

Van Wijk Notarissen

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

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

ONTWERP

1.2 UITGIFTE IN ERFPACHT / MT / 2019.000747.01

1

Op @ **tweeduizend twintig** verschenen voor mij,
Mr Mathijs Tacken, notaris te Wassenaar:

1. @, te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van de
publiekrechtelijke rechtspersoon: **GEMEENTE WASSENAAR**, gevestigd te
Wassenaar en kantoorhoudende te 2242 LV Wassenaar, Johan de Wittstraat
45;
hierna ook te noemen: de "**Gemeente**";
2. @;
hierna te noemen: de "**Erfpachter**".

VOLMACHTEN

Van de volmacht aan de verschenen persoon sub @ blijkt uit @ onderhandse
akte@ van volmacht die aan deze akte @ gehecht.

De verschenen personen verklaarden:

A. Inleiding.

1. De Gemeente is eigenaar van de hierna onder B.1. breder omschreven
percelen grond met opstallen.
2. De Gemeente heeft bij openbare inschrijving het hierna breder omschreven
registergoed ter verkoop aangeboden. Blijkens een op @ voor Mr M. Tacken,
notaris te Wassenaar, verleden proces-verbaal en vervolgens gunning is het
registergoed aan de Erfpachter verkocht onder de voorwaarden als van
toepassing verklaard op deze verkoop. Van de koop blijkt uit vorenbedoelde
documenten, hierna gezamenlijk aangeduid als: "**Overeenkomst**", welke aan
deze akte zijn gehecht. In verband met deze koop heeft Gemeente mitsdien het
hierna breder omschreven registergoed aan de Erfpachter verkocht die dit van
de Gemeente heeft gekocht, dit registergoed hierna ook aangeduid als: het
"**Verkochte**".

De zich op het Verkochte bevindende opstal is een rijksmonument in de zin van
de Monumentenwet 1988.

De Koopovereenkomst is aan deze akte gehecht.

B. Vestiging van erfpacht.

1. Ter uitvoering van de Overeenkomst vestigt de Gemeente bij dezen ten
behoefte van de Erfpachter, die bij dezen van de Gemeente aanvaardt:
de erfpacht van het perceel grond met de zich op die grond bevindende

*opstallen, bestaande uit een woning, garage, erf en verdere toebehoren, ook wel bekend als het "Hertenhuisje", eigendom van de Gemeente, te 2243 CH **WASSENAAR**, plaatselijk bekend **RIJKSSTRAATWEG 464**, kadastraal bekend gemeente **WASSENAAR**, sectie **F**, nummer @, groot ongeveer @ are en @ centiaren, waaraan door het Kadaster een (voorlopige) kadastrale grens en – oppervlakte is toegekend;*

hierna aan te duiden als: de "**Erfpacht**", en het hiervoor vermelde perceel grond met opstallen worden hierna aangeduid als: het "**Erfpachtgoed**".

Ten aanzien van de zich op het Erfpachtgoed bevindende opstallen bestaat een Besluit tot aanwijzing als beschermd monument op basis van de Monumentenwet 1988.

2. Koopsom / canon

2.a. Overeenkomstig het bepaalde in artikel 2 van de van toepassing zijnde erfpachtbepalingen is de Erfpachter ter zake van de verkrijging van de Erfpacht een canon verschuldigd voor de in de in voormelde onroerende zaak begrepen rechten op het Erfpachtgoed. De vestiging van de Erfpacht geschiedt onder de verplichting voor de Erfpachter om aan de Gemeente een jaarlijks verschuldigde canon te betalen alsmede een eenmalige koopsom van **@ euro (€ @,00)**.

2.b. De Erfpachter heeft de sub B.2.a. vermelde koopsom, de tot @ tweeduizend @ verschuldigde canon ad **zes duizend drie honderd drieënzestig euro (€ 6.363,00)** en de overige door de Erfpachter uit hoofde van de Overeenkomst aan de Gemeente verschuldigde bedragen voldaan door storting op een rekening als bedoeld in artikel 25 Wet op het notarisambt van Van Wijk Notarissen te Wassenaar, hierna genoemd: **Notaris**.

De Gemeente verleent kwijting voor de betaling van de eenmalige koopsom, de thans verschuldigde canon en de overige door Erfpachter verschuldigde bedragen.

