

Van Wijk Notarissen

Postbus 204
2240 AE Wassenaar
Tel.: 070 - 5 123 123

Schoolstraat 27
info@vanwijknotarissen.nl
www.vanwijknotarissen.nl

ONTWERP

1.1 ERFPACHTVOORWAARDEN / MT / 2019.000747.01

1

Heden, @ **januari tweeduizend twintig**,

verschijnt voor mij, Mr M. Tacken, notaris te Wassenaar:

@, te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van - en als zodanig rechtsgeldig vertegenwoordigende - de publiekrechtelijke rechtspersoon: de **GEMEENTE WASSENAAR**, kantoorhoudende te 2242 LV Wassenaar, Johan de Wittstraat 45;

hierna ook genoemd: de "**grondeigenaar**".

VOLMACHT

Van het bestaan van de volmacht aan de verschenen persoon is mij, notaris, genoegzaam gebleken.

Van de volmacht blijkt uit de aan deze akte getekende onderhandse akte van volmacht.

De verschenen persoon, handelend als gemeld, verklaart:

1. Bij dezen worden de algemene erfpachtvoorwaarden waaronder de Gemeente Wassenaar onroerende zaken in erfpacht uitgeeft vastgesteld, waarvan bij elke afzonderlijke akte van vestiging erfpacht in bijzondere voorwaarden kan worden afgeweken dan wel waarop kan worden aangevuld.
2. De op basis van het te vestigen zakelijke recht daartoe gerechtigde, hierna genoemd: de "**erfpachter**", is ermee bekend dat de Gemeente Wassenaar meerdere landgoederen in bezit heeft en dat het behoud van natuurschoon en van het landschappelijk karakter een doelstelling van haar is. De erfpachter zal hier naar vermogen aan bijdragen, onder meer door op een bescheiden wijze de onroerende zaak te bewonen en goede verhoudingen na te streven met naburige bewoners en gebruikers van het landgoed.
3. Erfpachter is verplicht het in erfpacht uitgegevene, hierna aangeduid als: het "**Erfpachtgoed**", conform aard en bestemming te gebruiken en hierin geen wijzigingen aan te brengen, zonder schriftelijke toestemming van de Gemeente Wassenaar, ook niet ten aanzien van de waterhuishouding.
4. Met "deskundige" wordt in deze voorwaarden bedoeld een gecertificeerd taxateur van onroerende zaken die bekend is met de vastgoedmarkt van de regio waar de onroerende zaak is gelegen.
6. Deze algemene voorwaarden worden aangehaald als: "Algemene

Erfpachtvoorwaarden Wassenaar 2020".

De Algemene Erfpachtvoorwaarden Wassenaar 2020 luiden als volgt:

ALGEMENE ERFPACHTVOORWAARDEN

Artikel 1. Duur van de erfpacht

De erfpacht heeft bij uitgifte een looptijd van dertig (3) jaar. In de laatste twee jaar voorafgaand aan de beëindiging van de erfpacht door tijdsverloop, kan de grondeigenaar de erfpacht op verzoek van de erfpachter verlengen. De verlenging betreft een periode van wederom dertig jaar.

De grondeigenaar is bevoegd om ter gelegenheid van de verlenging van de termijn de algemene en bijzondere erfpachtvoorwaarden te wijzigen mits die wijzigingen de erfpachter en hypotheekhouder van de erfpacht redelijkerwijs niet in een nadeliger positie brengen.

Artikel 2. Canon, herziening en betaling

1. Erfpachter is jaarlijks een canon verschuldigd, te voldoen in vier gelijke termijnen, vòòr aanvang van ieder volgende kwartaal.
2. De canon komt telkens op @ of: @na verloop van vijf jaren, voor het eerst vijf jaar na ingangsdatum@ en zo vervolgens, zonder nader overleg, voor herziening (indexering) in aanmerking.

De canon zal worden herzien door vermenigvuldiging van de laatst vastgestelde canon met het gemiddelde prijsindexcijfer voor de gezinsconsumptie, als hierna omschreven, hierna aangeduid als: het "prijsindexcijfer", over liet gehele op de herzieningsdatum der betreffende termijn laatst verschenen kalenderjaar en het resultaat van die vermenigvuldiging te delen door het gemiddelde prijsindexcijfer over het gehele kalenderjaar voorafgaand aan de laatste vaststelling van de canon. Onder voormschreven prijsindexcijfer wordt verstaan het consumenten-prijsindexcijfer, reeks alle huishoudens (CPI-alle huishoudens), zoals dit prijsindexcijfer jaarlijks in de vorm van een gemiddelde over het gehele laatst verschenen kalenderjaar wordt gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek, hierna te noemen: het "CBS".

Mocht het CBS de publicatie van voormschreven reeks prijsindexcijfers staken en daarvoor - hetzij door wijziging van het basisjaar, hetzij door wijziging van de uitgangspunten en/of berekeningswijze, hetzij anderszins - een nieuwe reeks in de plaats stellen, dan zal voor de herziening van de

termijnbedragen als bovenbedoeld, de nieuwe reeks in aanmerking worden genomen, zo nodig na koppeling aan de cijfers der huidige reeks op een door partijen in overleg met het CBS vast te stellen wijze.

