

“VESTIGING RECHT VAN ERFPACHT

Ter uitvoering van de overeenkomst wordt door de eigenaar gevestigd en door de erfpachter aanvaard het recht van erfpacht als bedoeld in artikel 5:85 Burgerlijk Wetboek Met betrekking tot het voorbehouden en derhalve bij deze akte gevestigde recht van erfpacht, gelden de volgende bepalingen.

Artikel 1

Duur van het recht van erfpacht

Het recht van erfpacht gaat in op heden - deze datum hierna te noemen: "de ingangsdatum"- en is voor onbepaalde tijd, behoudens eventuele beëindiging op de hierna in artikel 13 dan wel de overige in de wet genoemde gronden.

Artikel 2

Bestemming

1. De zaak is bestemd voor **bewoning**.
met gebruik van bijbehorende berging, erf en andere aanhorigheden.
2. De erfpachter dient voor zijn rekening zorg te dragen voor het volledig onderhoud van de zaak met toebehoren, mede teneinde dit tegen het einde van de erfpacht aan erfverpachter te kunnen opleveren in een goede staat van onderhoud.

Artikel 3

De inrichting en ingebruikneming van de grond

1. De erfpachter is verplicht onder de hierna te noemen voorwaarden en binnen de termijnen:
 - a. de grond te bebouwen dan wel bebouwd te houden overeenkomstig het door de gemeente Lelystad goedgekeurde bouwplan;
 - b. de grond op behoorlijke wijze van de belendende percelen en van de openbare weg af te scheiden en afgescheiden te houden;
 - c. de onbebouwde grond op behoorlijke wijze overeenkomstig in deze akte aangegeven bestemming in te richten en ingericht te houden;
 - d. de grond en opstallen overeenkomstig de in deze akte van vestiging aangegeven bestemming in gebruik te nemen.
2. De eigenaar kan op een daartoe strekkend schriftelijk verzoek van de erfpachter ontheffing verlenen van een of meer der in lid 1 genoemde verplichtingen. Indien erfverpachter ontheffing verleent kan hij daaraan voorwaarden verbinden.

Artikel 4

Het gebruik overeenkomstig de bestemming

1. De erfpachter is verplicht het registergoed overeenkomstig de in deze akte aangegeven bestemming te gebruiken. Mitsdien is het de erfpachter niet geoorloofd het registergoed geheel of gedeeltelijk niet of nagenoeg niet te gebruiken.
2. Het is de erfpachter niet geoorloofd het registergoed zodanig te gebruiken dat zulks uit oogpunt van welstand bezwaar oplevert.

3. *Evenmin is het de erfpachter geoorloofd door het gebruik van de grond en opstallen aan derden hinder of overlast te bezorgen.*
4. *Erfverpachter kan ontheffing verlenen van de in lid 1 genoemde verplichting en het verbod op een daartoe strekkend schriftelijk verzoek van de erfpachter. Indien erfverpachter ontheffing van het verbod of de verplichting verleent, kan hij hieraan voorwaarden verbinden, waaronder de herziening van de canon. In deze herziening van de canon wordt uitsluitend de waardeverandering ten gevolge van de bestemmingswijziging verdisconteerd. Deze herziening laat onverlet de periodieke herziening op grond van artikel 8.*

