

---

**Staatsbosbeheer**

Bezoekadres: Leonard Springerlaan 23, 9727 KB Groningen

Postadres: Postbus 2, 3800 AA Amersfoort

Telefoon: 030-692 61 11

Planeenheid: **Planeenheid**

Object: **Object**

Relatie: **Relatienummer**

Overeenkomst: **Overeenkomstnummer**

Zaak: **360° zaaknummer**

Versienummer: **Z01.02.ak.17.1**

---



## Erfpacht en opstal woning

ontwerpte tot vestiging van erfpacht en een recht van opstal voor een woning

Op ###,  
verschenen voor mij, ###,  
notaris ter standplaats ###:

1. ###, (*gevolmachtigde*) te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van Staatsbosbeheer, publiekrechtelijke rechtspersoon op grond van de Wet van 11 september 1997, Stb. 1997, 514, (Wet zelfstandiging Staatsbosbeheer), gevestigd op het adres Smallepad 5 te (3811 MG) Amersfoort (postadres: Postbus 2, 3800 AA Amersfoort), hierna te noemen: 'Staatsbosbeheer'

óf

**óf ondertekening door directeur, divisiedirecteur of afdelingshoofd grondzaken**

en

2. ###, hierna te noemen: 'erfpachter'

### De comparanten, het volgende overwegend:

- Staatsbosbeheer is eigenaar van het perceel met de zich daarop bevindende gebouwen gelegen aan de Rolderstraat 14 (9531 TC) te Borger, kadastraal bekend als gemeente Borger, sectie F, nummer 5464, hierna gezamenlijk te noemen: 'het object', welk object thans wordt gebruikt als woning;
- Het object, ook bekend als Lunsberger, maakt onderdeel uit van het omliggende natuurgebied Boswachterij Gieten en Borger, bestaande uit bos, heiden en vennen. Oorspronkelijk was dit object in gebruik als boswachterswoning. De laatste jaren is de woning omgebouwd als recreatiewoning als onderdeel van Buitenlevenvakanties.
- Erfpachter en Staatsbosbeheer hebben overeenstemming bereikt over de vestiging ten behoeve van erfpachter van een recht van erfpacht en een recht van opstal op het hierna te noemen perceel grond, waarvan Staatsbosbeheer eigenaar is;

- Staatsbosbeheer heeft de taak om natuur- en recreatiegebieden die Staatsbosbeheer in eigendom heeft te beheren en duurzaam in stand te houden. Bij het vestigen van erfpachtrechten wordt rekening gehouden met deze doelen, door middel van op die doelen gerichte erfpachtvoorwaarden;
- De in deze akte (in artikel 2) opgenomen canonsystematiek is bestemd voor objecten die onder de definitie van 'woning' vallen. Onder 'woning' wordt hier verstaan:  
'een object waarvoor een erfpachtrecht en een recht van opstal worden gevestigd, welk object volgens de erfpachtvoorwaarden bestemd is als zelfstandige woning of recreatiewoning. Met de toevoeging 'zelfstandig' wordt (uitsluitend) bedoeld dat die woning volgens de erfpachtvoorwaarden geen onderdeel uitmaakt van een groter (bedrijfsmatig) geheel, zoals het geval is bij bijvoorbeeld een bedrijfswoning, een boerderij of een beheerderswoning bij een camping. Van een woning is eveneens sprake wanneer de bestemming als woning weliswaar niet uit de erfpachtvoorwaarden blijkt, maar wel is vastgelegd in het bestemmingsplan en het object bovendien daadwerkelijk als woning wordt gebruikt, met uitdrukkelijke of stilzwijgende instemming van Staatsbosbeheer. Een woning waarin, naast daadwerkelijke bewoning, een onderneming wordt uitgeoefend die naar gangbare maatstaven past binnen een publiekrechtelijke bestemming 'wonen' wordt voor de toepassing van deze definitie beschouwd als een woning, waarbij bijvoorbeeld kan worden gedacht aan een kantoor of (para)medische praktijk aan huis.'