C. Voorwaarden Erfpacht

De vestiging van de Erfpacht geschiedt voorts:

- a. voor een periode van dertig jaar en wordt geacht te zijn ingegaan op heden tot @ tweeduizend vijftig;
- b. tegen betaling door de Erfpachter van een jaarlijkse canon van **zes duizend drie honderd drieënzestig euro (€ 6.363,00)**;
- c. voor zover daarvan bij deze akte niet wordt afgeweken, onder de

“ALGEMENE ERFPACHTVOORWAARDEN WASSENAAR 2020”, hierna aangeduid als: “**Voorwaarden**”, zoals vastgesteld in een akte op @ tweeduizend twintig verleden voor genoemde notaris Tacken, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers voor registergoederen op @, in register Hypotheken 4, deel @, nummer @. Koper heeft de van toepassing zijnde voorwaarden ontvangen, daarvan kennisgenomen en aanvaardt deze uitdrukkelijk; en voorts

d. onder de volgende Bijzondere Voorwaarden:

Bijzondere Voorwaarden

1. Bestemming en Gebruik

- (i) De tot de Erfpacht behorende opstallen en Erfpachtgrond zijn bestemd voor eigen en particuliere bewoning door de Erfpachter. Het is de Erfpachter toegestaan diens eigen personenauto te parkeren op het Erfpachtgoed, zowel vòòr als ìn de garage. Het parkeren van andere voertuigen dient te geschieden als beschreven in artikel E.(ii) onder b.
- (ii) Het Erfpachtgoed en de opstallen mogen uitsluitend worden gebruikt overeenkomstig de bestemming zoals hiervoor aangegeven. De Gemeente verklaart dat het Erfpachtgoed de feitelijke eigenschappen bezit die voor een normaal gebruik als woning met erf nodig zijn.
- (iii) Ten aanzien van het gebruik als woning verklaart de Gemeente dat dit gebruik op publiek- en privaatrechtelijke gronden is toegestaan.

2. Aanpassing canon

Voor aanpassing van de canon in dit kader wordt verwezen naar het bepaalde in artikel 2 van de Voorwaarden.

D. Overige bepalingen.

1. Voorafgaande verkrijging van het Erfpachtgoed.

Het Verkochte is door de Gemeente, onder meer, verkregen door de inschrijving in de daartoe bestemde openbare registers voor registergoederen te 's-Gravenhage op zestien mei negentienhonderd vijfenvijftig, in register Hypotheken 4, deel 3177, nummer 83, van een afschrift van een akte van levering, op diezelfde dag voor J.Th. Hovingh, destijds notaris te Wassenaar, verleden, in welke akte kwijting voor de betaling van de koopsom werd verleend en afstand werd gedaan van het recht om op grond van het bepaalde in de artikelen 1302 en 1303 Burgerlijk Wetboek (oud) ontbinding van de

overeenkomst van koop en de levering te vorderen.

2. Bijzondere lasten en beperkingen.

- (i) De Gemeente vestigt de Erfpacht onvoorwaardelijk en:
 - (a) vrij van hypotheken en beslagen en van inschrijvingen daarvan;
 - (b) niet bezwaard met beperkte rechten, met uitzondering van erfdienstbaarheden, voor zover daarvan niet uit deze akte blijkt; en
 - (c) vrij van kwalitatieve verplichtingen en lasten en beperkingen uit overeenkomst, voor zover daarvan niet uit deze akte blijkt.
- (ii) Blijkens een door het kadaster met betrekking tot de percelen met nummers @ verricht onderzoek is niet van het bestaan van erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bijzondere rechten of verplichtingen gebleken. Het getuigschrift terzake is aan deze akte gehecht.

3. Aflevering, staat en risico.

- (i) De inbezitstelling van het Verkochte vindt onmiddellijk na de ondertekening van deze akte plaats in de staat waarin het zich thans bevindt, geheel ontruimd en ongevorderd.

Het Verkochte wordt geacht in dezelfde staat te verkeren als ten tijde van het tot stand komen van de Overeenkomst.

Vanaf heden komen de baten Koper ten goede, zijn de lasten voor zijn rekening en draagt hij het risico van het Verkochte.

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat het Verkochte meer dan @ jaar oud is. Dit betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit van het Verkochte gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuw of recentelijk vervaardigde opstallen. Tenzij de Gemeente de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft, staat deze niet in voor de vloeren, de leidingen voor elektriciteit, water en gas, verwarming en warmwaterinstallaties met toebehoren, de riolering en de afwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht behorende tot of aanwezig in het Verkochte.

