bedoelde vorderingen en kosten uitstijgt boven een bedrag ter hoogte van tweeëneenhalf maal de meest recente jaarcanon. In afwijking van de vorige volzin kan Staatsbosbeheer de bedoelde vorderingen en kosten wel in aftrek brengen indien en voor zoveel de na aftrek resterende vergoeding een hoger bedrag vormt dan de nog openstaande hypotheekschuld(en) van de erfpachter.

### **Artikel 33 Schadevergoeding**

Wanneer de erfpachter of Staatsbosbeheer in enigerlei verplichting tekortschiet, waardoor schade ontstaat in de zin van artikel 6:96 lid 2 BW, vergoedt de partij die tekort schiet deze schade.

## **Wijziging, overdracht, voorzetting, beëindiging**

### **Artikel 34 Opzeggingsverbod**

De erfpachter kan de erfpacht niet opzeggen, behoudens in het geval van toepasselijkheid van artikel 38 lid 4.

### **Artikel 35 Bevoegdheidsbeperkingen rechtshandelingen**

1. Het is de erfpachter zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Staatsbosbeheer niet toegestaan:

- a. de erfpacht geheel of gedeeltelijk over te dragen aan, toe te bedelen aan of in te brengen in een rechtspersoon, over te dragen of toe te bedelen aan een natuurlijk persoon, dan wel over te dragen in economische eigendom. Onder toedeling wordt mede begrepen de toedeling aan een of meerdere erfgenamen, die aanvankelijk slechts als deelgenoot of deelgenoten in de erfenis tot de erfpacht gerechtigd was of waren. Onder overdragen aan een rechtspersoon wordt tevens begrepen die handelingen waardoor de zeggenschap in de algemene vergadering van aandeelhouders en/of in het bestuur van de rechtspersoon die erfpachter is in andere handen komt;
  - b. erfpachten samen te voegen;
  - c. de erfpacht of enig deel daarvan te splitsen door overdracht of toedeling, of te splitsen in appartementsrechten, waarbij onder splitsing tevens wordt verstaan het door de erfpachter verlenen van deelnemings- en lidmaatschapsrechten die betrekking hebben op het gebruik van de grond en/of de opstallen;
  - d. de erfpachtzaak en de daarop aanwezige opstallen te verhuren, te verpachten of onder welke titel ook geheel of gedeeltelijk aan derden in gebruik of genot af te staan;
  - e. de erfpachtzaak en de daarop aanwezige opstallen geheel of gedeeltelijk in ondererfpacht te geven;
  - f. op de erfpacht alsmede op de erfpachtzaak en de daarop aanwezige opstallen (beperkte) zakelijke rechten te vestigen, uitgezonderd het recht van vruchtgebruik en met uitzondering van het bepaalde in lid 2.
2. In uitzondering op het bepaalde in lid 1 sub f. geldt het toestemmingsvereiste niet voor het vestigen van een recht van hypotheek op de erfpachtzaak en de daarop aanwezige opstallen.
  3. Indien de erfpachter met betrekking tot de erfpacht een rechtshandeling als bedoeld in lid 1 wil verrichten, vraagt hij daarvoor bij aangetekend schrijven voorafgaande toestemming aan Staatsbosbeheer.
  4. Staatsbosbeheer maakt binnen zes weken na ontvangst van het verzoek bekend of Staatsbosbeheer gebruik wenst te maken van het voorkeursrecht zoals bepaald in artikel 36 lid 1. Wanneer Staatsbosbeheer geen gebruik maakt van het voorkeursrecht, maakt Staatsbosbeheer zijn beslissing inzake het toestemmingsverzoek binnen zes weken na ontvangst van dat verzoek schriftelijk bekend.
  5. Toestemming als bedoeld in lid 1 zal in ieder geval niet behoeven te worden verleend indien aannemelijk is dat dit leidt tot verslechtering van de (rechts- en/of financiële-) positie van Staatsbosbeheer.
  6. Aan toestemming als bedoeld in lid 1 kunnen voorwaarden worden verbonden, waaronder voorwaarden ten aanzien van de naleving van financiële verplichtingen en ten aanzien van de financiële gegoedheid van rechtsopvolgers met het oog op toekomstige canonbetalingen. Aan toestemming voor rechtshandelingen als bedoeld in lid 1 sub a. kan evenwel niet

de voorwaarde worden verbonden dat de wederzijdse rechten en plichten voortvloeiend uit deze akte zullen worden aangepast, anders dan ter tegemoetkoming aan eventuele verslechtingen van de (rechts- en/of financiële) positie van Staatsbosbeheer.

