

Ruinerweg 18, ECHTEN DR



Bijzonder object

13.831 m² perceeloppervlakte



Beschrijving

het recht van erfpacht alsmede het recht van opstal, als afhankelijk recht van gemeld recht van erfpacht, tot en met 31 december 2023 van de percelen grond, gelegen aan de Ruinerweg 18 te Echten, gemeente De Wolden, plaatselijk bekend als recreatiecentrum Van Harte, thans bestaande uit vakantiehuizen, woning, recreatieruimte en bijbehorende gebouwen, kadastraal bekend gemeente Ruinen, sectie F nummers 1957, 2700, 2701, 2702 en 2703

Verkoopinformatie

Status	Onderhands verkocht
Veiling	Nederland (internet-only) donderdag 28 oktober 2021
Inzet	donderdag 28 oktober 2021 vanaf 10:30
Afslag	donderdag 28 oktober 2021 vanaf 10:30
Kantoor	Het Notarieel Eekwal 8 8011 LD ZWOLLE T: 038 427 34 10 F: 038 422 22 19 E: info@hetnotarieel.nl
Behandelaar	dhr. A.J. Everts
Bezichtiging	Niet mogelijk
Lasten	ozb eigenaren, € 1.702,77 jaarlijks watersysteemheffing, € 446,95 jaarlijks erfpachtcanon, € 11.758,60 jaarlijks

Kenmerken

Woningtype	Bijzonder object
Perceeloppervlakte	13831 m ²
Soort eigendom	Erfpacht
Gebruik	Onbekend



Financieel

Inzetpremie

1 % voor rekening van koper

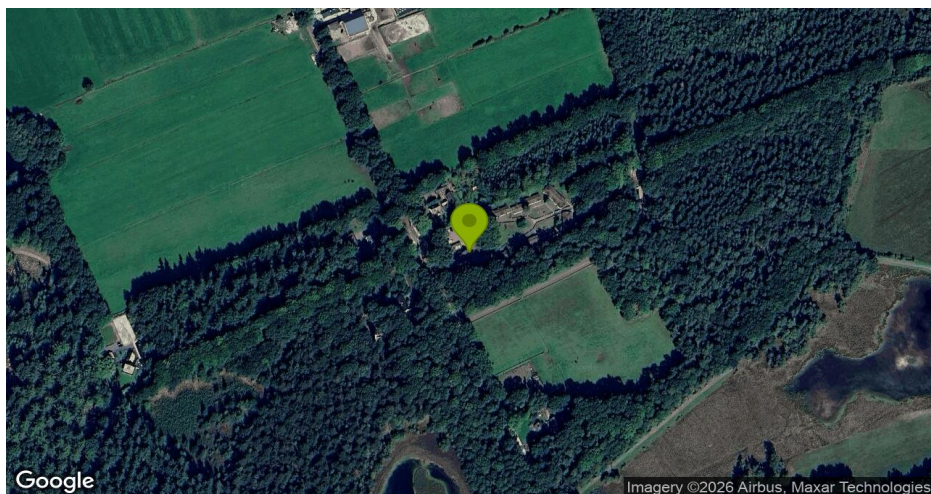
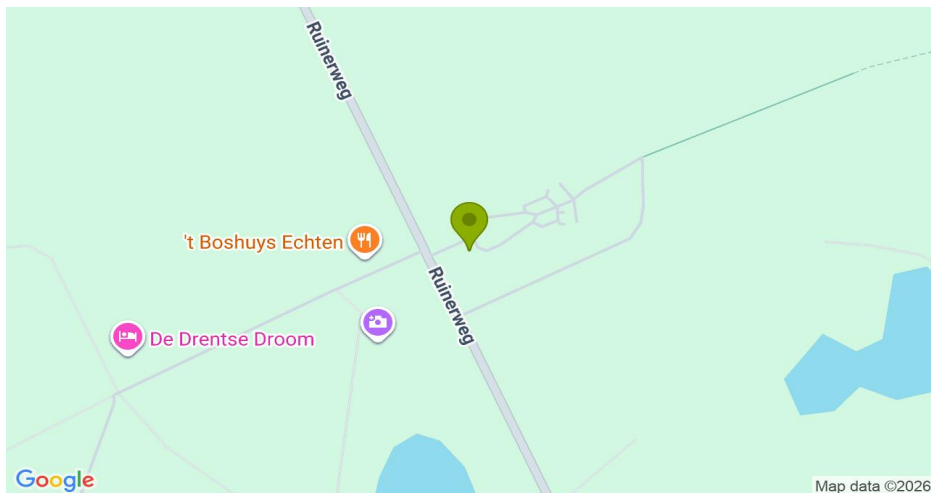
Bijzonderheden