3. De betaling van de canon moet geschieden in euro's en zonder enige korting of verrekening en zonder nadere aanmaning door storting/overschrijving op een door de grondeigenaar schriftelijk opgegeven rekening.
4. Bij niet tijdige betaling is de erfpachter zonder nadere ingebrekestelling in verzuim en betaalt de erfpachter de wettelijke rente over de verschuldigde canon of het verschuldigde gedeelte daarvan vanaf de vervaldatum tot aan de dag van betaling, onverminderd het recht van de grondeigenaar om wegens wanbetaling ontbinding van de tussen de grondeigenaar en de erfpachter gesloten overeenkomst tot vestiging van de erfpacht en/of akte van vestiging, hierna aangeduid als: de "**erfpachtovereenkomst**", al dan niet met schadevergoeding te vorderen. De rente zal door de erfpachter worden voldaan tegelijk met de verschuldigde hoofdsom en op gelijke wijze als hiervoor aangegeven.
5. Alle andere betalingen welke de erfpachter, ingevolge de bepalingen van de erfpachtovereenkomst, of daaruit voortvloeiende overeenkomsten, verschuldigd mocht zijn of worden, moeten worden voldaan op de wijze zoals de canon moet worden voldaan en wel binnen veertien (14) dagen nadat de erfpachter tot voldoening ervan is uitgenodigd.
Het gestelde in lid 4 van dit artikel 1 is overeenkomstig van toepassing.
6. Erfpachter is niet alleen met de erfpacht, doch ook met zijn overige vermogen aansprakelijk voor de voldoening van de canon en al hetgeen hij krachtens de erfpachtovereenkomst, de onderhavige akte of daaruit voortvloeiende overeenkomsten is verschuldigd.

Artikel 3. Lasten

Alle belastingen, rechten en lasten, die, onder welke benaming dan ook, ter zake van het Erfpachtgoed en/of van de zich daarop bevindende opstallen, werken en overige aanwezige voorzieningen en beplantingen, worden of zullen worden geheven, komen per ingangsdatum ten laste van de erfpachter, onverschillig op wiens naam de aanslag is gesteld.

Artikel 4. Aanvaarding

1. Erfpachter wordt geacht liet Erfpachtgoed volkomen te kennen.

2. Verschil tussen de door het Kadaster vastgestelde en de hiervoor in deze erfpachtovereenkomst opgegeven grootte geeft geen grond tot enigerlei actie, vordering of verrekening door één der partijen.
3. Vermindering, kwijtschelding of teruggave van de canon of enige andere tegemoetkoming dan wel vergoeding voor schade kan door de erfpachter worden gevorderd:
 - (a) uitsluitend wanneer de grondeigenaar de grond voor die vermindering, kwijtschelding of teruggaaf van de canon of enige andere tegemoetkoming casu quo die schade door zijn (die van grondeigenaar) schuld veroorzaakt heeft, daaronder begrepen het geval van uitwinning van de erfpacht; en
 - (b) ten hoogste tot een maximum van tien (10) maal de canon.
 Op enige andere vergoeding heeft erfpachter geen recht.
4. Erfpachter aanvaardt het Erfpachtgoed in de staat waarin het zich bevindt met alle lusten en lasten, rechten en verplichtingen, heersende en lijdende erfdienstbaarheden en zichtbare en onzichtbare gebreken, voor zover daarvan uit de akte van vestiging niet anders blijkt, doch vrij van hypotheek, hypothecaire inschrijvingen of beslagen.
5. Erfpachter vrijwaart grondeigenaar voor alle vorderingen, welke derden mochten kunnen doen gelden tot vergoeding van schaden, welke met het stichten, aanleggen, wijzigen, gebruiken, onderhouden, aanwezig zijn, dan wel opruimen van opstallen, werken, voorzieningen en beplantingen in enigerlei verband staan.
6. De bodem van het Erfpachtgoed is, voor zover aan grondeigenaar bekend - dit in het licht van het gebruik, dat er in het verleden van is gemaakt - bij het aangaan van de erfpachtovereenkomst vrij van stoffen die, naar de op het moment van aangaan van de erfpachtovereenkomst gangbare opvattingen, mede gelet op het gebruik dat van de grond zal worden gemaakt, ernstig gevaar opleveren voor het milieu en/of de volksgezondheid.

Artikel 5. Opstallen en beplantingen

De erfpacht houdt in, dat erfpachter gerechtigd is tot alle opstallen, werken en beplantingen, welke zich op of in het Erfpachtgoed bevinden; deze opstallen, werken en beplantingen worden geacht tot de erfpacht te behoren.

Artikel 6. Bestemming en gebruik

1. Het Erfpachtgoed en de daarop aanwezige, dan wel met toestemming van grondeigenaar door erfpachter gebouwde opstallen, heeft/hebben de bestemming zoals in de erfpachtovereenkomst en/of de akte van vestiging is vermeld.

Het Erfpachtgoed dient uitsluitend krachtens deze bestemming te worden gebruikt en behouden. Zonder voorafgaande uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van grondeigenaar, welke toestemming niet op onredelijke gronden wordt onthouden, is het erfpachter niet toegestaan:

- a) op het Erfpachtgoed één of meer opstallen te stichten, enig ander werk uit te voeren casu quo te laten uitvoeren, voorzieningen aan te leggen casu quo op te richten of beplantingen aan te brengen casu quo te laten aanbrengen;
 - b) de op het Erfpachtgoed aanwezige opstallen te verbouwen, aan- of nieuwbouw te plegen, of gehele of gedeeltelijke afbraak te doen plaatsvinden;
 - c) de aard, inrichting of gedaante van het Erfpachtgoed te wijzigen, waaronder mede begrepen het aanleggen van verhardingen en installaties en het wijzigen van het bodemprofiel, de ontsluiting, waterhuishouding, indeling en verkaveling en bijbehorende voorzieningen van het Erfpachtgoed;
 - d) de bestemming en/of het gebruik van het Erfpachtgoed en de daarop aanwezige opstallen te wijzigen;
 - e) reclame of anderszins aan te brengen aan of op het Erfpachtgoed.
2. Het is erfpachter tevens niet geoorloofd op of in de grond en in of aan de opstallen werkzaamheden te (doen) verrichten, waarvan gevaar, schade of hinder, dan wel bezwaar uit het oogpunt van welstand of aantasting van de natuur, het landschap, het karakter van het Erfpachtgoed of de hygiëne van het milieu te duchten is.
 3. Voorts kunnen, indien uitdrukkelijk in de erfpachtovereenkomst van toepassing verklaard omdat het Erfpachtgoed is gelegen op een landgoed, van toepassing de volgende bepalingen met betrekking tot de bewoning van de opstallen en het daaruit voortvloeiende gebruik van het landgoed. Deze bepalingen luiden thans als volgt:
 - van de erfpachter wordt verwacht dat hij de rust op het landgoed

respecteert en aan de instandhouding hiervan ook bijdraagt;