### **Verklaren het volgende:**

Op ### hebben *erfpachter* en Staatsbosbeheer een schriftelijke overeenkomst gesloten betreffende de uitgifte in *erfpacht* van het hierna te vermelden perceel en het vestigen van een daarvan afhankelijk *recht van opstal*, hierna te noemen: de overeenkomst tot vestiging. Een kopie van deze overeenkomst tot vestiging is aan deze akte gehecht. Op grond van de overeenkomst tot vestiging geeft Staatsbosbeheer, voor de tijd van dertig jaren, ingaande 1 november 2021 en mitsdien eindigende 1 november 2051, in erfpacht aan de erfpachter die in erfpacht aanneemt:

een perceel grond, te weten de ondergrond van woning alsmede het erf en tuin en verdere aanhorigheden, ter (gezamenlijke) grootte van 1760 m<sup>2</sup>, gelegen aan de Rolderstraat 14 te Borger, en kadastraal bekend gemeente Borger, sectie F, nummer(s) 5464, hierna ook te noemen: '*de erfpachtzaak*';

zoals één en ander gearceerd is aangegeven op de door partijen voor akkoord getekende en aan deze akte gehechte (kadastrale) kaart.

Staatsbosbeheer verleent voor de duur en afhankelijk van de hiervoor bedoelde erfpacht aan de erfpachter die zulks aanneemt:

het zakelijk *recht van opstal* tot het in eigendom hebben of verkrijgen van de op de hiervoor bedoelde *erfpachtzaak* aanwezige *opstallen*, thans bestaande uit woning met aangebouwde schuur en losstaand schuurtje (ruïne).

*In deze akte is de vestiging van het recht van opstal besloten. De navolgende bedingen zijn zowel op de erfpacht als op het recht van opstal van toepassing. Waar in deze akte wordt gesproken over de erfpachter of de erfpacht, wordt daaronder mede verstaan de opstalhouder of het recht van opstal. De vergoeding voor het recht van opstal (de retributie) is in de canon begrepen.*

Op deze akte zijn van toepassing:

- a. de Algemene voorwaarden erfpacht en opstal Staatsbosbeheer 2015 (hierna te noemen: de algemene voorwaarden) welke zijn opgenomen aan het slot van deze akte, voor zover daarvan in deze akte niet is afgeweken;
- b. de volgende bijzondere erfpachtvoorwaarden:
  1. Het object is gelegen in natuurgebied Boswachterij Borger en Gieten, gelegen in het Natuurnetwerk Nederland. Erfpachter dient het perceel zodanig te gebruiken dat hiervan geen nadelige effecten uitgaan voor het omliggende natuurgebied. Het gebruik van vlaggen, (reclame)borden en versterkt geluid is niet toegestaan. Buitenverlichting dient zoveel mogelijk beperkt te worden en dient in ieder geval alleen op het erfpachtperceel gericht te zijn. De inrichting van de tuin is passend bij de omgeving.
  2. Rondom het achtergelegen Lunsveen is een veeraster geplaatst t.b.v. begrazingsbeheer. Het schrikdraadapparaat is geplaatst op het erfpachtperceel. Het schrikdraadapparaat maakt gebruik van de stroomvoorziening van de stroomaansluiting van het object. Middels een aparte meter wordt de hoeveelheid stroom gebruikt voor het schrikdraadapparaat gemeten. Op basis van nacalculatie wordt de gebruikte stroom verrekend. Het is de erfpachter niet toegestaan de stroomvoorziening af te sluiten. Staatsbosbeheer dient ongestoorde toegang te hebben tot het schrikdraadapparaat ingeval van controle, onderhoud en/of storingen. Staatsbosbeheer probeert een bezoek zoveel mogelijk vooraf aan te kondigen.

Voor zover de algemene en bijzondere bepalingen geen zakenrechtelijke werking hebben, dienen deze bepalingen door de erfpachter aan de opvolgende gerechtigde(n) te worden opgelegd zoals bepaald in artikel 37 van de algemene voorwaarden, waarbij de boete wordt gesteld op twintig maal de op dat moment geldende jaarlijkse *canon*, dit in afwijking van het in artikel 7 lid 2 gestelde.