7. In afwijking van het bepaalde in lid 6 kan aan toestemming voor gehele of gedeeltelijke overdracht of toebedeling aan-, of inbreng in een rechtspersoon de voorwaarde worden verbonden dat een tussentijdse herziening van de canon plaatsvindt, welke ingaat vanaf het eerstvolgende erfpachtjaar na de overdracht. In voorkomend geval stelt Staatsbosbeheer de erfpachter hier zo spoedig na ontvangst van het schrijven, bedoeld in lid 3, van op de hoogte. Artikel 11 is bij de tussentijdse herziening van overeenkomstige toepassing, met uitzondering van lid 1, eerste volzin, lid 2, tweede en derde volzin, lid 4, lid 6, laatste volzin, en lid 9. Staatsbosbeheer verzendt de aangetekende brief, bedoeld in artikel 7 lid 2, zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk binnen zes weken na de datum van het aangetekend schrijven, bedoeld in lid 3. In deze brief doet Staatsbosbeheer een waardevoorstel dat tot stand is gekomen volgens de procedure, beschreven in artikel 11 lid 3. De erfpachter is verplicht de tussentijds herziene canon, dan wel het gegeven dat een tussentijdse herziening van de canon plaatsvindt, te doen opnemen in de notariële overdrachtakte.
8. Na toepassing van het bepaalde in lid 7 blijft bij de bepaling van het moment waarop de eerstvolgende canonherziening als bedoeld in artikel 11, lid 1, eerste volzin plaatsvindt de tussentijdse herziening als bedoeld in lid 7 buiten beschouwing. Bij deze eerstvolgende canonherziening wordt voor de bepaling van 'de geïndexeerde oude waarde' als bedoeld in artikel 11 lid 4 uitgegaan van de (te indexerende) waarde die ten grondslag heeft gelegen aan de tussentijds herziene canon.
9. Binnen twee maanden na dagtekening van de akte, waarbij een in lid 1 genoemde rechtshandeling is vastgelegd, doet de erfpachter een gewaarmerkt afschrift daarvan aan Staatsbosbeheer toekomen.
10. Van iedere verkoop conform artikel 3:268 BW doet de erfpachter onverwijld schriftelijk mededeling aan Staatsbosbeheer.
11. Wanneer de erfpachter niet uiterlijk binnen een jaar na de datum van de schriftelijke toestemming, bedoeld in lid 1, de betreffende rechtshandeling heeft geëffectueerd, herleeft het toestemmingsvereiste en, in voorkomend geval, het voorkeursrecht bedoeld in artikel 36 lid 1. Wanneer, in geval van toepassing van lid 7, een externe deskundige is ingeschakeld op grond van artikel 11 lid 3, tweede volzin, dragen Staatsbosbeheer en de erfpachter ieder de helft van de kosten van die deskundige, wanneer niet binnen een jaar na de datum van de aangetekende brief, bedoeld in artikel 7 lid 2, de overdracht plaatsvindt dan wel artikel 7 lid 4 toepassing vindt.

#### **Artikel 36 Voorkeursrecht**

1. In geval van een verzoek om toestemming als bedoeld in artikel 35 lid 3 is Staatsbosbeheer gerechtigd de erfpacht over te nemen tegen een prijs op basis van de actuele waarde van de

erfpacht, mits Staatsbosbeheer het voornemen daartoe schriftelijk kenbaar maakt binnen zes weken na ontvangst van de brief bedoeld in artikel 35 lid 3. De artikelen 41 tot en met 45 zijn alsdan van overeenkomstige toepassing.