- mede gelet op het grote aantal wandelaars in de weekenden wordt aan de erfpachter verzocht activiteiten zoals het maaien van gras of het gebruik van andere mechanische apparaten op zondagen en feestdagen zoveel mogelijk te beperken;
- op de wegen in het landgoed geldt een snelheidslimiet van vijftien (15) kilometer per uur. Ook bij die snelheid is bijzondere voorzichtigheid vereist ten aanzien van wandelaars, die altijd voorrang hebben. De erfpachter wordt gevraagd hun bezoek hiervan op de hoogte te stellen en erop toe te zien dat zij hun auto direct bij de opstallen en niet op de weg parkeren (of op andere daarvoor aangewezen plaatsen);
- de erfpachter en hun bezoek hebben binnen en buiten openstellingstijden, onder de overigens geldende blijvende openstellingsvoorwaarden, gratis toegang tot het landgoed;
- het is onder meer niet toegestaan de wateren binnen het landgoed te bevaren en/of te bevissen;
- van de erfpachter wordt verwacht dat hij begrip heeft voor een actief beheer van de wildstand op het landgoed;
- de erfpachter wordt verzocht bij onraad of verdachte personen of voorvallen de grondeigenaar, politie, dan wel hem bekende beheerder of toezichthouder te waarschuwen;
- voor huisdieren en in het bijzonder honden van de erfpachter gelden de volgende regels:
 - * honden mogen op het eigen erf vrij rondlopen. Buiten openstellingstijden, mits onder direct appèl en er geen schade, verstoring of overlast wordt veroorzaakt, mogen ze op de wegen en paden van het landgoed aangelijnd worden uitgelaten.
 - * Het houden van katten is in beginsel niet toegestaan.

De erfpachter verplicht zich, indien hij de erfpacht aan een ander overdraagt, ervoor zorg te dragen, daargelaten de voor overdracht vereiste toestemming en goedkeuring van de grondeigenaar, dat de nieuwe erfpachter het gestelde in dit lid 3 onvoorwaardelijk zal nakomt.

Artikel 7. Onderhoud en verzekering

1. Erfpachter is verplicht voor zijn rekening en ten genoegen van grondeigenaar

het Erfpachtgoed met toebehoren behoorlijk te onderhouden en iedere verontreiniging van de (water)bodem van het Erfpachtgoed te voorkomen, mede teneinde dit aan het einde van de erfpacht aan grondeigenaar te kunnen opleveren, schoon en in een goede staat van onderhoud; alle herstellingen en vernieuwingen van welke aard dan ook, komen te zijn laste, tenzij zulks in de gegeven omstandigheden in redelijkheid niet van erfpachter verlangd kan worden.

2. Erfpachter is aansprakelijk voor het in schouwbare toestand houden van het Erfpachtgoed.

Erfpachter zal de op het Erfpachtgoed aanwezige opstal(len) gedurende de gehele periode van erfpachttuitgifte verzekerd houden tegen brand-, storm- en vliegtuigschade en andere van buiten komende onheilen, conform taxatie als bedoeld in artikel 7:960 Burgerlijk Wetboek.

Erfpachter is gehouden op eerste verzoek van de grondeigenaar aan te tonen dat desbetreffende verzekeringen zijn gesloten en inzage te verlenen in de polissen en de recente premiekwitanties.

3. Erfpachter is verplicht de ingeval van schade te ontvangen schadepenningen aan te wenden tot het herstel van de geleden schade zulks na overleg met en ten genoegen van grondeigenaar. Erfpachter is voorts verplicht in geval van herbouw na schade, de op het Erfpachtgoed aanwezige opstal(len) deugdelijk en voor zover mogelijk gelijkwaardig aan het thans bestaande te herbouwen na overleg met en ten genoegen van grondeigenaar.

Artikel 8. Verbod van grondroving

Erfpachter mag van het Erfpachtgoed geen grond, zand of grond/strooisel (laten) weghalen of zoden steken en weghalen, of zulks laten doen. Het is erfpachter evenmin toegestaan op het Erfpachtgoed afval of materialen te storten of (tijdelijk) op te slaan, zulks toe te staan of toe te laten, één en ander op straffe van een boete gelijk aan het drievoud van de laatst geldende jaarlijkse canon voor iedere overtreding, onverminderd zijn verplichting om het Erfpachtgoed in de vorige toestand te herstellen.

Artikel 9. Waterhuishouding

In geval van onderhoud en/of verbetering van de ontwatering en/of de watertoevoer van het Erfpachtgoed is erfpachter gehouden de uitgekomen specie naar evenredigheid van het belang te ontvangen, te verwerken en/of te

vervoeren.

Artikel 10. Derden

1. Erfpachter mag zonder voorafgaande uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van grondeigenaar het gehele of een gedeelte van het Erfpachtgoed niet verhuren, verpachten of onder welke titel ook (tijdelijk) aan derden in gebruik geven (geen pension, verhuur van kamers, "Airbnb" of iets dergelijks), dan wel zulks toestaan of toelaten.
Indien grondeigenaar daarvoor toestemming geeft kunnen daaraan voorwaarden worden verbonden.
2. Handelingen in strijd met het voorgaande zijn nietig ten aanzien van grondeigenaar en worden te zijnen aanzien als niet verricht beschouwd. Bovendien is erfpachter ter zake van ieder van zulke handelingen een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd van een tienvoud van de laatst geldende jaarlijkse canon.
3. Nadat toestemming als bedoeld in lid 1 van dit artikel zal zijn verleend, moet een gewaarmerkt afschrift van de overeenkomst van verhuring, verpachting of enige andere (notariële) akte binnen twee (2) maanden na haar dagtekening door zorg en op kosten van erfpachter aan grondeigenaar ter hand worden gesteld.
4. Erfpachter is verplicht voor het bezit en het behoud van de rechten van grondeigenaar op het Erfpachtgoed te waken, ook ter voorkoming van het ontstaan van rechten door verjaring en grondeigenaar van iedere inbreuk daarop door derden onverwijld kennis te geven.