#### **Artikel 1. Bestemming**

1. De *erfpachter* mag de *erfpachtzaak* uitsluitend gebruiken als woning met tuin.

#### **Artikel 2. Canon en de wijze van berekening**

1. Het canonpercentage is als volgt berekend: het canonpercentage is gelijk aan het marktrentepercentage, verminderd met het inflatiepercentage en vermeerderd met 1,5% voor risico en administratiekosten en 1,0% toeslag voor een vastliggend canonpercentage gedurende de 30-jarige looptijd van de erfpacht, oftewel:
 
$$\text{canon \%} = [\text{marktrente \%}] - [\text{inflatie \%}] + 1,5\% + 1,0\%$$
2. Als marktrentepercentage wordt gehanteerd de gemiddelde rente op 10-jarige staatsobligaties, zoals gepubliceerd door De Nederlandsche Bank. Hiertoe wordt het gemiddelde rentepercentage genomen over de laatste tien kalenderjaren voorafgaand aan het moment van de bepaling van het canonpercentage.
3. Als inflatiepercentage wordt gehanteerd het gemiddelde van de procentuele jaar-op-jaar ontwikkelingen van de *consumentenprijsindex* (CPI) voor alle huishoudens, in de tien kalenderjaren voorafgaand aan het moment van de bepaling van het canonpercentage, zoals gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).
4. Voor het canonpercentage van 2021 geldt, behoudens toepassing van het bepaalde in lid 5, in cijfers de volgende berekening:
 
$$1,86\% = 0,99\% (\text{marktrentepercentage}) - 1,63\% (\text{inflatiepercentage}) + 1,5\% + 1\%.$$
5. Wanneer de in lid 1 en lid 4 bedoelde berekening leidt tot een canonpercentage dat lager is dan 2,5%, dan wordt het canonpercentage, in afwijking van die berekenwijze, vastgesteld op 2,5%.
6. De *canon* bij uitgifte bedraagt vierduizend driehonderdvijftig euro en vijftig cent (€ 4350,50) per jaar. Deze aanvangscanon is vastgesteld door 75% van de *waarde van de erfpachtzaak* (de waarde van de grond) te vermenigvuldigen met het geldende canonpercentage.

Het canonpercentage voor het jaar 2021 (*jaar van uitgifte*) bedraagt 2,5 %. Dit canonpercentage ligt vast gedurende de looptijd van de *erfpacht* en zal derhalve niet worden aangepast bij een periodieke herziening als bedoeld in artikel 11 van de algemene voorwaarden.

7. De waarde van de erfpachtzaak is vastgesteld op € 230.000,--.  
De eerste jaarlijkse canonindexering, als bedoeld in artikel 10 van de algemene voorwaarden, vindt plaats op 1 november 2022 (*één jaar na ingang erfpacht*).
8. De eerste periodieke canonherziening, als bedoeld in artikel 11 van de algemene voorwaarden, vindt plaats met ingang van 1 november 2031 (*tien jaar na ingang erfpacht*). Bij iedere periodieke herziening zal de *canon* worden vastgesteld door 75% van de overeenkomstig artikel 11 van de algemene voorwaarden herziene *waarde van de erfpachtzaak* te vermenigvuldigen met het canonpercentage, genoemd in lid 6.
9. De *canon* dient in twaalf gelijke maandelijkse termijnen te worden voldaan, telkens op de vijftiendste dag van iedere maand, voor het eerst op 25 oktober 2021 (*de 25ste dag van de eerste maand van uitgifte*). Deze termijn heeft ingebrekestellende kracht. De *erfpachter* geeft volmacht aan Staatsbosbeheer voor automatische incasso van bedoelde maandelijkse termijnen.

### **Artikel 3. Vergoeding en kwijting**

1. De erfpachter heeft middels een openbare inschrijving € ### (zegge: ### euro) geboden als eenmalige vergoeding voor het opstalrecht dan wel als vergoeding voor de opstallen en/of roerende zaken die aanwezig zijn op de erfpachtzaak. De totale vergoeding bedraagt aldus € ### (zegge: ### euro), hierna te noemen: 'de vergoeding'.
2. De vergoeding is door *erfpachter* voldaan middels storting op de derdengeldenrekening van de notaris, ter uitbetaling op de wijze zoals vermeld in de overeenkomst tot vestiging. Staatsbosbeheer verleent erfpachter kwijting voor deze betaling.

