

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

1. **Stichting “Het Zuid-Hollands Landschap”**, gevestigd te Rotterdam en kantoorhoudende te (2611 CG) Delft, Oude Delft 116, ingeschreven in het handelsregister beheerd door de Kamer van Koophandel onder nummer 41125529, rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer ir. M.R. Houtzagers, directeur,  
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 en erfpachter een erfpachtrecht hebben gevestigd met ingang van <.....> en eindigend op <.....>, aangaande een perceel grond met het zich daarop bevindende gebouwen, werken en beplantingen <.....>, plaatselijk bekend als <.....> te <.....>, kadastraal bekend gemeente <.....>sectie <.....> nummers <.....>, groot <.....> van welk perceel Stichting “Het Zuid-Hollands Landschap” bloot-eigenaar is.
- Partijen in overleg met elkaar zijn getreden teneinde de bestaande erfpachtovereenkomst om te zetten in een nieuwe erfpachtovereenkomst.
- Dat gezien de gewijzigde inzichten partijen de voorwaarden van het gevestigde erfpachtrecht willen wijzigen.

**Verklaren te zijn overeengekomen als volgt:**

De uitgifte in erfpacht door bloot-eigenaar aan erfpachter van het perceel, plaatselijk bekend plaatselijk bekend als <.....> te <.....>, kadastraal bekend gemeente <.....>sectie <.....> nummers <.....>, groot <.....>, 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.

Indien sprake is van een gedeeltelijk kadastraal perceel met een circa-oppervlakte, dan zal de kadastrale inmeting van de erfpachtzaak plaatsvinden voorafgaande aan het moment van verlijden van de akte van levering bij de notaris.

De uitgifte in erfpacht en de vestiging van het erfpachtafhankelijk recht van opstal geschiedt onder de “Algemene Voorwaarden voor de uitgifte in erfpacht en vestiging van het erfpachtafhankelijk opstalrecht welke zijn aangehecht aan deze akte. Partijen verklaren met deze Algemene voorwaarden bekend te zijn en deze te aanvaarden.

Tevens zijn de hierna vermelde Bijzondere voorwaarden van toepassing.

**Artikel 1. Duur**

Het erfpachtrecht is gevestigd per ..... en derhalve eindigend ..... Partijen komen overeen per heden een nieuwe termijn van 40 jaren aan te gaan, ingaande ..... en derhalve eindigend op .....

**Artikel 2. Canon, betaling, indexering en herziening**

2.1 De canon bedraagt bij aanvang wijziging erfpachtvoorwaarden € ..... 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 €..... 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 < ...>%.

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 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%.

Het canonpercentage is thans vastgesteld op .....% 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 0,50% vaste toeslag. Het minimumpercentage van het te hanteren canonpercentage (inclusief opslag) bedraagt 1,25%, zodat de uitkomst van de in hiervoor omschreven berekening van het canonpercentage nooit lager zal zijn dan 1,25%. Het canonpercentage zal nooit hoger zijn dan 4,50%.

- 2.2 De erfpachter dient de canon halfjaarlijks te betalen, te voldoen op of voor <<datum>>, op een door de bloot-eigenaar aangegeven bankrekening.
- 2.3 De canon wordt jaarlijks 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 <...>, en daarna ieder jaar.
- 2.4 Onverminderd het bepaalde in artikel 2.3 wordt de canon iedere 10 jaar herzien in verband met fluctuaties in de waarde van onroerende zaken indien en voor zover de indexaties in de afgelopen tien jaar niet volstaan zouden hebben om de bedoelde fluctuaties in voldoende mate te dekken.  
Herziening kan voor het eerst plaats vinden per <<.....>>.

De canon zal bij herziening worden vastgesteld op basis van dezelfde uitgangspunten zoals bepaald in artikel 2.1 van deze overeenkomst, naar de waarde en de variabelen zoals deze op het tijdstip van herziening actueel zijn.

2.5 De erfpachter kan eenmalig, bij aanvang van de erfpachtovereenkomst kiezen om het canonpercentage vast te leggen voor de gehele looptijd van de erfpachtovereenkomst (40 jaren). In dat geval wordt het zoals in artikel 2.1 beschreven en berekende canonpercentage verhoogd met 1%. Ook bij een vast canonpercentage wordt de canon jaarlijks geïndexeerd en elke tien jaar herzien aan de dan geldende waardecomponent van de grond.

2.6 Ingroeiregeling.

Gedurende een periode van vijf (5) jaren, gerekend vanaf 1 januari 2017, is, tezamen met hetgeen gesteld is in artikel 5.7, een ingroeiregeling van toepassing.

Alleen bij het oversluiten van de lopende erfpachtovereenkomst naar de nieuwe erfpachtovereenkomst wordt de canon opnieuw bepaald, conform het gestelde in artikel 2.1 van de nieuwe erfpachtovereenkomst. Hierdoor kan een verlaging of verhoging van de erfpachtcanon optreden.