Artikel 11. Overdracht, vestiging van zakelijke rechten en inbreng

1. Met uitzondering van de vestiging van een hypotheek en/of vruchtgebruik mag erfpachter zonder voorafgaande uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van grondeigenaar het Erfpachtgoed en/of de aanwezige opstal(len) noch geheel, noch gedeeltelijk, vervreemden of beperkte rechten daarop vestigen, dan wel inbrengen in een vennootschap, maatschap of enige andere vorm van samenwerking of deelname.
2. Van bedoelde schriftelijke toestemming zal dienen te blijken doordat grondeigenaar het concept van de akte van overdracht of de akte van vestiging van enig zakelijk recht (erfdienstbaarheid daaronder begrepen) voor gezien en goedgekeurd heeft ondertekend.

De alsdan op te maken definitieve akte van overdracht of verlening van enig zakelijk recht zal overeenkomstig dit voor "gezien en goedgekeurd" concept moeten worden verleden.

3. Aan het verlenen van een toestemming tot vervreemding is als voorwaarde verbonden dat (de nieuwe) erfpachter zich onderwerpt aan alle voorwaarden van de erfpachtovereenkomst, de algemene erfpachtvoorwaarden en eventueel daaruit voortvloeiende nadere overeenkomsten, waartoe de vervreemder van de erfpacht zich jegens grondeigenaar heeft/had verbonden. Dit geldt ook voor de overige toestemming als bedoeld in het eerste lid, met dien verstande dat grondeigenaar daar nadere voorwaarden aan kan stellen zover die binnen het maatschappelijk verkeer als redelijk en billijk beschouwd kunnen worden.
4. In alle gevallen dient een authentiek afschrift van de akte van overdracht, vestiging van elk zakelijk recht of inbreng binnen twee (2) maanden na haar dagtekening door zorg en kosten van erfpachter aan grondeigenaar ter hand worden gesteld.
5. Handelingen in strijd met vorenstaande zijn nietig ten aanzien van grondeigenaar en worden als niet verricht beschouwd, waarbij tevens bij overtreding door erfpachter van het in dit artikel bepaalde een aan grondeigenaar direct opeisbare boete verschuldigd is van tien (10) maal de laatst geldende jaarlijkse canon.

Artikel 12. Vestiging hypotheek

1. Erfpachter zal de erfpacht en/of de aanwezige opstal(len) alleen met een recht van hypotheek mogen bezwaren, indien daarbij de in artikel 13 van deze algemene erfpachtvoorwaarden opgenomen bepalingen als voorwaarden in de vestigingsakte worden opgenomen.
2. Handelingen in strijd met vorenstaande zijn nietig ten aanzien van grondeigenaar en worden als niet verricht beschouwd, waarbij tevens bij overtreding door erfpachter van het in dit artikel bepaalde een aan grondeigenaar direct opeisbare boete verschuldigd is van tien (10) maal de laatst geldende jaarlijkse canon.

Artikel 13. Opeisen hypothecaire geldlening en executoriale verkoop

1. Erfpachter is bevoegd om op de erfpacht een hypotheek te vestigen, mits de betreffende hypotheekhouder zich jegens de grondeigenaar verplicht om het

recht van parate executie uit te oefenen op de wijze als hierna aangegeven en daartoe in de akte van vestiging van hypotheek letterlijk de volgende bepaling op te nemen:

Begin citaat

"De hypotheekhouder neemt jegens de grondeigenaar de inspanningsverplichting op zich om, op de voet van artikel 3: 268 lid 2 Burgerlijk Weetboek, te bewerkstelligen dat in geval van executie door de hypotheekhouder de erfpacht wordt verkocht aan de grondeigenaar. In dat kader verplicht de hypotheekhouder zich hierbij jegens de grondeigenaar om, in goed overleg met de grondeigenaar, overeenkomstig artikel 3: 268 lid 2 Burgerlijk Wetboek een verzoek tot onderhandse verkoop aan de grondeigenaar in te dienen bij de voorzieningenrechter door deze een daartoe strekkende overeenkomst onder de gebruikelijke voorwaarden, ter goedkeuring voor te leggen."

Einde citaat.

De hypotheekgever aanvaardt deze verplichtingen ten behoeve van de grondeigenaar.

Middels deze bepaling kan grondeigenaar in voorkomend geval de erfpacht conform het gestelde in artikel 14 van erfpachter kopen voor een prijs, vast te stellen door grondeigenaar, hypotheekhouder en erfpachter in onderling overleg, of bij gebreke van overeenstemming binnen twee (2) weken na verzending van een door grondeigenaar aan erfpachter en hypotheekhouder gericht bericht, door drie (3) deskundigen op voet van het bepaalde in artikel 14 hierna.

2. Erfpachter geeft aan grondeigenaar bij deze een onherroepelijke volmacht om bij opeising van een hypothecaire geldlening, namens erfpachter aan de hypothecaire schuldeiser te voldoen al hetgeen deze ter zake aan hypothecaire vordering zal hebben te vorderen, zoals hoofdsom, renten, extra rente en kosten, met inbegrip van de kosten van doorhalen der hypothecaire inschrijving, doch in totaal voor niet meer dan maximaal de prijs als bepaald in lid 1 van dit artikel vastgesteld, te verminderen met de eventuele notariskosten, taxatiekosten en verschuldigde overdrachtsbelasting. Op de krachtens het gestelde in dit lid door grondeigenaar aan hypotheekhouder te betalen vergoeding zal tevens in

minderen worden gebracht al hetgeen grondeigenaar van erfpachter te vorderen heeft tot een maximum van twee (2) maal de laatste geldende canon. De hypotheekhouder zal alsdan direct en onvoorwaardelijk gehouden zijn om royalement te verlenen.