### **Artikel 4. Omvang erfpacht, ingebruikneming, risico en garanties**

1. Staatsbosbeheer levert aan *erfpachter* een recht van *erfpacht* dat:
  - a. onvoorwaardelijk is en niet is onderworpen aan inkorting, ontbinding of aan welke vernietiging dan ook, onverminderd hetgeen in de erfpachtvoorwaarden en in de wet is bepaald;
  - b. niet bezwaard is met beslagen of rechten van hypotheeken of inschrijvingen daarvan, dan wel met andere beperkte rechten anders dan eventueel hierna vermeld,
2. De aflevering (feitelijke levering) van het in erfpacht uit te geven perceel met eventuele bijbehorende opstallen dient heden plaats te vinden, vrij van huur en elk ander gebruiksrecht, geheel ontruimd met uitzondering van voormelde roerende zaken, in de feitelijke staat waarin het perceel zich op heden bevindt, met dien verstande dat deze staat, anders dan door toedoen van erfpachter en behoudens normale slijtage, niet minder mag zijn dan de staat waarin het uit te geven perceel zich bevond bij het tot stand komen van de overeenkomst tot vestiging.  
Hetzelfde geldt voor de aflevering van voormelde roerende zaken.
3. Met ingang van heden komen de baten aan *erfpachter* ten goede, zijn de lasten voor zijn rekening en draagt hij het risico van het in *erfpacht* uit te geven perceel.
4. Staatsbosbeheer levert bij deze aan *erfpachter*, die aanvaardt, alle in het overeenkomst tot vestiging bedoelde aanspraken die Staatsbosbeheer nu of te eniger tijd kan doen gelden ten aanzien van de architect(en), de constructeur(s), de bouwer(s), de aannemer(s), de onderaannemer(s), de installateur(s) en/of de leverancier(s) van het uit te geven perceel met bijbehorende *opstallen* en de mee verkochte roerende zaken, of gedeelte(n) daarin/daarvan, alsmede de rechten uit eventuele premiereregelingen, garantieregelingen en garantiecificaten,

alles voor zover deze regelingen overdraagbaar zijn en zonder dat Staatsbosbeheer tot enige vrijwaring gehouden is.

5. De erfpachter verklaart bekend te zijn met de aanwezigheid van een schrikdraadapparaat op het erfpachtperceel en het gebruik van de stroomaansluiting van de erfpachter.

#### **Artikel 5. Lasten en beperkingen**

1. Staatsbosbeheer heeft bij de uitgifte in *erfpacht* aan de *erfpachter* kennis gegeven van alle aan Staatsbosbeheer bekende lasten en beperkingen uit hoofde van erfdienstbaarheden en van alle bestaande kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen, kenbaar uit de openbare registers als bedoeld in art. 3:16 BW, 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. In deze akten, bevelen en/of beschikkingen staat woordelijk vermeld: ### (*letterlijk overnemen*) (*nader in te vullen door notaris*)
2. Voor zover in bovengenoemde bepalingen verplichtingen voorkomen welke Staatsbosbeheer verplicht is aan de *erfpachter* op te leggen, doet Staatsbosbeheer 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 Staatsbosbeheer voor die derden aangenomen. De erfpachter aanvaardt voormelde lasten en beperkingen uitdrukkelijk.