Bouwkundige kwaliteitsgebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in de Overeenkomst en in artikel 7:17, lid 2 Burgerlijk Wetboek beoogde gebruik.

- (ii) De Gemeente garandeert dat met betrekking tot de opstallen geen huurovereenkomsten of enige andere gebruiks-, pacht- of genotsovereenkomsten met derden zijn gesloten waarbij het gebruik en/of

genot van de Opstallen aan derden is afgegeven.

Evenmin bestaan er ten aanzien van de opstallen, ten opzichte van derden, verplichtingen wegens voorkeursrecht, optierecht, recht van wederinkoop, huurkoop of leasing.

(iii) Vanaf het hiervoor in lid (i) bedoelde tijdstip is de Erfpacht voor risico van de Erfpachter en vanaf die datum zijn ook de lusten en de lasten van de Erfpacht voor rekening van de Erfpachter.

(iv) Aan de Gemeente is niet bekend dat in de tot de Erfpacht behorende opstallen en/of het Erfpachtgoed enige verontreiniging aanwezig is die ten nadele strekt van het hiervoor omschreven gebruik door Erfpachter of die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot schoning van de opstallen en/of het Erfpachtgoed, dan wel tot het nemen van andere maatregelen.

Aan De Gemeente is niet bekend dat ten aanzien van de opstallen en/of het Erfpachtgoed beschikkingen of bevelen in de zin van artikel 55 van de Wet Bodembescherming door het bevoegd gezag zijn genomen.

(v) De Gemeente verklaarde overigens dat:

- a. hij bevoegd is tot verkoop en vestiging van de Erfpacht;
- b. hij er voor instaat dat hem tot en met heden geen door de overheid of door nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen zijn voorgeschreven of aangekondigd die nog niet, of niet naar behoren, zijn uitgevoerd;
- c. hij wel bekend is met (een lopende adviesaanvraag voor) een aanwijzing dan wel aanwijzingsbesluit van achttien april tweeduizend dertien, dan wel registerinschrijving van de tot de Erfpacht behorende opstallen als beschermd Rijksmonument en dat het Verkochte is gelegen in een gebied dat is aangewezen als beschermd stads- of dorpsgezicht;
- d. de Erfpacht(grond) niet betrokken is in een ruilverkavelings- casu quo landinrichtingsplan en niet ter onteigening is aangewezen; noch dat er sprake is van leegstand in de zin van de Leegstandswet of van vordering van de opstallen krachtens de Huisvestingswet;
- e. de Erfpacht niet is opgenomen in een aanwijzing of voorstel als bedoeld in de Wet Voorkeursrecht Gemeenten;
- f. de lasten over voorafgaande jaren, voorzover de aanslagen zijn opgelegd, zijn voldaan;

- g. hem overigens geen bijzondere lasten of beperkingen van publiekrechtelijke aard bekend zijn;
- h. hij een energieprestatiecertificaat aan de Erfpachter heeft overlegd waarvan deze kennis heeft genomen.

4. Overgang / overdracht van rechten.

- (i) Gelijktijdig met de vestiging van de Erfpacht gaan op de Erfpachter over alle rechten van vrijwaring en andere rechten, die de Gemeente tegen haar rechtsvoorgangers en/of derden, daaronder begrepen (onder-)aannemers, installateurs en leveranciers, ten aanzien van het Erfpachtgoed en/of de opstallen heeft.

Voor het geval ten aanzien van één of meer van die rechten, om welke reden ook, de hiervoor bedoelde overgang niet plaatsvindt op grond van het in artikel 6:251 Burgerlijk Wetboek bepaalde, levert de Gemeente bij deze aan de Erfpachter het desbetreffende recht, die dat recht van de Gemeente aanvaardt.

- (ii) De Erfpachter is te allen tijde bevoegd de hiervoor bedoelde overgang of levering van rechten mee te delen aan de desbetreffende schuldenaar.

5. Onder- of overmaat.

Onder- of overmaat van het Erfpachtgoed verleent aan geen van partijen enig recht.