3. Grondeigenaar zal het totaal conform lid 2 van dit artikel aan hypotheekhouder betaalde bedrag in mindering mogen brengen op de aan erfpachter te betalen koopsom.
4. Indien grondeigenaar niet overgaat tot aankoop op grond van lid 1 van dit artikel en er vervolgens tot openbare of onderhandse verkoop van de erfpacht op voet van dit artikel wordt overgegaan, dan zal de in de onderhavige akte bedoelde toestemming tot vervreemding geacht worden te zijn verleend, indien koper binnen twee (2) maanden na de toewijzing bij een afzonderlijke, op zijn kosten te maken akte zich tegenover grondeigenaar verbindt tot betaling van de canon en tot naleving van alle aan de onderhavige uitgifte/vestiging verbonden bedingen en daaruit voortvloeiende overeenkomsten.
5. Zolang één of meer hypotheeken op de erfpacht zijn ingeschreven en de daaruit voortvloeiende rechten geldend kunnen worden gemaakt, kan zonder schriftelijke toestemming van de hypotheekhouder(s) erfpachter de erfpacht niet opzeggen en zal grondeigenaar zonder zulke toestemming niet meewerken aan minnelijke beëindiging van de erfpacht.

Artikel 14. Voorkeursrecht

1. Bij voorgenomen vervreemding van de erfpacht door erfpachter dient erfpachter dit aan grondeigenaar mee te delen door verzending van een daartoe strekkende brief per aangetekende post. Grondeigenaar heeft het voorkeursrecht van koop van de erfpacht. Indien grondeigenaar overweegt op het aanbod in te gaan is zij verplicht hiervan binnen dertig (30) dagen nadat het aanbod is gedaan, kennis te geven aan erfpachter.
2. De koopprijs waartegen grondeigenaar de erfpacht kan terugkopen is gelijk aan de waarde van de opstallen, die conform schriftelijke toestemming van grondeigenaar zijn gesticht, dan wel eertijds door grondeigenaar (tegen vergoeding) aan erfpachter zijn overgedragen. Op enig andere vergoeding heeft erfpachter geen recht.
3. De waarde van de opstallen zal worden vastgesteld aan de hand van de

marktwaarde (van de opstallen) volgens de bestemming waarvoor grondeigenaar schriftelijk toestemming heeft verleend.

4. De koopprijs zal in onderling overleg worden vastgesteld en bij gebreke van eenstemmigheid daaromtrent door drie (3) deskundigen, die in onderling overleg zullen worden benoemd.
5. Indien omtrent de benoeming geen eenstemmigheid bestaat, kan zowel grondeigenaar als erfpachter zich namens beide partijen, die elkaar te dier zake over en weer een onherroepelijke volmacht verlenen, wenden tot de Voorzitter van de Nederlandse Vereniging van Rentmeesters, met het verzoek de drie (3) deskundigen als bedoeld in dit artikel te benoemen, althans de grondeigenaar en erfpachter bindend te verwijzen naar een organisatie van, in zijn visie, onafhankelijke deskundigen, althans een organisatie waarbij, in zijn visie, onafhankelijke deskundigen zijn aangesloten, die de in dit artikel bedoelde waardebepaling bindend zullen kunnen verrichten.
6. De deskundigen beslissen bij voorkeur unaniem en bij het gebrek aan unanimiteit bij meerderheid van stemmen.
7. De deskundigen brengen binnen twee (2) maanden na verstrekking van de opdracht een conceptrapport uit aan partijen.
8. Partijen krijgen de gelegenheid om binnen drie (3) weken na dagtekening van het conceptrapport schriftelijk op de inhoud van het uitgebrachte rapport te reageren.
9. Deskundigen brengen binnen één (1) maand na het verstrijken van de reactietermijn, als genoemd in lid 2 van dit artikel, een definitief rapport uit.
10. Grondeigenaar is nimmer verplicht de erfpacht voor de op grond van de vorenstaande vastgestelde prijs daadwerkelijk te kopen. Indien grondeigenaar aan erfpachter mededeelt, door verzending van een daartoe strekkende brief per aangetekende post, van aankoop af te zien, zal grondeigenaar de in redelijkheid gemaakte kosten betalen die erfpachter tot dan toe aantoonbaar zal hebben gemaakt voor de vaststelling van de koopprijs. Erfpachter zal gedurende één (1) jaar na datum van bedoelde kennisgeving vrij zijn om de erfpacht aan een derde te vervreemden, zulks onverminderd het gestelde in deze algemene erfpachtvoorwaarden ten aanzien van de voorwaarden voor vervreemding en niet tegen een lagere

koopsom of tegen gewijzigde voorwaarden.

Indien na genoemde periode van één (1) jaar geen vervreemding heeft plaatsgevonden, zal het voorkeursrecht als bedoeld in dit artikel 13 herleven en opnieuw ten gunste van grondeigenaar van kracht zijn.

11. Erfpachter is gerechtigd om door verzending van een daartoe strekkende brief per aangetekende post uiterlijk vier (4) weken nadat de koopprijs zal zijn vastgesteld, zijn verzoek om toestemming voor overdracht van de erfpacht alsnog in te trekken, waarmee de grondslag aan het gebruik van het voorkeursrecht zal komen te ontvallen, mits erfpachter daarbij alle in redelijkheid gemaakte kosten die grondeigenaar tot dan toe aantoonbaar zal hebben gemaakt voor de vaststelling van de koopprijs aan grondeigenaar te vergoeden en die vergoeding binnen vier (4) weken na opgave van die kosten door grondeigenaar zal betalen.
12. Indien grondeigenaar geen gebruik maakt van het in dit artikel omschreven voorkeursrecht van koop en erfpachter de erfpacht conform de in deze Algemene erfpachtvoorwaarden gestelde voorwaarden verkoopt, dan zal grondeigenaar tegen ongewijzigde erfpachtvoorwaarden medewerking verlenen aan verlenging van de erfpachttermijn tot een (nieuwe) termijn van dertig (30) jaar, ingaande de datum van de notariële overdracht van de erfpacht aan de nieuwe erfpachter.
Erfpachter zal bij die overdracht op verzoek van grondeigenaar medewerking verlenen aan actualisering van de erfpachtvoorwaarden indien gewijzigde wet- en regelgeving daartoe aanleiding geven.
13. Handelingen in strijd met het gestelde in dit artikel zijn nietig ten aanzien van grondeigenaar en worden als niet gedaan beschouwd.
Erfpachter verbeurt ter zake van elke handeling in strijd met het in dit artikel bepaalde een onmiddellijk opeisbare boete ten bedrage van het tienvoud van de laatst vastgestelde jaarlijkse canon, onverminderd het recht van grondeigenaar om ontbinding van de erfpachtovereenkomst al dan niet met schadevergoeding te vorderen.