overdrachtsbelasting is verschuldigd over de koopsom vermeerderd met de gekapitaliseerde erfpachtscanon

Staatsbosbeheer heeft ten aanzien van de oplegde boete ad € 293.965 het volgende aangegeven: De boete zal SBB niet innen bij de opkomende erfpachter. Mocht de opkomende erfpachter echter het strijdig gebruik voortzetten dan vervalt er gewoon opnieuw een boete, want het boetebeding zit in de akte en geldt ook voor de opvolgende erfpachter

Staatsbosbeheer heeft te kennen gegeven de nieuwe voorwaarden nog niet gedeeld kunnen worden, aangezien dat (toekomstig) maatwerk betreft. Daarvoor is in de eerste plaats contact en vervolgens nadere overeen- en afstemming met de opkomende erfpachter nodig.



Kadastrale kaart

45389-kadastralekaart7932Ruinerweg.pdf

Kadastrale kaart

Uw referentie: rinskevanhemert



12345
25

Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente Ruinen
Sectie F
Perceel 2702

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 17 mei 2021
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Bijlage

45389_erfpachtvoorwaarden 5296-22-HYP4 onroerende zaken.pdf

4363 3455 4853

Kantoor:	Tijdstip van aanbieding:	De bewaarder van het Kadaster en de Openbare Registers.	5296 4 22 04
Assen	30-aug-1993 14:30	Mr. W. Louwman	met zonder ☒ vervolgblad(en)

Aantekeningen:

uits. 04p
215,50

Hyp. 4

Op zeven en twintig augustus negentienhonderd drie en negentig, verschenen voor mij, mr Willy Peter - Swart, kandidaat-notaris, wonende te Meppel, hierna te noemen notaris, als plaatsvervanger van mr Berend Haaijer, notaris ter standplaats Zuidwolde:

A. de heer René Paul Muntinga, notarieel medewerker, wonende te Zuidwolde, Gaffel 13, geboren te Hoogezand/Sappemeer op zes en twintig september negentienhonderd zeven en zestig, ongehuwd;

ten deze handelende als gevolmachtigde van de heer Ir Adrianus de Gelder, regiohoofd Drenthe-Zuid bij het Staatsbosbeheer ter standplaats Pesse, wonende 8014 CN Zwolle, Gruitmeesterslaan 11, geboren te Alblasserdam op zes en twintig oktober negentienhonderd drie en vijftig, gehuwd, in deze hoedanigheid handelende namens de Staat der Nederlanden, daartoe gemachtigd bij brief van de Directeur van het Staatsbosbeheer te Utrecht, de dato vijf november negentienhonderd negentig, nummer SB 90-31593,

die op zijn beurt zijn bevoegdheid tot het aangaan van na te melden rechtshandeling ontleent aan het "Besluit Staatsbosbeheer van 1956" van zes en twintig juni negentienhonderd zes en vijftig

(hierna te noemen: de Staat);

B. de heer Jacobus ten Hertog, notarieel medewerker, wonende te Oude Pekela, Wedderweg 85, geboren te Almelo op vijf juni negentienhonderd vier en vijftig, gehuwd;

ten deze handelende als gevolmachtigde van: a. de heer Willem Wijnia, zonder beroep, wonende 3063 KK Rotterdam, HG Filterweg 548, geboren op achttien september negentienhonderd zes en twintig te Oldenzaal, gehuwd;

b. de heer Petrus Antinius Johan Boschman, directeur, wonende 3601 AJ Maarssen, Langegracht 42, geboren op achttien augustus negentienhonderd één en veertig te 's-Gravenhage, ongehuwd;

die deze volmacht verstrekten in hun hoedanigheid van respectievelijk voorzitter en secretaris van de stichting: Stichting Recreatiecentrum van Harte, gevestigd te Maarssen, postadres Mallebaan 71H, 3581 CG Utrecht, en als zodanig voormelde stichting vertegenwoordigende overeenkomstig het bepaalde in artikel 6 lid c der statuten en handelende ter uitvoering van het besluit van het bestuur van voormelde stichting van welk besluit een kopie aan deze