2. Als actuele waarde van de erfpacht, bedoeld in lid 1, geldt de actuele marktwaarde van de erfpacht. Dit is de marktwaarde zoals gedefinieerd in artikel 1, waarbij de tweede zin van die definitie niet van toepassing is. Deze waarde wordt vastgesteld op basis van het bepaalde in artikel 7, waarbij, indien lid 6 van dat artikel toepassing vindt, de drie deskundigen de Taxatie-instructie zoveel mogelijk overeenkomstig toepassen.
3. Wanneer Staatsbosbeheer gebruik wil maken van het recht als bedoeld in lid 1, zendt Staatsbosbeheer de erfpachter binnen zes weken na zijn kennisgeving als bedoeld in lid 1 de aangetekende brief als bedoeld in artikel 7, lid 2, met daarin een waardevoorstel voor de hoogte van de actuele waarde van de erfpacht. Dit voorstel wordt gebaseerd op een in opdracht en voor rekening van Staatsbosbeheer uitgevoerde taxatie door een of meerdere externe deskundigen. De overige leden van artikel 7 zijn van overeenkomstige toepassing.
4. Staatsbosbeheer is bevoegd met de waarde van de erfpacht te verrekenen hetgeen Staatsbosbeheer nog uit hoofde van de erfpacht van de erfpachter te vorderen heeft, kosten daaronder begrepen.

#### **Artikel 37 Kettingbeding**

Voor zover de verplichtingen, omschreven in de artikelen 22, 24, 26 en 27, artikel 28 lid 4, artikel 30 lid 2, 3 en 4, artikelen 31, artikel 35 lid 3 en artikel 36 niet reeds van rechtswege overgaan op de nieuwe erfpachter, ondererfpachter, beperkt gerechtigde of persoonlijk gerechtigde, is de erfpachter verplicht en verbindt hij zich jegens Staatsbosbeheer, die dit voor zich aanvaardt, deze verplichtingen, bij overdracht van de erfpacht alsmede bij verlening daarop van enig zakelijk of persoonlijk gebruiks- of genotsrecht, aan de nieuwe erfpachter, ondererfpachter, of beperkt of persoonlijk gerechtigde ten behoeve van Staatsbosbeheer op te leggen en die ten behoeve van Staatsbosbeheer aan te nemen, alsmede het in dit artikel bepaalde in elke verdere akte van vervreemding/vestiging woordelijk te doen opnemen.

#### **Artikel 38 Voortzetting van de erfpacht**

1. Behoudens het bepaalde in de volgende leden, wordt de erfpacht telkens voortgezet voor eenzelfde periode als de periode waarvoor de erfpacht aanvankelijk gevestigd is.
2. De erfpachter kan uiterlijk twee jaar vóór het einde van de erfpacht door middel van een aangetekende brief aan Staatsbosbeheer meedelen dat hij geen voortzetting van de erfpacht wenst. De erfpacht zal in dit geval niet worden voortgezet.
3. Staatsbosbeheer kan uiterlijk vijf jaar vóór het einde van de erfpacht door middel van een aangetekende brief de erfpachter meedelen dat de erfpacht, geheel of gedeeltelijk, niet zal worden voortgezet na het einde van de looptijd daarvan.

Staatsbosbeheer maakt van deze bevoegdheid slechts gebruik wanneer voortzetting van de (gehele) erfpacht niet in overeenstemming is met de op dat moment bestaande doelstellingen van Staatsbosbeheer ten aanzien van de erfpachtzaak en de daarop aanwezige opstallen, welke zijn vastgelegd in een bestuurlijk gedragen plan, zoals bijvoorbeeld een bestemmingsplan of een beheerplan van Staatsbosbeheer.

4. De erfpachter kan, na mededeling van Staatsbosbeheer dat geen of geen volledige voortzetting van de erfpacht zal plaatsvinden, de erfpacht bij aangetekende brief opzeggen tegen een eerdere datum dan de einddatum van de erfpacht, met inachtneming van een opzeggingstermijn van ten minste één jaar. Het bepaalde in de artikelen 41 tot en met 45 is alsdan van overeenkomstige toepassing.
5. Voor zover geen sprake is van (gedeeltelijke) beëindiging als bedoeld in lid 3, deelt Staatsbosbeheer uiterlijk één jaar voor het einde van de looptijd de erfpachter mee onder welke voorwaarden de erfpacht kan worden voortgezet na het einde van de looptijd daarvan. De eventueel voorgestelde wijzigingen in de erfpachtvoorwaarden kunnen aanpassingen van deze algemene voorwaarden betreffen en aanpassingen van bijzondere erfpachtvoorwaarden welke voortvloeien uit een bestuurlijk gedragen plan, zoals bijvoorbeeld een bestemmingsplan of een beheerplan van Staatsbosbeheer.
6. De erfpachter deelt Staatsbosbeheer binnen zes maanden na de datum van de in lid 5 bedoelde brief bij aangetekende brief mee of hij instemt met de wijzigingen. Indien de erfpachter niet of niet tijdsinstemt met de wijzigingen en nader overleg niet tot overeenstemming leidt, vindt geen voortzetting van de erfpacht plaats.
7. Voortzetting van de erfpacht vindt in voorkomend geval waar mogelijk plaats door verlenging van de erfpacht en anders door heruitgifte.