Artikel 5

Instandhouding van de opstallen

1. *De erfpachter is verplicht de grond met opstallen in zodanige technische staat te houden dat deze de in deze akte aangegeven bestemming op behoorlijke wijze kan dienen.
Daartoe dient de erfpachter de grond met opstallen in alle opzichten goed te onderhouden en waar nodig tijdig geheel of gedeeltelijk te vernieuwen.*
2. *Het is de erfpachter niet geoorloofd de opstallen geheel of gedeeltelijk te slopen of het bouwvolume van de opstallen te wijzigen.*
3. *De erfpachter is verplicht tot gehele of gedeeltelijke herbouw van de opstallen over te gaan, indien deze door welke oorzaak ook zijn te niet gegaan. De erfpachter is verplicht de opstallen tegen brand- en stormschade te verzekeren.*
4. *Het is de erfpachter niet geoorloofd in, op of aan de grond met opstallen werkzaamheden of handelingen te verrichten of na te laten dan wel een bedrijf uit te oefenen, waardoor gevaar, schade of hinder, dan wel aantasting van de volksgezondheid en/of het milieu - waaronder die van de bodem- wordt veroorzaakt.
Alle schade die niettemin door handelen of nalaten door of vanwege de erfpachter ontstaat - waaronder de kosten van eventueel noodzakelijke bodemsanering - is voor rekening van de erfpachter.*
5. *Erfverpachter kan ontheffing verlenen van de in de leden 1 tot en met 4 genoemde verplichtingen en verboden op een daartoe strekkend schriftelijk verzoek van de erfpachter. Indien erfverpachter ontheffing van een verbod of verplichting verleent, kan hij hieraan voorwaarden verbinden, waaronder de herziening van de canon.
Indien de canon wordt herzien op grond van een ontheffing van het verbod als bedoeld in lid 2 kan in deze herziening van de canon uitsluitend de waardeverandering ten gevolge van de wijziging van het bouwvolume van de opstallen worden verdisconteerd.
Deze herziening laat onverlet de periodieke herziening op grond van artikel 8.*

Artikel 6

Canon. Betalingen

1. *De canon bedraagt tweehonderddertig euro en drieënzestig eurocent (€ 230,63) per maand, bij vooruitbetaling te voldoen, telkens in één (1) termijn op de eerste werkdag van iedere maand.*
2. *De canon bij vestiging is gelijk aan het canonpercentage bij vestiging*

vermenigvuldigd met de grondwaarde van de zaak bij vestiging. De canon en het canonpercentage kunnen niet negatief zijn.

3. Het canonpercentage bij vestiging bedraagt vier vijf/tiende procent (4,5 %)
4. De grondwaarde bedraagt éénnestigduizend vijfhonderd euro (€ 61.500,00) is als volgt opgebouwd:
Grondwaarde = waarde bebouwd + waarde niet bebouwd.
 - a. Waarde bebouwd = aantal vierkante meters bebouwd, vermenigvuldigd met marktprijs/vierkante meters bebouwd.
 - i. het aantal vierkante meters bebouwd betreft de Gebruiksoppervlakte ("GBO"), in het onderhavige geval zijnde negentig (90) vierkante meters;
 - ii. de marktprijs per vierkante meter bebouwd, zijnde tweehonderdachtenzeventig euro en negenentwintig eurocent (€ 278,29) zoals vastgesteld door taxateur aan de hand van de transactieprijzen bij vergelijkbare erfpachtoBJECTEN, zijnde Ringdijk 37 te Lelystad en Kamp 14-12 te Lelystad waarbij de transactieprijzen worden verminderd met de stichtingskosten, zijnde éénhonderdtienduizend euro (€ 110.000,00)
 - b. Waarde niet bebouwd = aantal vierkante meters niet bebouwd, vermenigvuldigd met marktprijs/vierkante meters niet bebouwd.
 - i. het aantal vierkante meters niet bebouwd betreft de oppervlakte van het registergoed welke niet behoort tot het aantal vierkante meters bebouwd, in het onderhavige geval zijnde éénhonderdéénendertig (131) vierkante meters;
 - ii. de marktprijs per vierkante meter niet bebouwd, zijnde tweehonderdachtenzeventig euro en negenentwintig eurocent (€ 278,29), vastgesteld door taxateur aan de hand van de transactieprijzen bij vergelijkbare erfpachtoBJECTEN, zijnde Ringdijk 379 te Lelystad en Kamp 14-12 te Lelystad.
5. Alle betalingen door de erfpachter aan erfverpachter te doen, zullen moeten geschieden zonder enige korting, inhouding of schuldvergelijking op nader door partij(en) aan te geven wijze.
6. De waarde op grond van de Wet Waardering Onroerende Zaken van de zaak ten tijde van de vestiging bedraagt éénhonderdzesentwintigduizend euro (€ 126.000,00)

Artikel 7 Indexering canon

1. De canon wordt telkens na verloop van een periode van een jaar geïndexeerd.
2. De indexatie als bedoeld in het vorige lid geschiedt op grond van de consumentenprijsindex (CPI) reeks alle huishoudens (jaar-op-jaarmethode), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (hierna te noemen: "CBS").