6. Kosten.

Alle kosten met betrekking tot de vestiging van de Erfpacht alsmede de kosten voor uitmeting door de Landmeetkundige Dienst van het Kadaster zijn voor rekening van de Gemeente. De ter zake van de vestiging van de Erfpacht verschuldigde overdrachtsbelasting is voor rekening van de Erfpachter.

7. Voorgaande overeenkomsten.

Voor zover daarvan bij deze akte niet is afgeweken, blijven tussen partijen gelden hetgeen vóór het passeren van deze akte overigens tussen partijen is overeengekomen, met dien verstande dat geen beroep meer kan worden gedaan op een eventueel overeengekomen ontbindende voorwaarde.

E. Erfdienstbaarheden en Kettingbedingen

- (i) Partijen zijn ermee bekend, dat het voor het goed functioneren en bereikbaar houden van het Erfpachtgoed noodzakelijk is dat een erfdienstbaarheid van (uit-)weg wordt gevestigd. Partijen komen bij dezen overeen de in de vorige

zin bedoelde erfdienstbaarheid bij deze akte te vestigen.

- (ii) Om het Erfpachtgoed vanaf de openbare weg, zijnde de Backershagenlaan, te kunnen bereiken is het noodzakelijk om een regeling te treffen. De bevoegdheid voor de Erfpachter (en diens rechtsopvolgers) zal gelegen zijn in de daartoe door de Gemeente op grond van de Wegenverkeerswet te verlenen ontheffing om over de op BIJLAGE @ aangegeven paden te komen van en te gaan naar de Backershagenlaan.

Deze geasfalteerde en verharde paden zijn gelegen op de aan de Gemeente in eigendom toebehorende grond, de percelen, kadastraal bekend gemeente **Wassenaar**, sectie **F**, nummers **11265** en **3269**.

Het zal de Koper (en diens rechtsopvolgers) op grond van vorenbedoelde ontheffing toegestaan zijn om te voet, met een (motor)fiets of ander klein (personen-)voertuig van en naar de Backershagenlaan te komen en te gaan, mede over de bestaande bruggen, aan partijen genoegzaam bekend. Vorenbedoelde (personen-)voertuigen mogen niet zwaarder zijn dan twee duizend kilogram en mogen niet breder zijn dan twee en een halve meter. De maximale snelheid is stapvoets.

De Erfpachter (en diens rechtsopvolgers) is hiervoor geen vergoeding verschuldigd, behoudens de eventuele kosten die voortvloeien uit het aanvragen van de ontheffing. Evenmin zal de Erfpachter (of diens rechtsopvolgers) gehouden zijn een bijdrage in het onderhoud te leveren van de betreffende paden.

De Gemeente garandeert jegens de Erfpachter (of diens rechtsopvolgers) op diens eerste verzoek de vereiste ontheffing te zullen verlenen mits deze valt binnen de hiervoor vermelde gebruiksvoorschriften en geen verdere verruiming daarvan inhoudt.

Voor zover nodig (en in aanvulling daarop) wordt ter uitvoering van het hiervoor bepaalde bij dezen gevestigd, geleverd en aanvaard:

- a. ten dienste van het Erfpachtgoed, **als heersend erf**, en ten laste van de aan de Gemeente eveneens in eigendom zijnde percelen grond, kadastraal bekend gemeente Wassenaar, sectie F, nummers **11265** en **3269**, **als dienende erven**, de erfdienstbaarheid, inhoudende de verplichting voor de gerechtigden tot het dienend erf te dulden dat de gerechtigden tot het heersend erf (of diens huurders en/of pachters of op

andere titel rechtmatig aanwezige personen) bevoegd zijn om over vorenbedoelde paden te komen van en te gaan naar de openbare weg, te weten de Backershagenlaan.

- b. Het parkeren van gemotoriseerde voertuigen van bezoekers van het Erfpachtgoed dient plaats te vinden op het perceel dat is gelegen naast het woonhuis met adres Backershagenlaan 13 en dat daarvoor als parkeerplaats is ingericht. Voor zoveel nodig wordt in verband hiermee ten dienste van het Erfpachtgoed, **als heersend erf**, en ten laste van het aan de Gemeente eveneens in eigendom zijnde perceel grond, kadastraal bekend gemeente Wassenaar, sectie F, nummers **11083, als dienend erf**, de erfdienstbaarheid, inhoudende de verplichting voor de gerechtigden tot het dienend erf te dulden dat de gerechtigden tot het heersend erf (of diens huurders en/of pachters of op andere titel rechtmatig aanwezige personen) bevoegd zijn om op het dienend erf tijdelijk motorvoertuigen te parkeren.

