

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

1. **De Stichting Goois Natuurreservaat**, in deze vertegenwoordigd door mevrouw mw. drs. C.W. (Karin) Kos, directeur-rentmeester van de stichting, gevestigd te Hilversum, Nieuwe Meentweg 2 te Hilversum, postadres: postbus 1001, 1200 BA Hilversum, RVO-relatienummer 080150055

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 Goyergracht Zuid 37 te 3577 MZ Eemnes, kadastraal bekend gemeente Eemnes, sectie F, nummer 1447, groot 1.555 m².
- Bloot-eigenaar ten behoeve van de erfpachter, een recht van erfpacht met afhankelijk opstalrecht wenst te vestigen.
- Partijen zijn overeengekomen dat de opstallen (woning met garage), werken en beplanting (m.u.v. opgaande bomen hoger dan 10 meter en diameter van 20 centimeter gemeten op borsthoogte) aan de erfpachter zijn verkocht voor een koopsom van € 650.000,00 (zegge zeshonderdvijftigduizend euro). Voor de ondergrond, erf en tuin wordt een jaarlijkse canon betaald.
- 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 als Goyergracht Zuid 37 te 3577 MZ Eemnes, kadastraal bekend gemeente Eemnes, sectie F, nummer 1447 groot 1.555 m², 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.

De bepalingen van artikel 7:2 van het Burgerlijk Wetboek 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 GNR, (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:

Bijzondere Voorwaarden**Artikel 1. Duur**

Het erfpachtrecht wordt gevestigd voor de duur van 30 (dertig) 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. Koopsom, Canon, betaling, indexering en herziening

- 2.1 De koopsom voor de woning met garage, werken en beplantingen bedraagt € 650.000,00 (zegge zeshonderdenvijftig duizend euro), te voldoen tijdens de notariële levering.
- 2.2 De canon bedraagt bij aanvang € 8.915,00 (zegge achtduizendnegenhonderdvijftien euro) per jaar. De voor het opstalrecht verschuldigde retributie wordt geacht te zijn begrepen in de verschuldigde canon. De canon is berekend door de aan de grond toe te kennen waardecomponent van de erfpachtzaak te vermenigvuldigen met het vastgestelde canonpercentage.

De waarde die aan de erfpachtzaak, inclusief de hierna te noemen correctie van 10% op de grondwaarde, kan worden toegekend bedraagt € 1.442.510,00 (prijsspeil 2023) en is als volgt tot stand gekomen:

De marktwaarde van het gehele object, als ware het volledig eigendom, is vastgesteld door toepassing van de vergelijkingsmethode, waarbij een vergelijking gemaakt is met vergelijkbare objecten in volledig eigendom.

Vervolgens wordt de waardecomponent voor de aan de grond toe te kennen waarde bepaald door het vermenigvuldigen van de marktwaarde van het gehele object, als ware het volledig eigendom, met de door partijen vastgestelde grondquote van 55%.

De grondquote kan door (onder andere, derhalve niet limitatief) wijzigen van bestemming, gebruik en omvang van het erfpachtgoed veranderen en zal bij een verzoek tot wijziging van (onder andere, derhalve niet limitatief) bestemming, gebruik en omvang opnieuw worden vastgesteld.

Op de grondwaarde wordt een correctie toegepast van 10% vanwege het feit dat een relatief klein huis op een grote kavel staat, welke situatie als zodanig niet gewijzigd mag worden.

De bepaalde aan de grond toe te kennen waardecomponent 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%.

De berekende grondwaarde, inclusief correctie van 10% bedraagt € 792.509,00 (prijsspeil 2023), zodat over een grondwaarde van $€ 792.509,00 * 0,75 = € 594.382,00$ de canon wordt berekend.

Het canonpercentage is thans vastgesteld op 1,5% 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 1,50% vaste toeslag. Het minimumpercentage van het te hanteren canonpercentage (inclusief opslag) bedraagt 1,50%, zodat de uitkomst van de in hiervoor omschreven berekening van het canonpercentage nooit lager zal zijn dan 1,50%.