Berekening van canon na indexatie (nieuwe canon) geschiedt als volgt:

De laatstgeldende canon (C) wordt vermenigvuldigd met een breuk, waarvan de teller is het jaarcijfer de CPI van het kalenderjaar voorafgaand aan het kalenderjaar van de ingangsdatum van de canonaanpassing (A), reeks alle huishoudens, voor de periode september – september, en waarvan de noemer

is het jaarcijfer de CPI van aan A voorafgaande kalenderjaar (B). De nieuwe canon wordt dus berekend met de formule $(A / B) \times C = \text{nieuwe canon}$.

3. Indien CBS bekendmaking van genoemd prijsindexcijfer staakt of de basis van de berekening wijzigt, zal een zoveel mogelijk vergelijkbaar indexcijfer worden gehanteerd.

Bij verschil van mening hieromtrent kan door de meest gereede partij aan de directeur van CBS een uitspraak worden gevraagd, die voor partijen bindend is. De eventueel hieraan verbonden kosten worden door de erfpachter gedragen.

4. Voorafgaand aan de indexering verstrekt erfverpachter aan de erfpachter inlichtingen over de geïndexeerde canon. Tevens vermeldt erfverpachter daarbij de periode tot de eerstvolgende herziening als bedoeld in volgend artikel, en een eventuele nieuwe canon zoals vastgesteld voor de periode na herziening.

Artikel 8. Periodieke herziening

De canon wordt niet periodiek herzien.

Artikel 9

Risico. Aflevering

1. Met ingang van de ingangsdatum draagt de erfpachter het risico van het registergoed.
2. De erfpachter aanvaardt het registergoed in de feitelijke staat, waarin de grond zich ten tijde van de overeenkomst tot vestiging van het recht van erfpacht bevond. Het voortgezet gebruik van erfverpachter als zorgvuldig schuldenaar na het tot stand komen van de overeenkomst tot vestiging van het recht van erfpacht wordt geacht geen wijziging te hebben gebracht in de staat van de grond.

Artikel 10

Zakelijke lasten en belastingen

1. Alle zakelijke lasten, die over het registergoed en het gebruik ervan worden geheven of zullen worden geheven, komen vanaf de ingangsdatum voor rekening van de erfpachter.
2. Wanneer erfverpachter belastingen of lasten als in het vorige lid bedoeld, mocht hebben betaald, zal daarvan kennis worden gegeven aan de erfpachter, onder overlegging van betalingsbewijzen, die verplicht is binnen een maand nadien het betaalde bedrag aan erfverpachter te vergoeden.

Artikel 11

Garanties. Bodemonderzoek

1. Erfverpachter garandeert dat het recht van erfpacht:
 - a. onvoorwaardelijk is en niet is onderworpen aan inkorting, ontbinding of aan welke vernietiging dan ook, onverminderd het in deze akte en in de wet ten aanzien van het recht van erfpacht bepaalde;
 - b. niet bezwaard is met beslagen of rechten van hypotheeken of inschrijvingen daarvan dan wel met andere beperkte rechten (behoudens de in deze akte vermelde);
 - c. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen (behoudens de in deze