Terzake is de gerechtigde tot de heersende erven geen vergoeding verschuldigd.

- (iii) De Gemeente stemt bij dezen als eigenaar van het Erfpachtgoed overeenkomstig het bepaalde in artikel 5:84, lid 3 Burgerlijk Wetboek, in met de vestiging van de in dit artikel vermelde erfdienstbaarheden.
- (iv) De onderhavige erfdienstbaarheden zijn voor de duur afhankelijk van (de duur) van de Erfpacht; bij het einde van de Erfpacht zullen de erfdienstbaarheden van rechtswege ook eindigen.
- (v) Tussen partijen is overeengekomen dat voorts gevestigd zullen worden al zodanige erfdienstbaarheden waardoor de toestand waarin het Verkochte en de naburige percelen zich ten opzichte van elkaar bevinden, blijven gehandhaafd.

Handhaving toestand percelen

Ter uitvoering van voormelde overeenkomst en voor zover niet reeds eerder gevestigd worden ter legalisering van eventueel met het burens- en/of eigendomsrecht strijdige situaties gevestigd, over en weer, ten behoeve en ten laste van het Verkochte en ten laste en ten behoeve van de naburige percelen, zijnde de percelen kadastraal bekend gemeente Wassenaar, sectie F, nummers @, al zodanige erfdienstbaarheden, waardoor de

toestand van die percelen, waarin deze zich ten opzichte van elkaar bevinden, blijft gehandhaafd speciaal voor wat betreft de aanwezigheid van bovengrondse of ondergrondse leidingen, afvoer van hemelwater, faecaliën door riolering, drainagebuizen, gootrecht en rookafvoer, zijnde hieronder tevens begrepen een verbod om te bouwen of te verbouwen.

Kleurenbeding en tuin

De Erfpachter verbindt zich voorts jegens de Gemeente om:

- het aanzien en de huidige kleuren van het buitenschilderwerk van het Verkochte (het "Hertenhuisje") niet te wijzigen;
- de huidige inrichting van de tuin met thans aanwezige erfafscheiding, zijnde een beukenhaag van ongeveer @ centimeter hoogte, tussen rondom het Erfpachtgoed niet te wijzigen en in stand te houden.

Boete- en ketting beding

Indien de Erfpachter, danwel diens rechtsopvolgers onder algemene en/of bijzondere titel, het hiervoor bepaalde omtrent de verplichting tot instandhouding niet juist of niet tijdig nakomt, verbeurt de Erfpachter danwel diens rechtsopvolgers een direct opeisbare boete ten behoeve van de Gemeente groot twintig duizend euro (€ 20.000,00).

Het hiervoor bepaalde wordt als kettingbeding aan de Erfpachter opgelegd en de Erfpachter is derhalve verplicht deze bepalingen bij verkoop en overdracht van de Erfpacht aan diens rechtsopvolger op te leggen en voor en namens de Gemeente te bedingen, zulks op verbeurte door de Erfpachter ten behoeve van de Gemeente van een direct opeisbare boete groot twintig duizend euro (€ 20.000,00),

Voormelde bedragen worden jaarlijks geïndexeerd conform de door het CBS gehanteerde formule "CPI Alle huishoudens".

F. Diversen.

(i) Overdrachtsbelasting.

Ter zake van de verkrijging is aan overdrachtsbelasting verschuldigd een bedrag groot @, berekend over de waarde van het Verkochte.

Ter zake van de vestiging van de Erfpacht is geen omzetbelasting verschuldigd.

(ii) Woonplaatskeuze.

Ter zake van de uitvoering van deze overeenkomst, ook voor fiscale

gevolgen, kiezen partijen woonplaats ten kantore van de bewaarder van deze akte, thans met adres: Schoolstraat 27 te Wassenaar.

(iii) Besluitvorming Gemeente

Van het besluit tot uitgifte in erfpacht als in deze akte geconstateerd, blijkt uit een kopie van de notulen van de vergadering van @ alsmede uit voormelde, aan deze akte gehechte, volmachten.

De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend.

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 comparanten en het geven van een toelichting daarop, hebben de comparanten 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 comparanten en onmiddellijk daarna door mij, notaris, ondertekend om@