#### **Artikel 6. Bodemverontreiniging**

1. Van bodemverontreiniging in de zin van dit artikel is sprake indien zich op en/of in de bodem van de *erfpachtzaak* hogere concentraties van schadelijke stoffen bevinden dan op grond van natuurlijk voorkomen te verwachten is gelet op de wettelijke normen die gelden in relatie tot de bestemming of het (voorgenomen) gebruik van de erfpachtzaak, de stand van de wetenschap, dan wel daarvoor in de plaats tredende of aanvullende algemeen gangbare kwaliteitseisen.
2. De feitelijke levering van de *erfpachtzaak* vindt plaats direct na ondertekening van deze akte. Vanaf dat tijdstip draagt de *erfpachter* het risico van de erfpachtzaak voor zover uit het navolgende niet anders voortvloeit.
3. Een specifiek gekwalificeerde en onafhankelijke instelling heeft bodemonderzoek uitgevoerd conform NEN 5725 / NEN 5740 / 5707 (bij niet onverdachte grond resp. bij risicovol gebruik). De resultaten hiervan zijn vastgelegd in het rapport van 6 januari 2021, dat aan deze akte is gehecht. Beide partijen verklaren in het bezit te zijn van dit rapport. Staatsbosbeheer is niet bekend met feiten of omstandigheden die erop (kunnen) wijzen dat de erfpachtzaak bodemverontreiniging bevat, anders dan eventueel vermeld in dit rapport. Partijen gaan ervan uit dat de in het rapport omschreven verontreinigingssituatie met de daarbij behorende eventuele gebruikbeperkingen geen belemmering vormen voor het tussen partijen overeen gekomen gebruik en dat geen verder onderzoek of sanering noodzakelijk is.
4. Bij beëindiging van het gebruik zal in opdracht en op kosten van de *erfpachter* onderzoek conform NEN 5740 worden verricht naar bodemverontreiniging op en/of in de *erfpachtzaak*. Wanneer bodemverontreiniging wordt geconstateerd dient de erfpachter deze binnen zes maanden na het eindigen van het gebruik voor eigen rekening ten genoegen van Staatsbosbeheer te saneren. Wanneer de erfpachter deze verplichting niet nakomt, zal Staatsbosbeheer de door hem noodzakelijk geachte werkzaamheden voor rekening van de erfpachter doen verrichten. Dit geldt niet wanneer het gaat om een geconstateerde verontreiniging waarvan de erfpachter aannemelijk maakt dat deze niet in redelijkheid kan worden toegerekend aan hem, zijn rechtsvoorganger(s), dan wel degene(n) die zich door toedoen en/of door (na)laten van hem of zijn rechtsvoorganger(s) op de erfpachtzaak hebben bevonden.

6. Totdat de werkzaamheden als bedoeld in lid 5 van dit artikel zijn verricht, is de *erfpachter* de *canon* verschuldigd.

#### **Artikel 7. Boete**

1. Indien de *erfpachter* meer dan één maand nalatig is in de betaling van de *canon* dan wel in de nakoming van de overige uit deze *akte van vestiging*, uit de algemene voorwaarden of uit de wet voortvloeiende geldelijke verplichtingen verbeurt hij, zonder dat daartoe enige ingebrekestelling zal zijn vereist, een boete van één procent van de jaarlijkse *canon* voor iedere maand of gedeelte hiervan dat hij in verzuim is, met een minimum van honderd euro (€ 100,00), onverminderd het recht van Staatsbosbeheer om ter zake nakoming te vorderen.
2. De *erfpachter* verbeurt een boete ter grootte van tien keer het bedrag van de op dat moment geldende jaarlijkse *canon* wanneer hij een op hem uit hoofde van de erfpachtverhouding rustende verplichting, anders dan de verplichtingen bedoeld in lid 1, overtreedt of niet nakomt. Het gaat hierbij om het bepaalde in de artikelen 18, 19 lid 1, 20 lid 1, 21, 35 en 37 van de algemene voorwaarden. Deze verbeurte vindt onmiddellijk plaats wanneer nakoming van de betreffende verplichting niet meer mogelijk is. Wanneer nakoming nog wel mogelijk is, vindt deze verbeurte plaats na ingebrekestelling. Staatsbosbeheer kan deze boete matigen indien de hoogte van de verbeurde boete in de gegeven omstandigheden buitensporig is in relatie tot de aard en of mate van tekortschieten.
3. De in lid 2 bedoelde boete laat onverlet het recht van Staatsbosbeheer om ter zake nakoming en/of om schadevergoeding te vorderen voor zover de schade de hoogte van de boete overstijgt en/of om tot opzegging van de *erfpacht* over te gaan.

#### **Artikel 8. Voorgaande verkrijging**

(*in te vullen door de notaris*) Staatsbosbeheer verkreeg de eigendom van het perceel door de inschrijving bij de dienst voor het kadaster en de openbare registers te #### op #### in register 4, deel #### nummer ####, van een afschrift van een akte van #### op #### voor mr. #### notaris te #### verleden.