- akte vermelde);*
- d. *niet belast is met bijzondere lasten en beperkingen (behoudens de in deze akte vermelde);*
alles onverminderd de beperkingen die aan het recht van erfpacht zijn verbonden krachtens de onderhavige bepalingen en de wet.
2. Voorts garandeert de eigenaar:
- a. *het registergoed is thans geheel vrij van huur, pacht en/of andere aanspraken tot gebruik, leeg, ontruimd en ongevorderd; het registergoed is evenmin zonder recht of titel in gebruik bij derden;*
- b. *hij is niet bekend met feiten die erop wijzen dat de grond enige verontreiniging bevat die ten nadele strekt van het beoogde gebruik door de erfpachter of waarvan het aannemelijk is dat deze verontreiniging ingevolge de thans geldende milieuwetgeving en/of milieurechtspraak aanleiding zou geven tot sanering of tot het nemen van andere maatregelen;*
- c. *hem is niet bekend dat in de grond tanks voor het opslaan van vloeistoffen aanwezig zijn.*
3. *Indien de grootte en/of verdere omschrijving van het registergoed niet juist of niet volledig is, ontleent noch eigenaar noch de erfpachter daaraan enig recht.*

Artikel 12

Overdracht, toedeling, splitsing, ondererfpacht en verhuur

1. *Het erfpachtrecht is vrij overdraagbaar.*
2. *Het recht van erfpacht kan niet zonder de schriftelijke toestemming van erfverpachter:*
 - a. *worden toebedeeld;*
 - b. *worden gesplitst door overdracht of toedeling van het recht van erfpacht op een gedeelte van de zaak;*
 - c. *worden gesplitst, worden samengevoegd met een ander recht van erfpacht of worden gesplitst in appartementsrechten, waaronder tevens te begrijpen het door de erfpachter verlenen van deelnemings- en lidmaatschapsrechten die betrekking hebben op het gebruik van de grond en/of de opstallen.*
3. *Indien het recht van erfpacht door de erfpachter in appartementsrechten wordt gesplitst geldt dat overdracht wel, en toedeling van de appartementsrechten niet kan geschieden zonder toestemming van erfverpachter;*
De erfpachter verplicht zich een daartoe strekkend beding in de akte van splitsing op te nemen.
4. *De erfpachter zal bij zijn verzoek om toestemming voor splitsing van het recht van erfpacht in appartementsrechten, indien toestemming is vereist, erfverpachter afschriften toezenden van de conceptakte van splitsing en het daarbij behorende splitsingsreglement.*
5. *De erfpachter is niet zonder de schriftelijke toestemming van erfverpachter bevoegd op de grond geheel of ten dele het recht van ondererfpacht te vestigen.*
6. *De erfpachter is zonder de schriftelijke toestemming van erfverpachter*

bevoegd de grond geheel of ten dele te verhuren, te verpachten of anderszins aan derden in gebruik te geven.

- 7. Erfverpachter kan de in de vorige leden van dit artikel bedoelde toestemming, indien deze is vereist, niet zonder redelijke gronden weigeren.*
- 8. Aan de in dit artikel bedoelde toestemming, indien deze is vereist, kunnen door erfverpachter voorwaarden worden verbonden, welke geen financiële verzwarende voor de erfpachter mogen inhouden.*
- 9. Van overgang of overdracht van het recht van erfpacht moet de erfpachter binnen een maand na de dag van de overgang of overdracht daarvan aan erfverpachter schriftelijk kennis geven met overlegging van de bewijsstukken, waaruit de overgang of overdracht blijkt.*

Artikel 13

Einde recht van erfpacht

1. Opzegging

- a. De erfpachter is niet bevoegd het recht van erfpacht op te zeggen.*
- b. Erfverpachter kan het recht van erfpacht opzeggen indien de erfpachter in verzuim is de canon over twee achtereenvolgende jaren te betalen of in ernstige mate te kort schiet in de nakoming van zijn andere verplichtingen. De opzegging moet op straffe van nietigheid binnen acht dagen worden betekend aan degenen die als beperkt gerechtigde of beslaglegger op het recht van erfpacht in de openbare registers staan ingeschreven. Erfverpachter stelt daarbij tevens de dag vast, waarop het recht geëindigd zal zijn en de grond en de opstallen te zijner vrije beschikking moet worden gesteld, welke dag ten minste zes maanden na de dagtekening van het exploitatiedag zal dienen te liggen. Gedurende deze periode wordt de hypotheekhouder in de gelegenheid gesteld voor zover mogelijk aan de verplichtingen van de erfpachter te voldoen. Indien vóór de door erfverpachter vastgestelde dag van eindiging van het recht van erfpacht, de oorzaak van de opzeggingsbevoegdheid naar het oordeel van erfverpachter is weggenomen en vóór die dag bovendien aan erfverpachter vergoed zijn de kosten van de exploitatie, zal de opzegging niet in werking treden en mitsdien het recht van erfpacht ongewijzigd blijven voortbestaan. Is die termijn ongebruikt voorbijgegaan, dan is het recht van erfpacht geëindigd op de daarvoor vastgestelde dag.*