Hypotheek 4

221190P

4363 3455 9854

Aantekeningen:

akte is gehecht -----
(deze sub B gemelde stichting hierna te noemen
"de erfpachter"; -----
van de sub A en B gemelde volmachten blijkt uit --
twee aan deze akte gehechte onderhandse akten van
volmacht en daarmee aan mij, notaris, genoegzaam -
bekend. -----
De comparanten handelend als gemeld, verklaarden -
het navolgende: -----

1. Krachtens een met de erfpachter aangegane mon-
delinge overeenkomst van erfpachtsgunning met -
verlening van het recht van opstal, geeft de --
Staat bij deze in erfpacht aan erfpachter voor
en namens wie de comparant sub B in zijn gemel-
de hoedanigheid in erfpacht aanneemt: -----
de percelen grond gelegen aan de Ruinerweg te -
Echten, gemeente Ruinen, kadastraal bekend ge-
meente Ruinen, sectie F, nummers 1881, 1957 en
1958, samen groot één hectare, acht en dertig -
are en één en dertig centiare (de percelen num-
mers 1881 en 1958 zijn belast met een zakelijk
recht als bedoeld in artikel 5 derde lid sub b
van de Belemmeringenwet Privaatrecht) en ver- -
keert de Staat -voor de duur van en als afhan-
kelijk recht van gemeld erfpachtsrecht- aan --
erfpachter voor en namens wie de comparant sub
B, in zijn gemelde hoedanigheid, aanneemt het -
recht van opstal van gemeld registergoed, ----
plaatselijk bekend als het recreatiepark "Bo-
venveen" thans bestaande uit vakantiehuisjes, -
woning en recreatieruimte en bijbehorende ge-
bouwen, welke opstallen voor rekening en risico
van de zakelijk gerechtigde (of zijn rechts- --
voorgangers) zijn gebouwd zodat over deze op-
stallen geen vergoeding verschuldigd is. -----
2. Erfpachter dient de zaak te gebruiken voor geen
ander doel dan voor de exploitatie van zijn re-
creatiepark, casu quo als recreatieobject. Ten
aanzien van dit gebruik van de zaak heeft de --
eigenaar het volgende meegedeeld: -----
hem is niet bekend dat dit gebruik op publiek-
of privaatrechtelijke gronden niet is toege- --
staan. -----
3. Waar in deze akte wordt gesproken over erfpach-
ter of erfpachtsrecht, wordt daaronder mede --
verstaan opstalhouder en recht van opstal. ----
-----DUUR-----
De erfpacht wordt voor dertig jaren gevestigd te -
rekenen met ingang van één januari negentienhon-
derd drie en negentig en derhalve eindigende op --
één en dertig december tweeduizend drie en twin-
tig. -----

4363 3455 4855

Aantekeningen:

5296	22	85
eerste		vervolgblad

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

-----OPZEGGING OF AFSTAND DOOR ERFPACHTER -----
De erfpacht kan niet door de erfpachter worden op-
gezegd. -----
Van de erfpacht kan ook geen afstand worden ge- --
daan. -----

-----OPZEGGING DOOR EIGENAAR -----
De erfpacht kan alleen in de in artikel 5:87 lid 2
van het Burgerlijk Wetboek genoemde gevallen door
de eigenaar worden opgezegd. -----

-----CANON EN INDEXERING -----
1. De erfpachter is jaarlijks een canon verschul-
digd groot tweeduizend tweehonderd vijftig gul-
den (f.2.250,00). -----

