

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

1. **De mevrouw L.J.M. Jansen**, geboren op 26 februari 1986 te Nijmegen, wonende te Waalstraat 13, 6673 MB te Andelst,  
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 bestemd als zijnde bouwgrond, plaatselijk bekend als Hanenstraat (ong.) te Velp (NB), kadastraal bekend gemeente Grave sectie H nummer 1699, groot 2.152 m<sup>2</sup>.
- Bloot-eigenaar ten behoeve van de erfpachter, een recht van erfpacht met afhankelijk opstalrecht wenst te vestigen.
- Partijen over de uitgifte in erfpacht met afhankelijk opstalrecht overeenstemming hebben bereikt, 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 plaatselijk bekend als Hanenstraat (ong.) te Velp (NB), kadastraal bekend gemeente Grave sectie H nummer 1699, groot 2.152 m<sup>2</sup>, 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. In onderhavige situatie is dit niet van toepassing.

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

De uitgifte in erfpacht en de vestiging van het erfpachtafhankelijk recht van opstal geschiedt onder de "Algemene Voorwaarden Jansen" 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.

Alle kosten voor de vestiging van het erfpachtrecht, waaronder begrepen de eventuele overdrachtsbelasting, omzetbelasting, het kadastrale recht, de eventuele kosten van kadastrale opmeting en de kosten van de te verlijden notariële akte(n), komen voor rekening van de erfpachter.

Tevens zijn de hierna vermelde Bijzondere voorwaarden van toepassing.

**Artikel 1. Duur**

Het erfpachtrecht wordt gevestigd voor de duur van 30 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. Canon, betaling, indexering en herziening**

- 2.1 Erfpachter is een eenmalige aanvangsvergoeding van € 25.000,- (zegge: vijftienduizend euro) verschuldigd aan blooteigenaar. 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 € 6.500,- per jaar. De voor het opstalrecht verschuldigde retributie wordt geacht te zijn begrepen in de verschuldigde canon.
- 2.3 Het canonpercentage is thans vastgesteld op 3% en staat vast over de gehele looptijd van het contract.
- 2.4 De erfpachter dient de canon maandelijks te betalen, te voldoen op of voor <<datum>>, op een door de bloot-eigenaar aangegeven bankrekening.
- 2.5 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.
- 2.6 Onverminderd het bepaalde in artikel 2.5 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%.

- 2.7 De geïndexeerde dan wel herziene canon kan nooit lager worden dan de aanvangscanon van € 6.500,- per jaar.

### Artikel 3. Bestemming

Op de erfpachtzaak mag door de erfpachter een woning gebouwd worden (bestemmingsplan – ‘3 woningen Hanenstraat Velp’, identificatie: NL.IMRO.0786.BP3WHanenstraat-VA01).

Erfpachter is verantwoordelijk voor de verdere vergunningsaanvra(a)g(en) en ontwikkeling van de bouwkvael. Blooteigenaar dient toestemming te geven voor de bouwplannen van erfpachter, blooteigenaar heeft aangegeven in principe in te stemmen met een plan wat past binnen het bestemmingsplan.

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

### Artikel 4. 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 erfdienstbaarheden en van alle bestaande kettngbedingen, 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 5. Overige bepalingen

5.1 Onder- of overmaat van de erfpachtzaak verleent aan geen van de partijen enig recht.

5.2 ~~— [INDIEN VAN TOEPASSING] Partijen zijn voor de duur van het erfpachtrecht navolgende erfdienstbaarheden, 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 erfdienstbaarheid van weg~~

~~ten 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.~~

- 5.3 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>>