Artikel 15. Verplichtingen nieuwe verkrijger

1. In alle gevallen van vervreemding van de erfpacht door erfpachter aan een derde, is de derde middels de verkrijging (bij notariële akte) van de erfpacht gebonden aan de onderhavige voorwaarden en die van de daarop

betrekking hebbende oorspronkelijke akte van uitgifte/vestiging, zodat alle rechten en verplichtingen welke hieruit voor erfpachter voortvloeien sedert de datum van overdracht van de erfpacht aan hem toekomen respectievelijk voor zijn rekening komen.

2. Eén en ander zal door de nieuwe verkrijger met zoveel woorden in de akte van levering moeten worden opgenomen (dan wel in een speciale akte moeten worden vastgesteld) waarvoor aan de verkopende erfpachter bij deze de bevoegdheid wordt verleend deze bedingen aan te nemen voor grondeigenaar.

Partijen komen het bepaalde in dit lid 2 bij wijze van kettingsbeding overeen.

3. Op het niet met zoveel woorden opleggen van de verplichting tot nakoming, verbeurt de alsdan verkopende erfpachter een onmiddellijk opeisbare boete van het tienvoud van de laatst geldende jaarlijkse canon.
4. Een authentiek afschrift van de akte van levering zal door en op kosten van erfpachter binnen twee (2) maanden na levering aan grondeigenaar ter beschikking moeten worden gesteld.

Artikel 16. Rechtsovergang

1. Indien erfpachter overlijdt of de huwelijksgoederengemeenschap waarvan de erfpacht deel uitmaakt bij zijn leven wordt ontbonden, zijn diens rechtverkrigenden verplicht binnen zes (6) maanden na die gebeurtenis, schriftelijk mededeling te doen aan grondeigenaar op wie de erfpacht zal overgaan.
2. De onverdeeldheid dient te worden opgeheven door toescheiding aan een natuurlijk persoon. Een authentiek afschrift van die akte van verdeling zal door en op kosten van erfpachter binnen twee (2) maanden na verdeling aan grondeigenaar ter beschikking moeten worden gesteld.
3. Zonder schriftelijke toestemming van grondeigenaar is het niet toegestaan de erfpacht gedurende langer dan één (1) jaar in onverdeeldheid te bezitten, op straffe van opzegging als bedoeld in artikel 18 hierna.

Artikel 17. Verlenging

1. Twee (2) jaren voor afloop van de overeengekomen termijn kunnen grondeigenaar en erfpachter met elkaar in overleg treden omtrent een eventuele verlenging en de daarbij te stellen voorwaarden. Aan het gestelde in dit artikel kan geen recht tot continuatie van de erfpacht worden ontleend.

Zowel grondeigenaar als erfpachter kunnen zonder opgaaf van redenen weigeren medewerking te verlenen aan een door de wederpartij gewenste verlenging.

2. Wanneer de tijd waarvoor de erfpacht is gevestigd, is verstreken en erfpachter het Erfpachtgoed niet op dat tijdstip heeft ontruimd, blijft de erfpacht doorlopen, tenzij de grondeigenaar uiterlijk zes (6) maanden na dat tijdstip doet blijken, dat hij haar als geëindigd beschouwt. Opzegging van de aldus verlengde erfpacht geschiedt bij deurwaardersexploot, tenminste één (1) jaar voor het tijdstip waartegen wordt opgezegd.

Artikel 18. Opzegging

1. Erfpachter is niet bevoegd de erfpacht op te zeggen.
2. Onverminderd de rechtsvordering tot vergoeding van kosten, schaden en interesten, is grondeigenaar bevoegd de erfpacht door opzegging te beëindigen met ingang van zodanig tijdstip als hij zal verkiezen, evenwel slechts in de volgende gevallen:
 - a. indien erfpachter in staat van faillissement is verklaard, dit onverminderd het recht, dat grondeigenaar toekomt uit hoofde van artikel 37 Faillissementswet;
 - b. indien erfpachter in verzuim is de canon over twee (2) achtereenvolgende jaren te betalen;
 - c. indien erfpachter in ernstige mate tekortschiet in de nakoming van andere verplichtingen dan canonbetaling, hetgeen bijvoorbeeld kan blijken uit het feit, dat erfpachter enig ander bedrag dan de canon, verschuldigd uit hoofde van de erfpachtovereenkomst aan grondeigenaar niet binnen drie (3) maanden na gedane aanmaning heeft betaald of het feit, dat erfpachter in gebreke is gebleven met de nakoming van de hem in deze akte opgelegde verplichtingen, of de daarin gestelde voorwaarden heeft overtreden en na gedane aanmaning niet binnen de daarbij gestelde termijn aan zijn verplichtingen en/of voorwaarden voldoet en de eventueel opgetreden schade aan het Erfpachtgoed volledig heeft hersteld.
3. Voor de opzegging krachtens de leden a en c van lid 2 van dit artikel wordt een termijn van ten minste één (1) maand in acht genomen.
4. Opzegging vindt plaats bij deurwaardersexploot. De opzegging zal binnen

acht (8) dagen worden betekend aan degenen die als erfpachter, beslaglegger of hypotheekhouder op de erfpacht in de openbare registers staan ingeschreven.