2. De canon wordt telkens na een periode van drie
jaar aangepast aan de ontwikkeling van de ----
marktrente. De aanpassing wordt als volgt gere-
geld: -----

De canon wordt om de drie jaren, voor het eerst
met ingang van een januari negentienhonderd zes
en negentig aangepast aan de hand van het ----
prijsindexcijfer voor de gezinsconsumptie ----
(reeks voor werknemersgezinnen, basisjaar 1985
= 100) van het Centraal Bureau voor de Stati-
stiek, zoals het (gemiddelde) indexcijfer van -
het jaar voorafgaande aan het jaar van aanpas-
sing zich verhoudt tot het gemiddelde indexcij-
fer van het jaar voorafgaande aan de ingang van
het erfpachtsrecht casu quo de laatste herzie-
ning van de canon. -----

Indien het C.B.S. terzake van het hiervoor sub
a bedoelde prijsindexcijfer overgaat tot publi-
catie van een reeks op meer recente prijsbasis,
zullen de cijfers van de nieuwe reeks in aan-
merking worden genomen, zoodat na een in over-
leg met het C.B.S. uit te voeren koppeling tus-
sen die cijfers en de cijfers van eerder ge- --
bruikte reeksen. -----

-----BETALING VAN DE CANON -----
De canon dient uiterlijk op november van ieder --
jaar, voor het eerst uiterlijk op een november ne-
gentienhonderd drie en negentig te worden vol- --
daan. -----

Deze termijn heeft ingebrekestellende kracht. ---
Alle betalingen vinden plaats door bijschrijving -
op een door de Staat daartoe schriftelijk aangewe-
zen bank- of girorekening. -----

-----LASTEN EN HERSTELLINGEN -----
1. Zowel de gewone als de buitengewone lasten en
herstellingen worden door de erfpachter gedra-
gen en verricht. -----

4363 3455 9856

Aantekeningen:

2. De Staat is derhalve niet tot het doen van ---
enige herstelling verplicht. -----
Indien de erfpachter enige op hem rustende ---
verplichting niet, niet tijdig of niet behoor-
lijk nakomt, kan de Staat deze verplichting op
kosten van de erfpachter doen uitvoeren. De --
Staat is na kennisgeving en ingebrekestelling,
alsmede na verloop van de in lid 3 genoemde --
termijn, tot zodanige uitvoering jegens de ---
erfpachter uitdrukkelijk bevoegd. Tevens is de
Staat onder dezelfde voorwaarden bevoegd op --
kosten van de erfpachter al datgene ongedaan -
te maken, dat in strijd met enige verplichting
door de erfpachter is verricht. -----
 3. De Staat geeft bij aangetekende brief kennis
aan de erfpachter en de hypotheekhouder van --
zijn voornemen gebruik te maken van de be- ---
voegdheid als bedoeld in lid 2. Hij doet de
kennisgeving vergezeld gaan van: -----
 - een opgave van het vermoedelijke bedrag van
de kosten die met de uitvoering gemoeid ---
zullen zijn; -----
 - een ingebrekestelling ten aanzien van de ver-
zuimde verplichting of de strijdige verrich-
tingen; en -----
 - een aanmaning om aan een en ander alsnog bin-
nen een redelijke termijn te voldoen. -----
 5. Onverminderd de verplichting tot vergoeding van
andere door de Staat geleden schade als gevolg
van de nalatigheid van de erfpachter, is de ---
erfpachter verplicht op eerste aanzegging de --
eigenaar de kosten die gemoeid zijn geweest met
het herstel te voldoen. -----
- JURIDISCHE EN FEITELIJKE STAAT-----
1. De erfpacht is onvoorwaardelijk gevestigd op de
zaak, die: -----
 - a. niet bezwaard is met beslagen en/of hypothe-
ken of met inschrijvingen daarvan; -----
 - b. niet bezwaard is met kwalitatieve verplicht-
tingen anders dan hierna vermeld; -----
 - c. niet bezwaard is met beperkte rechten behou-
dens erfdiensbaarheden (van welke de aan-
eigenaar bekende hierna zullen worden ver-
meld); -----
 - d. niet belast is met andere lasten en beper-
kingen uit overeenkomst (anders dan hierna -
vermeld). -----
 2. Indien de hierna vermelde grootte van de zaak --
en/of de verdere omschrijving daarvan niet ---
juist of niet volledig is, ontleent noch de ---