#### **Artikel 39 Beëindiging op grond van algemeen belang**

Staatsbosbeheer kan te allen tijde de erfpacht tussentijds beëindigen op grond van redenen ontleend aan het algemeen belang. Beëindiging vindt plaats door opzegging van de erfpacht bij exploit, met inachtneming van een opzegtermijn van ten minste één jaar. Deze opzegging wordt op straffe van nietigheid binnen acht dagen betekend aan degenen die als beperkt gerechtigde of beslaglegger op de erfpacht in de openbare registers staan ingeschreven. Staatsbosbeheer zal de erfpachter in dat geval schadeloos stellen conform de uitgangspunten van de Ontheingingswet.

#### **Artikel 40 Faillissement en beslag**

Wanneer de toekomstige erfpachter voor de datum van ondertekening van de akte van vestiging van de erfpacht in staat van faillissement wordt verklaard, surseance van betaling heeft verkregen of de schuldsaneringsregeling op hem van toepassing is, dan wel voor die datum beslag op zijn goederen is gelegd, is Staatsbosbeheer bevoegd om reeds gesloten overeenkomsten ten aanzien van de nog in erfpacht uit te geven zaak te ontbinden door

middel van een aangetekende brief, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst vereist zal zijn en zonder dat Staatsbosbeheer tot vergoeding van eventuele schade gehouden zal zijn.

#### **Artikel 41 Opleverings- en waardevergoedingsregeling bij einde erfpacht**

1. Tenzij Staatsbosbeheer en de erfpachter na het vestigen van de erfpacht afwijkende afspraken maken en schriftelijk vastleggen, geldt bij het einde van de erfpacht de in de artikelen 41 tot en met 45 weergegeven opleverings- en vergoedingsregeling voor gebouwen, werken en beplantingen.
2. Uiterlijk twee jaren voor het einde van de erfpacht overleggen Staatsbosbeheer en de erfpachter over de toepassing van het bepaalde in de artikelen 41 tot en met 45 en trachten zij daarover afspraken te maken.

#### **Artikel 42 Oplevering bij einde erfpacht**

1. Het is de erfpachter niet toegestaan om bij het einde van de erfpacht de nog aanwezige gebouwen, werken en beplantingen weg te nemen, behoudens het bepaalde in de hierna volgende leden.
2. Behoudens nader gemaakte en schriftelijk vastgelegde andere afspraken is de erfpachter verplicht gebouwen, werken en beplantingen die hij of zijn rechtsvoorganger onverplicht heeft aangebracht bij het einde van de erfpacht weg te nemen, wanneer:
  - a. Staatsbosbeheer dit als voorwaarde heeft gesteld bij het verlenen van toestemming aan de erfpachter of zijn rechtsvoorganger voor het aanbrengen van die gebouwen, werken of beplantingen, of
  - b. Staatsbosbeheer aan de erfpachter of zijn rechtsvoorganger geen schriftelijke toestemming heeft verleend voor het aanbrengen daarvan.
3. Onverminderd het bepaalde in het vorige lid, mag de erfpachter gebouwen, werken en beplantingen die hij of zijn rechtsvoorganger onverplicht heeft aangebracht wegnemen, wanneer Staatsbosbeheer, bij het verlenen van toestemming aan de erfpachter of zijn rechtsvoorganger voor het aanbrengen daarvan, als voorwaarde heeft gesteld dat Staatsbosbeheer de waarde van deze gebouwen, werken en beplantingen niet zal vergoeden bij het einde van de erfpacht.
4. In de gevallen bedoeld in lid 2 en 3 dient de erfpachter de grond in goede staat te herstellen en dient hij er zorg voor te dragen dat de verwijdering van gebouwen, werken en beplantingen en het herstel van de grond gereed is uiterlijk voor het verstrijken van de erfpachtsduur.
5. Indien de erfpachter tekortschiet in het wegnemen, bedoeld in lid 2, of in het herstel van de grond, bedoeld in lid 4, is Staatsbosbeheer bevoegd deze werkzaamheden te doen uitvoeren op kosten van de erfpachter. Wanneer de erfpachter tekortschiet in het wegnemen, bedoeld in lid 2, is Staatsbosbeheer ook bevoegd om, in plaats van verwijdering, de

gebouwen, werken en beplantingen te behouden, zonder waardevergoeding.

