

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

1. **De Stichting Goois Natuurreservaat**, in deze vertegenwoordigd door **mevrouw ir. C.J. (Carla) Kersbergen**, directeur-rentmeester, gevestigd te Hilversum, Nieuwe Meentweg 2 te Hilversum, postadres: postbus 1001, 1200 BA Hilversum, RVO-relatienummer 080150055, hierna aangeduid als “**bloot-eigenaar**”

en

2., KvK-nummer, gevestigd te (.....), met enig aandeelhouder en (alleen/zelfstandig bevoegd) bestuurder, KvK-nummer, gevestigd te (.....), 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 **Soestdijkerstraatweg 153 en 155 te 1213 VZ Hilversum**, kadastraal bekend gemeente **Hilversum**, sectie **C**, nummer **10013**, groot **599 m²** en nummer **10318**, groot **573 m²**
- Bloot-eigenaar ten behoeve van de erfpachter, een recht van erfpacht met afhankelijk opstalrecht wenst te vestigen.
- Partijen zijn overeengekomen dat de opstallen (dubbel koetshuis met inpandige garages), werken en beplanting aan de erfpachter zijn verkocht voor een koopsom van **€,00** (zegge 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 **Soestdijkerstraatweg 153 en 155 te 1213 VZ Hilversum, kadastraal bekend gemeente Hilversum, sectie C, nummer 10013, groot 599 m² en nummer 10318, groot 573 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 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:

Notariële akte van levering

De voor de overdracht vereiste akte van levering zal worden verleden voor een nader door erfpachter aan te wijzen notaris, uiterlijk **23 juni 2025**, of zoveel eerder als partijen met elkaar overeenkomen.

Bijzondere Voorwaarden

Artikel 1. Duur

Het erfpachtrecht wordt gevestigd voor de duur van **30** (dertig) jaar, ingaande op **23 juni 2025** en derhalve eindigend op **23 juni 2055**. 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 het dubbel koetshuis met inpandige garages, werken en beplantingen bedraagt €**,00** (zegge euro), te voldoen tijdens de notariële levering.

2.2 De canon bedraagt bij aanvang € **24.000,00** (zegge **vierentwintigduizendeuro**) 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 kan worden toegekend bedraagt € 1.170.000,00 (prijsspeil 2025) 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 vastgestelde grondquote van 50%.

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.

De berekende grondwaarde bedraagt € 585.000,00 (prijsspeil 2025).

Het canonpercentage is thans vastgesteld op **4,19%** 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, verhoogd met 3,50% vaste toeslag. Het minimumpercentage van het te hanteren canonpercentage (inclusief opslag) bedraagt 3,50%, zodat de uitkomst van de in hiervoor omschreven berekening van het canonpercentage nooit lager zal zijn dan 3,50%.

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 2026**, en daarna ieder jaar. Indexatie vindt plaats volgens de formule zoals beschreven is in artikel 2.3 van de Algemene voorwaarden.

- 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 **2040**.

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%, zijnde 5,19%. 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 ‘Maatschappelijk-3’, met daaraan ten dienste (eigen) bewoning en opslag als gebruikelijk in verband met de invulling van de bestemming. Invulling van de bestemming ‘Maatschappelijk-3’ die naar mening van bloot-eigenaar teveel verkeersbewegingen generen is niet toegestaan. Het beoogde gebruik dient dan ook afgestemd te worden met bloot-eigenaar.

Het pand is gesplitst. De splitsing en de tekening (bijlage rapport Melssen) maakt onderdeel van de erfpachtovereenkomst.

De erfpachtzaak is aangewezen als gemeentelijk monument.

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 erfdiensbaarheden, voor zover opnieuw noodzakelijk, overeengekomen zoals schetsmatig aangegeven op de aan deze overeenkomst gehechte tekening:
- I Ten laste van een gedeelte van het perceel kadastraal bekend gemeente Hilversum, sectie C, nummer 10324 de erfdiensbaarheid van weg ten behoeve van de erfpachter om te komen en te gaan van en naar de openbare weg, de Soestdijkerstraatweg, van en naar de erfpachtzaak via uitsluitend de thans bestaande toegangsweg. Een en ander zoals aangegeven op bijgevoegde tekening.
- 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 De erfpachtzaak maakt ook onderdeel uit van een natuurgebied De Monnikenberg en de erfpachter is zich bewust van het naastgelegen niet toegankelijke rustgebied en zal de natuur op elke wijze respecteren.
- 5.6 De toegangsweg is vrij toegankelijk, op basis van de toegangsbepalingen van de bloot-eigenaar, en dient mede als (nood)weg naar het omliggende natuurgebied van het GNR. Deze toegangsweg zal te allen tijde vrij moeten blijven voor doorgang hulpdiensten en

medewerkers GNR (i.v.m. bosonderhoud, toezicht of een enkele keer aan- en afvoer van materialen).

Het beheer en onderhoud van het deel van de toegangsweg is vanaf de op tekening aangegeven markering tot en met het erfpachtgoed voor rekening en risico van erfpachter.

- 5.7 Parkeren is alleen toegestaan op eigen terrein en niet op de toegangsweg. Incidenteel mag buiten de erfpachtzaak geparkeerd worden, waarbij de toegangsweg te allen tijde vrij toegankelijk blijft. Bloot-eigenaar heeft aan de voorzijde van de erfpachtzaak circa 80 m² extra parkeerruimte ter beschikking gesteld. E.e.a. aan partijen volledig bekend en aangegeven op tekening.
- 5.8 Het bestaande raster om delen van de erfpachtzaak 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 raster kan onderhouden en/of vervangen.
- 5.9 De voor de erfpachtzaak, langs de toegangsweg staande lantaarnpaal is afgekoppeld. Indien gewenst zal bloot-eigenaar haar medewerking verlenen aan de, voor rekening en risico uit te voeren van erfpachter, aansluiting op het koetshuis.
- 5.10 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.



Goois
Natuurreservaat

Aldus opgemaakt en getekend,

Bloot-eigenaar,

.....

C.J. (Carla) Kersbergen, *namens*

De Stichting Goois Natuurreservaat

Erfpachter,

.....

.....

.....

.....

te Hilversum op

te op