4363 3455 4857

Aantekeningen:

5296

22

86

tweede vervolgblad

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

3. Staat noch erfpachter daaraan rechten. -----
De zaak wordt aanvaard in de feitelijke staat, waarin het zich ten tijde van de overeenkomst van erfpachtsgunning bevond, welke staat aan de erfpachter bekend is. -----
Het voortgezet gebruik van de Staat als zorgvuldig schuldenaar na het tot stand komen van de overeenkomst van erfpachtsgunning tot aan het tijdstip van vestiging van de erfpacht wordt geacht geen wijziging te hebben gebracht in de staat van de zaak. -----
4. De Staat is niet aansprakelijk voor eventuele gebreken die het erfpachtsgoed na de vestiging van het erfpachtsrecht blijkt te hebben en die de Staat op het moment van vestiging daadwerkelijk niet kende of die de Staat naar op het moment van de vestiging gangbare opvattingen niet behoefde te kennen. -----
5. Onder gebreken in de zin van lid 4 wordt mede verstaan vervuiling van bodem of water door stoffen die, mede gelet op het gebruik dat van de grond al worden gemaakt, gevaar opleveren voor het milieu en/of de volksgezondheid. -----
- BESTEMMING; GEBRUIK-----
1. De zaak is bestemd voor het gebruik als recreatie object. (De erfpachter dient de zaak te gebruiken naar de eisen gesteld aan een rationele bedrijfsvoering.) -----
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 de Staat te kunnen opleveren in een goede staat van onderhoud. -----
3. De erfpachter is tegenover publiekrechtelijke lichamen en de Staat aansprakelijk voor het in schouwbare toestand houden van de zaak. -----
- OPSTALLEN CUM ANEXIS-----
1. Zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Staat is het verboden gebouwen, (bouw)werken, getimmerten of constructies op te richten, aan te brengen of te wijzigen. -----
2. Bij het aanvragen van de toestemming bij het regiohoofd Staatsbosbeheer of de voor hem in de plaats komende functionaris dienen ten minste een tekening en alle benodigde publiekrechtelijke instemmingen en vergunningen, hoe ook genaamd voor de voorgenomen bouw, aanleg of wijziging te worden meegezonden. -----
- HET GEBRUIK OVEREENKOMSTIG DE BESTEMMING-----
1. De erfpachter is verplicht de grond en opstal-

Hypotheken 3/4-vervolg

22119 IP

4363 3455 4858

Aantekeningen:

- len overeenkomstig de in de akte van vestiging aangegeven bestemming te gebruiken. Mitsdien is het de erfpachter ook niet geoorloofd de grond en opstallen geheel of gedeeltelijk niet of nagenoeg niet te gebruiken. -----
2. Het is de erfpachter niet geoorloofd de grond en de opstallen 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. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van de in de leden 1 tot en met 3 genoemde verplichtingen en verboden op een daartoe strekkend schriftelijk verzoek van de erfpachter. Indien burgemeester en wethouders ontheffing van een verbod of verplichting verlenen, kunnen zij hieraan voorwaarden verbinden, waaronder de herziening van de canon. -----
- INSTANDHOUDING VAN DE OPSTALLEN-----
1. a. De erfpachter is verplicht de grond met opstallen in zodanige technische staat te houden dat deze de in de akte van vestiging 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; -----
 - b. de erfpachter dient voor zijn rekening zorg te dragen voor het volledige onderhoud van het erfpachtsgoed, daaronder mede begrepen het onderhoud van de eventueel op het terrein aanwezige houtopstanden "dit in overleg en met medewerking van het Staatsbosbeheer" mede teneinde dit tegen het einde van het erfpachtrecht aan de Staat te kunnen opleveren in een goede staat van onderhoud. -----
 - c. de erfpachter mag de grond en de eventuele opstallen niet zodanig gebruiken casu quo houden, doen of laten gebruiken, dat hieruit bezwaren van welstand of hygiëne van het milieu danwel gevaar, schade of hinder in welke vorm dan ook ontstaat of kan ontstaan. De erfpachter is verplicht zich te gedragen naar die aanwijzingen, die hem terzake door de Staat worden verstrekt. -----
 - d. Zonder vooraf verkregen schriftelijke toestemming van het regiohoofd Staatsbosbeheer of zijn rechtsopvolger is het de erfpachter verboden de aard, inrichting of gedaante van