6. Gebouwen en werken die de erfpachter niet wegneemt, dient hij ontruimd en bezemschoon op te leveren.

#### **Artikel 43 Waardevergoeding gebouwen, werken en beplantingen bij einde erfpacht**

1. Bij het einde van de erfpacht zal Staatsbosbeheer de waarde vergoeden van nog aanwezige gebouwen, werken en beplantingen die de erfpachter of een rechtsvoorganger voor eigen rekening heeft aangebracht of tegen vergoeding van de waarde van Staatsbosbeheer heeft overgenomen.
2. In afwijking van lid 1 zal Staatsbosbeheer niet de waarde vergoeden van gebouwen, werken en beplantingen:
  - a. wanneer deze door de erfpachter dienen te worden weggenomen op grond van het bepaalde in artikel 42 lid 2;
  - b. wanneer dit, met inachtneming van het bepaalde in artikel 5:99 BW, is bepaald is in de akte van vestiging, of
  - c. wanneer dit, met inachtneming van het bepaalde in artikel 5:99 BW, door Staatsbosbeheer als voorwaarde is gesteld bij het verlenen aan de erfpachter of zijn rechtsvoorganger van toestemming voor het aanbrengen daarvan.
3. In afwijking van lid 1, zal Staatsbosbeheer geen vergoeding betalen voor beplantingen indien de erfpachtaak een andere bestemming had dan die van woning, behoudens nader gemaakte en schriftelijk vastgelegde andere afspraken.
4. Staatsbosbeheer heeft bij het einde van de erfpacht geen verplichting tot vergoeding van de waarde van gebouwen, werken en beplantingen, anders dan volgt uit de vorige leden.

#### **Artikel 44 Vaststelling van de hoogte van de waardevergoeding**

1. In die gevallen waarin de erfpachter op basis van artikel 43 recht heeft op waardevergoeding voor gebouwen, werken of beplantingen, wordt de te vergoeden waarde daarvan vastgesteld op basis van het bepaalde in artikel 7.
2. Uiterlijk twaalf maanden voor het einde van de erfpacht zendt Staatsbosbeheer de erfpachter de aangetekende brief, bedoeld in artikel 7 lid 2, met daarin een waardevoorstel. Dit waardevoorstel wordt, waar het gaat om gebouwen, door middel van toerekening afgeleid van de marktwaarde van het geheel van de in erfpacht gegeven grond en de zich daarop bevindende gebouwen, werken of beplantingen. De bedoelde toerekening vindt plaats met inachtneming van de Taxatie-instructie.

#### **Artikel 45 Voldoening aan hypotheekhouders**

Ingeval Staatsbosbeheer aan de erfpachter een vergoeding dient te betalen op grond van artikel 5:87 lid 2 BW dan wel op grond van artikel 36 lid 1, artikel 39 of artikel 43 van deze algemene voorwaarden, is Staatsbosbeheer bevoegd om, tot ten hoogste het bedrag van de verschuldigde vergoeding, aan eventuele hypotheekhouders hun hypothecaire vordering te voldoen tot aan het bedrag dat zij in geval van openbare of onderhandse executoriale

verkoop krachtens artikel 3:268 BW zouden ontvangen. Dit bedrag wordt in mindering gebracht op de vergoeding aan de erfpachter.

#### **Artikel 46 Aantekening in de openbare registers**

Wanneer de blijkens de akte van vestiging gevestigde erfpacht door welke oorzaak ook zal zijn geëindigd, is Staatsbosbeheer bevoegd daarvan aantekening te laten doen in de openbare registers.

## **Slotbepalingen**

#### **Artikel 47 Kosten vestiging erfpacht**

Alle kosten en belastingen met betrekking tot de vestiging of verlenging van de erfpacht, waaronder begrepen de eventuele overdrachtsbelasting, omzetbelasting, het kadastrale recht, de eventuele kosten van kadastrale opmeting en de kosten van deze akte, zijn voor rekening van de erfpachter.

#### **Artikel 48 Aanduiding**

Deze algemene voorwaarden kunnen worden aangehaald als 'Algemene voorwaarden erfpacht en opstal Staatsbosbeheer 2015'.