- 2.3 De erfpachter dient de canon, zonder voorafgaand bericht, halfjaarlijks te betalen, te voldoen op of voor 1 januari en 1 juli van elk jaar, op een door de bloot-eigenaar aangegeven bankrekening.
- 2.4 De canon wordt jaarlijks, per 1 juli van elk jaar, 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 1 juli 2024, en daarna ieder jaar.
- 2.5 Onverminderd het bepaalde in artikel 2.4 wordt de canon iedere 15 (vijftien) jaar herzien in verband met fluctuaties in de waarde van onroerende zaken indien en voor zover de indexaties in de afgelopen 15 (vijftien) jaar niet volstaan zouden hebben om de bedoelde fluctuaties in voldoende mate te dekken.
Herziening kan voor het eerst plaats vinden per 2038.
De canon zal bij herziening worden vastgesteld op basis van dezelfde uitgangspunten zoals bepaald in artikel 2.2 van de Bijzondere voorwaarden horende bij deze overeenkomst (zie hierboven), naar de waarde en de variabelen zoals deze op het tijdstip van herziening actueel zijn.
- 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 (30 (dertig) jaren). In dat geval wordt het zoals in artikel 2.1 van de Bijzondere voorwaarden horende bij deze overeenkomst (zie hierboven) beschreven en berekende canonpercentage verhoogd met 1%. Ook bij een vast canonpercentage wordt de canon jaarlijks geïndexeerd en elke 15 jaar herzien aan de dan geldende waardecomponent van de grond.



Artikel 3. 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 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 kettingbedingen, 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 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 Eemnes, sectie F, nummer 1446 de erfdienstbaarheid van weg ten behoeve van de erfpachter om te komen en te gaan van de openbare weg, de Goyergracht Zuid, van en naar de erfpachtzaak via uitsluitend de thans bestaande toegangsweg.
- 5.3 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.



- 5.4 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.
- 5.5 Het is erfpachter bekend dat de erfpachtzaak vooralsnog onderdeel uitmaakt van het onder de Natuurschoonwet gerangschikte landgoed De Lieberg. Erfpachter zal zich onthouden van handelingen die de status van de NSW-rangschikking en het natuurschoon van het landgoed beïnvloeden en verleent medewerking aan wijzigingen van de NSW status. Het GNR beoogt de status NSW van de woning te laten vervallen en deze zal worden onttrokken aan de rangschikking.
- 5.6. De erfpachtzaak maakt ook onderdeel uit van een natuurgebied De Lieberg en de erfpachter is zich bewust van het rustgebied en zal de natuur op elke wijze respecteren.
- 5.7 De toegangsweg is een halfverharde weg en is vrij toegankelijk, op basis van de toegangsbepalingen van de bloot-eigenaar, en dient mede als (nood)weg naar het openluchttheater, het weiland en het omliggende natuurgebied en de veldschuur van het GNR. Deze toegangsweg zal te allen tijde vrij moeten blijven voor doorgang bezoekers, recreanten, hulpdiensten en medewerkers GNR (i.v.m. bosonderhoud, toezicht of een enkele keer aan- en afvoer van materialen). De toegangen zijn voorzien van GNR hekwerken met GNR sloten.
- Het betreft een sober onderhoud van de weg met een frequentie van één keer per jaar egaliseren en gaten vullen.
- 5.8 Parkeren is alleen toegestaan op eigen terrein en niet op de weg.
- 5.9 Het is de Erfpachter bekend dat er een openluchttheater nabij gelegen is. Een aantal keer per jaar vinden er voorstellingen en activiteiten plaats en zal het theater voor publieke doeleinden worden gebruikt.
- 5.10 De bestaande begrazingsrasters om delen van het perceel heen zijn eigendom van het GNR. De erfpachter kan aan de binnenzijde (indien wenselijk) van de erfpachtzaak na goedkeuring bloot-eigenaar een eigen afzetting plaatsen (passend in het landschap) maar dient ervoor te zorgen dat het GNR te allen tijde het schapenraster kan vervangen.
- 5.11 Op en rond het perceel groeit Japanse Duizendknoop. Dit is een exoot en dient door zowel de bloot-eigenaar als erfpacht bestreden te worden; zij verlenen elkaar medewerking in de bestrijding ervan.



Goois
Natuurreservaat

5.12 In aanvulling op het bepaalde in artikel 8 lid 2 van de bijgevoegde Algemene voorwaarden geldt het volgende: bij overtreding en/of niet nakomen van de verplichtingen door de erfpachter van de artikelen 4.2 (bestemmingswijziging), 4.4 (wijziging erfpachtzaak), 5.1 (rechtshandelingen) en 9 (hypotheekrecht) van de bijgevoegde Algemene voorwaarden verbeurt de erfpachter, na schriftelijk in gebreke gesteld te zijn en indien hij niet binnen 30 (dertig) dagen heeft zorggedragen voor herstel van hetgeen in strijd met het erfpachtcontract inclusief de Bijzondere voorwaarden 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 Hilversum op <<datum>>

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