Indien de canon daalt, dan gaat deze nieuwe (lagere) canon direct en volledig in.

Indien de canon stijgt, is er een ingroeiperiode van toepassing. Het betreft een betalingskorting die gedurende tien (10) jaar wordt toegepast op de canonverhoging.

Deze canonverhoging is het verschil tussen de oude canon en de nieuwe canon. De betalingskorting neemt jaarlijks lineair af met telkens 10%: in jaar 1 is de korting 90%, in jaar twee 80% enzovoort.

De erfpachter heeft éénmalig de mogelijkheid om van deze ingroeiregeling gebruik te maken. Dit kan alleen bij aanvang van een nieuwe erfpachtovereenkomst en alleen indien de nieuwe canon hoger is dan de huidige canon. Bij elke andere canonherziening gedurende de looptijd van de erfpachtovereenkomst kan geen gebruik meer worden gemaakt van de ingroeiregeling.

De ingroeiperiode blijft ook voor een mogelijke opvolgende erfpachter gelden, indien gedurende de tienjaars ingroeiperiode het erfpachtgoed wordt overgedragen, zowel bij overdracht onder algemene of bijzondere titel. Als voorbeeld, indien nog drie jaren te gaan zijn van de tienjarige ingroeiregeling, zal de opvolgende erfpachter deze laatste drie laatste jaren overnemen.

Ook tijdens de ingroeiregeling zal indexering plaatsvinden conform artikel 2.3 van de erfpachtovereenkomst en nader toegelicht in de Algemene voorwaarden. Zowel de volledige canon, dat wil zeggen de canon zonder korting, als de vastgestelde gekorte canon worden geïndexeerd.

### **Artikel 3. Bestemming**

De erfpachter mag de erfpachtzaak en de daarop aanwezig 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 erfdiensbaarheden en van alle bestaande kettingsbedingen, 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 [INDIEN VAN TOEPASSING] 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 <.....> sectie <.....> nummers <.....> de erfdiensbaarheid van weg ten behoeve van de erfpachter om te komen en te gaan van de openbare weg, de

<.....>, van en naar de erfpachtzaak via uitsluitend de thans bestaande toegangsweg.

## II Eventuele kabels en leidingen.

- 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, met uitzondering van de directe omgeving van de woning.
- 5.4 [INDIEN VAN TOEPASSING] Het is de bloot-eigenaar en de erfpachter bekend dat het dak van de schuur asbest bevat. Mogelijke kosten en het risico, voortvloeiende uit eventuele opruimings- en/of saneringswerkzaamheden komen geheel voor rekening van de erfpachter.
- 5.5 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.
- 5.6 In aanvulling op het bepaalde in artikel 8 lid 2 van de Algemene voorwaarden geldt het volgende: bij overtreding en/of niet nakomen van de verplichtingen door de erfpachter van de artikelen 4.2, 4.4, 5.1 en 9 van de Algemene voorwaarden verbeurt de erfpachter, na schriftelijk in gebreke gesteld te zijn en indien hij niet binnen 30 dagen heeft zorg gedragen voor herstel van hetgeen in strijd met het erfpachtcontract 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.
- 5.7 In aanvulling op artikel 3.3 van de Algemene voorwaarden is de bloot-eigenaar bereid om, als onderdeel van de in artikel 2.7 genoemde ingroeiregeling, in de in de artikel 3.3 van de Algemene voorwaarden genoemde kosten (NB exclusief de kosten die de bloot-eigenaar moet maken om zijn rechten tegenover de erfpachter uit te oefenen) een handreiking te doen, en wel als volgt:
- de erfpachter draagt de kosten voor alle belastingen, zoals met name de overdrachtsbelasting, en de kosten voor een eventuele nieuwe hypotheek.
  - de notariskosten die samenhangen met de uitgifte (notarieel honorarium, kadasterkosten, leges en omzetbelasting over de kosten) worden door de bloot-eigenaar gedragen. De bloot-eigenaar wijst de handelend notaris aan.
  - Ieder draagt zijn/haar eigen interne kosten en kosten voor advisering.
  - Wanneer het perceel opnieuw moet worden ingemeten door het Kadaster, zijn de kosten voor rekening van de erfpachter en de bloot-eigenaar, tenzij de uitmeting moet

gebeuren als gevolg van een perceelwijziging die op verzoek van de bloot-eigenaar plaatsvindt.

Deze kostenverdeling geldt niet voor heruitgiftes na verlopen van het contract, bij overdracht van een erfpachtrecht en bij nieuwe uitgiftes in erfpacht. Alle kosten zijn dan voor rekening van de erfpachter (kosten koper).

Aldus in tweevoud opgemaakt en getekend,

Bloot-eigenaar,

Erfpachter,

.....

.....

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

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