5. De hypotheekhouder zal daarbij zes (6) maanden in de gelegenheid worden gesteld ofwel namens erfpachter aan diens verplichtingen te voldoen, ofwel de erfpacht met de rechten van erfpachter op de zich op het Erfpachtgoed bevindende opstal(len) krachtens artikel 3:268 van het Burgerlijk Wetboek, met inachtneming van het gestelde in artikel 14 van deze algemene erfpachtvoorwaarden te verkopen en zich uit de opbrengst daarvan bij voorrang te voldoen.
6. In geval van beëindiging van de erfpacht door middel van opzegging door grondeigenaar ingevolge de bepalingen van dit artikel, zullen de alsdan op het Erfpachtgoed aanwezige opstal(len), werken, voorzieningen en beplantingen van rechtswege eigendom worden van grondeigenaar, onverminderd hetgeen grondeigenaar ter zake van de achterstallige canon, dan wel uit hoofde van enige andere, krachtens deze akte op erfpachter rustende verplichting van erfpachter zal hebben te vorderen.
7. Na het einde van de erfpacht door opzegging door grondeigenaar is grondeigenaar verplicht de waarde die de opstallen, welke met toestemming van grondeigenaar zijn aangebracht, dan wel eertijds tegen vergoeding zijn overgedragen, aan erfpachter te vergoeden (overeenkomstig het bepaalde in artikel 19 hierna), zulks na aftrek van hetgeen hij uit hoofde van de erfpacht van erfpachter te vorderen heeft, de kosten daaronder begrepen, tot een maximum van een tweevoud van de laatst geldende jaarlijkse canon.
8. Indien grondeigenaar zulks uitdrukkelijk schriftelijk wenst, is erfpachter verplicht voor zijn rekening, zonder enige vergoeding werken, bouwwerken, voorzieningen en beplantingen, welke zonder uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van grondeigenaar op het Erfpachtgoed aanwezig zijn, af te breken casu quo te verwijderen, de afkomende materialen van het Erfpachtgoed af te voeren en de ondergrond in goed onderhouden toestand op maaiveldpeil op te leveren.

Artikel 19. Opstallen bij einde erfpacht

1. Bij beëindiging van de erfpacht moet het Erfpachtgoed met toebehoren in goede staat en ten genoegen van grondeigenaar vrij van huur en gebruik

worden opgeleverd.

Voor verontreiniging van de bodem van het Erfpachtgoed en alle daaruit voortvloeiende schade, voor aan de opstallen aangerichte schade of achterstallige onderhoud blijft erfpachter persoonlijk aansprakelijk.

2. Tenzij grondeigenaar uitdrukkelijk schriftelijk anders wenst, zal erfpachter de aanwezige opstallen, werken, bouwwerken, voorzieningen en beplantingen niet mogen afbreken of verwijderen, doch ten gerieve van grondeigenaar moeten laten staan.
3. De eigendom daarvan zal van rechtswege aan grondeigenaar vervallen onder gehoudenheid om uitsluitend ten aanzien van de opstallen, die conform schriftelijke toestemming van grondeigenaar zijn gesticht, dan wel eertijds door grondeigenaar (tegen vergoeding) aan erfpachter zijn overgedragen, een vergoeding te betalen. Op enige andere vergoeding heeft erfpachter geen recht.
4. Uiterlijk zes (6) maanden voor het tijdstip waarop de erfpacht zal eindigen, door ommekomst van de termijn, treden erfpachter en grondeigenaar met elkaar in overleg omtrent het bedrag van de hiervoor bedoelde vergoeding. Mocht drie (3) maanden vóór het hiervoor bedoelde tijdstip tussen partijen geen overeenstemming zijn bereikt, dan zal de vergoeding bindend worden vastgesteld door drie (3) deskundigen, te benoemen overeenkomstig het bepaalde in artikel 14.
5. Partijen, dan wel deskundigen, zullen de vergoeding bepalen naar de waarde van de opstallen conform het bepaalde in artikel 14 lid 3.

Artikel 20. Toegang

Grondeigenaar, alsmede zij die in opdracht van grondeigenaar werkzaamheden verrichten, hebben ten behoeve van de hun opgedragen taak, te allen tijde toegang tot het Erfpachtgoed, waarbij de privacy van erfpachter zo veel mogelijk zal worden gerespecteerd.

Indien mogelijk wordt hiertoe van te voren een afspraak gemaakt.

Artikel 21. Erfscheiding, uit- en overwegen

1. Erfpachter is verplicht op zijn kosten het Erfpachtgoed in overleg met grondeigenaar op passende wijze af te scheiden en afgescheiden te houden.
2. Erfpachter is verplicht de bestaande en eventuele toekomstige, met toestemming van grondeigenaar en erfpachter, op het Erfpachtgoed te

vestigen erfdienstbaarheden te gedogen.

Artikel 22. Jachtrecht

In de onderhavige uitgifte in erfpacht is het jachtrecht uitdrukkelijk niet begrepen. Grondeigenaar behoudt zich met uitzondering van de directe omgeving van woningen het jachtrecht casu quo het genot van de jacht voor. Erfpachter, als grondgebruiker, machtigt als onderdeel van de akte van vestiging en dus onherroepelijk grondeigenaar om in zijn naam aan degene die grondeigenaar goed zal vinden, toestemming te geven ten behoeve van uitvoering van het genot van de jacht als bedoeld in artikel 3.23 van de Wet natuurbescherming en geeft toestemming aan grondeigenaar om op die percelen gebruik te (laten) maken van de ten behoeve van uitvoering van krachtens de Wet natuurbescherming gegeven vrijstellingen (artikelen 3.15 en 3.16), ontheffingen (artikel 3.17) en opdrachten (artikel 3.18).

Artikel 23. Bestemmingswijziging van overheidswege

Bij een bestemmingswijziging van overheidswege kunnen partijen overeenkomen om de erfpacht te beëindigen, waarbij erfpachter alsdan recht heeft op een schadeloosstelling conform het gestelde in de Onteigeningswet.