2. Bodemonderzoek

- a. Na het beëindigen van het recht van erfpacht, op welke wijze dan ook, heeft erfverpachter het recht binnen twaalf maanden in zijn opdracht, doch voor gezamenlijke rekening van erfverpachter en de erfpachter door een – na gemeenschappelijk overleg te bepalen - ter zake deskundig onderzoeksbureau een onderzoek naar eventuele verontreiniging van de grond en/of het grondwater te laten uitvoeren.*
- b. Erfverpachter kan, wanneer de erfpachter weigert zijn medewerking als bedoeld onder a. te verlenen, mits dit geschiedt binnen drie maanden na de onder a. genoemde termijn, een deskundig onderzoeksbureau inschakelen om het onder a. bedoelde onderzoek te laten verrichten. Dit*

laat onverlet dat de kosten van het onderzoek voor de helft voor rekening van de erfpachter komen.

Artikel 14

Wegnemingsrecht/ retentierecht

De erfpachter is, zowel tijdens de duur van de erfpacht als bij het einde daarvan, niet bevoegd gebouwen, werken of beplantingen, die door hem zelf of een rechtsvoorganger onverplicht zijn aangebracht of van eigenaar tegen vergoeding der waarde zijn overgenomen, weg te nemen.

Artikel 15

Vergoedingsrecht bij einde recht van erfpacht

- 1. Behoudens bij beëindiging op grond van artikel 5:97 van het Burgerlijk Wetboek is erfverpachter bij beëindiging verplicht de waarde die de erfpacht dan heeft, te vergoeden aan de erfpachter, na aftrek van hetgeen hij uit hoofde van de erfpacht te vorderen heeft, kosten daaronder begrepen. De waarde van de erfpacht, zulks in de zin van artikel 5:87 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek, is de waarde in het vrije economische verkeer.*
- 2. De waarde van de erfpacht wordt in onderling overleg vastgesteld door erfverpachter en de erfpachter. Indien zij daarover in onderling overleg geen overeenstemming kunnen bereiken, vindt deze vaststelling plaats door een deskundige. Deze deskundige wordt in gemeenschappelijk overleg door de erfverpachter en de erfpachter aangewezen. Indien zij ook hieromtrent geen overeenstemming kunnen bereiken, wijst ieder één deskundige aan. Beide aldus aangewezen deskundigen wijzen vervolgens samen een derde deskundige aan.*
- 3. Indien in het hiervoor bedoelde geval, dat erfverpachter een vergoeding aan de erfpachter verschuldigd is, blijkt dat de oplevering door de erfpachter aan erfverpachter niet tijdig, niet vrij van huur of andere niet direct opzegbare gebruiksrechten of niet leeg en ontruimd is geschied, is erfverpachter bevoegd het betalen van de vergoeding – renteloos – op te schorten totdat de oplevering vrij van huur of vrij van bedoelde gebruiksrechten, leeg en ontruimd is geschied.
Erfverpachter is daarenboven bevoegd een deel van of het gehele bedrag als hier bedoeld aan te wenden, in mindering op de aanspraken van de erfpachter, tot het zelf huurvrij maken casu quo doen ontruimen van de bedoelde opstallen.*
- 4. De door erfverpachter te betalen vergoeding zal door deze moeten worden voldaan binnen twaalf maanden nadat daarover overeenstemming bestaat dan wel het taxatierapport door de deskundige(n) is uitgebracht. De vergoeding is in ieder geval pas opeisbaar nadat het erfpachtrecht is geëindigd.*
- 5. Erfverpachter is bevoegd om aan eventuele hypotheekhouders tot ten hoogste het bedrag van de aldus vastgestelde waarde hun hypothecaire vordering geheel of gedeeltelijk te voldoen tot aan het bedrag dat zij in geval van een openbare of onderhandse executoriale verkoop krachtens artikel 3:268 van het Burgerlijk Wetboek zouden ontvangen. Dit bedrag wordt afgetrokken van de vergoeding aan de erfpachter.*