#### **Artikel 9. Ontbindende voorwaarden**

Alle ontbindende voorwaarden die eventueel zijn overeengekomen in de overeenkomst tot vestiging of in nadere overeenkomsten die op de vestiging betrekking hebben, zijn thans uitgewerkt.

Noch Staatsbosbeheer noch *erfpachter* kan zich ter zake van de overeenkomst tot vestiging en/of onderhavige *akte van vestiging* nog op een ontbindende voorwaarde beroepen.

#### (*alleen bij de uitgifte aan een particulier van een woning voor eigen gebruik*)

Erfpachter verklaart geen beroep te hebben gedaan op de bedenktijd als bedoeld in artikel 7:2 BW.

#### **Artikel 10. Algemene voorwaarden**

De Algemene voorwaarden erfpacht en opstal Staatsbosbeheer 2015 luiden als volgt:

*zie bijlage (woordelijk opnemen)*

#### **Artikel 11. Overdrachtsbelasting**

(*in te vullen door de notaris*)

## **Artikel 12. Volmachten**

De voormelde volmacht/en is/zijn verstrekt bij ### onderhandse akte/n, die aan deze akte wordt/worden gehecht.

## **Artikel 13. Voorbehoud faunabeheer**

1. Artikel 22 van de Algemene voorwaarden erfpacht en opstal Staatsbosbeheer 2015 is niet van toepassing. In plaats van het bedoelde artikel geldt het bepaalde in de navolgende leden.
2. Staatsbosbeheer behoudt de bevoegdheid en verantwoordelijkheid om zo nodig op de *erfpachtzaak* faunabeheer uit te (doen) voeren. In verband daarmee geldt het bepaalde in de leden 3 tot en met 6.
3. Staatsbosbeheer behoudt zich het recht tot de uitoefening van de jacht voor. De erfpachter verleent op voorhand de in artikel 3.23 lid 1 sub d. sub 1<sup>o</sup> van de Wet natuurbescherming bedoelde toestemming voor de huur van het jachtrecht door een derde en zal gedogen dat de jacht wordt uitgeoefend door hen die daartoe van Staatsbosbeheer het recht hebben verkregen. Staatsbosbeheer zal de erfpachter desgevraagd informeren aan welke natuurlijke of rechtspersonen dergelijke rechten zijn verleend.
4. Onverminderd het bepaalde in lid 5, is het de erfpachter niet toegestaan om op *erfpachtzaak* gebruik te maken van vrijstellingen als bedoeld in artikel 3.15 lid 2 en lid 4 Wet natuurbescherming
5. De erfpachter verleent op voorhand aan Staatsbosbeheer of aan de natuurlijke- of rechtspersonen die hiertoe door Staatsbosbeheer worden aangewezen de in artikel 3.15 lid 7 van de Wet natuurbescherming bedoelde toestemming om op de in erfpacht gegeven grond handelingen, zoals bedoeld in de genoemde bepaling, te verrichten ter bestrijding van schadeveroorzakende vogels en dieren en daartoe de in erfpacht gegeven grond te betreden. De erfpachter verleent een toestemming als hier bedoeld niet aan andere dan de hiervoor bedoelde natuurlijke- of rechtspersonen.
6. De erfpachter verleent op voorhand toestemming voor het uitvoeren van populatiebeperking op de in erfpacht gegeven grond door daartoe bevoegde derden, zoals bedoeld in de artikelen 3.17 en 3.18 van de Wet natuurbescherming, en het daartoe betreden door die derden van de in erfpacht gegeven grond.
7. Staatsbosbeheer behoudt zich het genot van de visserij voor. Voor zover Staatsbosbeheer aan derden het recht heeft verleend om op of aan het water van de *erfpachtzaak* de hengelsport uit te oefenen, zal de erfpachter gedogen dat deze derden de *onroerende zaak* betreden en daarop verblijven om van dit recht gebruik te kunnen maken.

## **Slot**

## **Bijlagen:**

- De Algemene Voorwaarden erfpacht en opstal Staatsbosbeheer 2015
- Verkennend bodemonderzoek volgens NEN-5740
- Kadastrale kaart erfpachtzaak