Artikel 24. Geschillenregeling

1. Partijen zijn gehouden met betrekking tot tussen hen rijzende kwesties ter zake van de erfpacht en de voorwaarden en bepalingen allereerst te trachten onderling tot overeenstemming te geraken.
2. Met uitzondering van de waarderingen als genoemd in de artikelen 13, 14 en 19 zullen alle geschillen welke tussen partijen, naar aanleiding van de erfpachtovereenkomst, de onderhavige algemene erfpachtvoorwaarden of van daarmee in verband staande nadere overeenkomst(en) of van de uitvoering van zodanige overeenkomsten), ontstaan, ook die welke slechts door één (1) van de partijen als zodanig mochten worden beschouwd, in hoogste instantie worden beslist door één arbiter, die in onderling overleg zal worden benoemd dan wel indien één der partijen zulks noodzakelijk acht, door drie (3) in onderling overleg te benoemen arbiters, tenzij binnen een maand nadat de grondeigenaar zich schriftelijk jegens erfpachter op dit beding heeft beroepen, erfpachter schriftelijk kenbaar maakt te kiezen voor beslechting van het geschil door de bevoegde rechter.
3. Ingeval grondeigenaar en erfpachter niet in onderling overleg tot benoeming

van één (1) of drie (3) arbiters, als in dit artikel bedoeld, kunnen geraken, zullen grondeigenaar zowel als erfpachter zich namens beide partijen, die elkaar te dier zake bij deze over en weer een onherroepelijke volmacht verlenen, zich kunnen wenden tot het Nederlands Arbitrage Instituut te Rotterdam, met het verzoek het betreffende geschil, met inachtneming van deze algemene erfpachtvoorwaarden, door één (1) of drie (3) arbiters te laten beslechten.

4. Is er sprake van drie (3) te benoemen arbiters, dan moet één van hen jurist zijn, die als voorzitter zal optreden. De arbiter(s) zal (zullen) recht doen als goede man(nen) naar billijkheid en de procesorde vaststellen. Hij zal (zij zullen) tevens over de kosten beslissen en zal (zullen) bevoegd zijn in deze kosten het honorarium en de verschotten van eventuele rechtsgeleerde raadslieden van partijen te begrijpen.

Artikel 25. Toerekenbare tekortkoming

1. Bij een wezenlijke niet-nakoming of overtreding van enige bepaling van deze algemene erfpachtvoorwaarden en/of de erfpachtovereenkomst voortvloeiende nadere overeenkomst(en), alsmede in geval van het enkel verloop van de gestelde redelijke termijn of door de enkele daad of nalatigheid of het blote feit van de overtreding en na schriftelijke sommatie van ingebrekestelling, is grondeigenaar bevoegd op kosten van erfpachter de erfpachtovereenkomst te ontbinden en/of schadevergoeding te vorderen.
2. Erfpachter is onverminderd aansprakelijkheid het niet nagekomene te doen verrichten of de ongeoorloofde handeling zoveel mogelijk ongedaan te maken.

Artikel 26. Natuurschoonwet 1928

1. Indien het Erfpachtgoed is gerangschikt onder de Natuurschoonwet, verplicht erfpachter zich de rangschikking alsmede de eventueel geldende openstelling voor het publiek in stand te houden.
2. Erfpachter verbindt zich de erfpacht zodanig uit te oefenen, dat geen strijd ontstaat met het gestelde in de Natuurschoonwet 1928, met dien verstande, dat erfpachter het Erfpachtgoed zodanig in stand zal houden, dat dit blijft aangemerkt als een landgoed bedoeld in artikel 1 van de Natuurschoonwet 1928, zulks mede door zich vooraf schriftelijk te verzekeren van de goedkeuring op eventuele bouwplannen en andere wijzigingen in aard,

inrichting en gedaante van het Erfpachtgoed door de met het toezicht en de uitvoering van de Natuurschoonwet belaste officiële instanties.

3. Erfpachter vrijwaart grondeigenaar voor alle navorderingen van rechten en belastingen, alsmede alle overige schaden, welke het gevolg mochten zijn van niet-nakoming van het gestelde in lid 1 van dit artikel.
4. Ook indien door toedoen van erfpachter enig ander deel van het Natuurschoonwetlandgoed, waarvan het Erfpachtgoed deel uitmaakt, niet meer beschouwd wordt als een landgoed in de zin van artikel 1 van de Natuurschoonwet, heeft erfpachter de plicht grondeigenaar voor de hieruit ontstane verplichtingen en schaden te vrijwaren.
5. Indien erfpachter nalatig blijft in de nakoming van de uitvoering van het gestelde in dit artikel, komt de daardoor door grondeigenaar geleden belastingschade, vermeerderd met de daarover verschuldigde rente en (adviseurs)kosten voor rekening van erfpachter.
6. Erfpachter en zijn/haar rechtsopvolgers zijn verplicht bij vervreemding van de erfpacht of een gedeelte daarvan het gestelde in dit artikel als kettingbeding aan de rechtsopvolgers van de erfpacht op te leggen en ten behoeve van grondeigenaar aan te nemen, zulks op straffe van een direct en zonder ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst opeisbare boete gelijk aan het totale bedrag van alle belastingen, vermeerderd met de daarover verschuldigde rente en kosten dat door partijen en hun rechtsvoorgangers verschuldigd wordt als gevolg van het tekortschieten in de nakoming van het onderhavige kettingbeding.

WAARVAN AKTE in minuut is verleden te Wassenaar op de datum in het hoofd van deze akte vermeld.

Na mededeling van de zakelijke inhoud van deze akte aan de comparant en het geven van een toelichting daarop, heeft de comparant verklaard tijdig voor het verlijden van deze akte gelegenheid te hebben gehad om van de inhoud van deze akte kennis te nemen en daarvan ook kennis te hebben genomen, met de inhoud van deze akte in te stemmen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen.

Onmiddellijk na voorlezing van in elk geval die gedeelten van deze akte, waarvan de wet voorlezing verplicht stelt, is deze akte vervolgens eerst door de comparant en onmiddellijk daarna door mij, notaris, ondertekend.