Artikel 16

Niet-nakoming

1. *Bij niet-nakoming van enige verplichting, voortvloeiende uit het recht van erfpacht, verbeurt de erfpachter dan wel erfverpachter, na ingebrekestelling en na verloop van de daarin gestelde termijn, ten behoeve van erfverpachter respectievelijk de erfpachter een onmiddellijk opeisbare boete van één jaarcanon.*
2. *Naast het gestelde in lid 1 van dit artikel behouden erfverpachter en de erfpachter de bevoegdheid om bij niet-nakoming van enige uit het recht van erfpacht voortvloeiende verplichting in rechte nakoming te vorderen of het recht van erfpacht met inachtneming van het in deze akte en wet bepaalde op te zeggen en/of schadevergoeding te vorderen.*

SLOTBEPALINGEN

Artikel 17

Kosten

1. *Alle kosten en belastingen met betrekking tot de erfpachtsgunning en van de vestiging, waaronder begrepen de overdrachtsbelasting, het kadastrale recht, en de kosten van kadastrale opmeting, zijn voor rekening van de erfpachter.*
2. *Wegens de vestiging van de erfpacht is geen omzetbelasting verschuldigd.*
3. *RGB heeft aan de erfpachter uitgekeerd het verschil tussen het bedrag dat aan overdrachtsbelasting zou zijn verschuldigd zonder vermindering van de heffingsgrondslag in verband met artikel 13 Wet op belastingen van rechtsverkeer, en het werkelijk aan overdrachtsbelasting verschuldigde bedrag. Bedoeld bedrag is door de erfpachter voldaan door storting op een rekening van de notaris. RGB verleent de erfpachter bij deze kwitantie.*
4. *Alle ontbindende voorwaarden die eventueel zijn overeengekomen in de overeenkomst of in nadere overeenkomsten die op het recht van erfpacht betrekking hebben, zijn thans uitgewerkt. Noch RGB noch de erfpachter kan zich terzake de onderhavige vestiging van het recht van erfpacht nog op een ontbindende voorwaarde beroepen.*
5. *Voor de uitvoering van deze akte, ook voor fiscale gevolgen, kiezen partijen woonplaats ten kantore van de bewaarder van deze akte.*

Artikel 18

Wijziging erfpachtvoorwaarden

Elke wijziging of aanvulling van de erfpachtvoorwaarden, waaronder een bestemmingswijziging als bedoeld in artikel 4 en de daaraan gerelateerde wijziging van de canon, en de wijziging van het bouwvolume en de daaraan gerelateerde herziening van de canon, bedoeld in artikel 5, vindt plaats bij notariële akte. Deze akte wordt verleden ten overstaan van een door de erfpachter aan te wijzen notaris; de kosten hiervan komen voor rekening van de erfpachter.

Artikel 19

Model vestiging recht van erfpacht inzake Bancaire Richtlijn OD7844 "BEP02"

De onderhavige akte vestiging recht van erfpacht heeft als basis het model vestiging recht van erfpacht inzake Bancaire Richtlijn OD7844 "BEP02" van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie, zoals vastgesteld bij akte verleden op drie

*juli tweeduizend veertien voor meester Arief Alwin van Rhee, notaris te Amsterdam.
Een afschrift van deze akte is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het
kadaster en de openbare registers op vier juli tweeduizend veertien in register
Hypothecken 4, deel 64579 nummer 142.
Deze akte van vestiging bevat geen afwijkingen ten opzichte van voornoemd
model."*