4363 3455 4854

Aantekeningen:

5296

22

87

derde vervolgblad

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

het erfpachtsgoed te wijzigen onder andere -
door op casu quo van het erfpachtterrein: -
- bomen en andere houtopstanden te vellen -
(zulks onverminderd tot bepaalde in de ---
Boswet); -----
- grond, zand, zoden of strooisel en derge-
lijke te winnen, te steken of af te voe- -
ren. -----

2. Het is de erfpachter niet geoorloofd de opstal-
len geheel of gedeeltelijk te slopen of het ---
bouwwolume van de opstallen te wijzigen. -----
3. De erfpachter is verplicht tot gehele of ge- --
deeltelijke 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 verze-
keren. -----
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 ge- --
vaar, schade of hinder, dan wel aantasting van
de volksgezondheid en/of het milieu - waaronder
die van de bodem - wordt veroorzaakt. Alle scha-
de die niettemin door handelen of nalaten door
of vanwege de erfpachter ontstaat - waaronder -
de kosten van eventueel noodzakelijke bodemsa-
nering - is voor rekening van de erfpachter. --
5. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing --
verlenen van de in de leden 1 tot en met 4 ge-
noemde verplichtingen en verboden op een daartoe
strekking schriftelijk verzoek van de erf-
pachter. Indien burgemeester en wethouders on-
theffing van een verbod of verplichting verle-
nen, kunnen zij hieraan voorwaarden verbinden,
waaronder de herziening van de canon. -----

-----GEVOLGEN NA BRAND-----

Bij het geheel of gedeeltelijk tenietgaan door ---
brand of enige andere calamiteit is de erfpachter
gehouden de opstallen binnen en termijn van ten ---
hoogste twee jaar of zoveel eerder als partijen ---
nader overeenkomen te herstellen. Alle overige ---
verplichtingen voortvloeiende uit de erfpacht zijn
van overeenkomstige toepassing. Mocht herstel re-
delijkerwijs niet meer mogelijk zijn, dan is de --
erfpachter gehouden binnen de hiervoor in dit ar-
tikel genoemde periode de restanten van de opstal-
ten genoeg van het regiohoofd Staatsbosbeheer of
zijn rechtsopvolger te verwijderen. -----

-----GEDOOGPLICHT-----

4363 3455 4860

Aantekeningen:

1. De erfpachter moet gedogen, dat op, in, aan of boven de grond en de opstallen zoveel en zodanig palen, kabels, leidingen, draden en andere voorwerpen worden aangebracht, onderhouden en vervangen ten behoeve van de openbare voorzieningen. -----
2. De Staat is terzake van dit gedogen niet tot -- enige vergoeding gehouden. -----
3. De in lid 1 bedoelde gedoogplicht zal overgaan op degenen die het goed onder bijzondere titel zullen verkrijgen, terwijl tevens hieraan gebonden zijn degenen die van de rechthebbende -- een recht tot gebruik van het goed zullen verkrijgen. -----

-----VRUCHTTREKKING-----

1. Voordelen van onroerende aard behoren aan de -- Staat toe. Zij zijn eveneens aan de erfpacht -- onderworpen. -----
2. De vruchten die tijdens de duur van de erfpacht zijn afgescheiden of opeisbaar geworden, en -- voordelen van roerende aard, die de zaak oplevert, behoren aan de erfpachter. -----

-----KAPVERBOD-----

De zich eventueel op de zaak bevindende bomen mogen niet worden gekapt tenzij hiervoor de vereiste wettelijke vergunningen zijn verleend en met in- -- achtneming van voormelde toestemming van het re- -- giohoofd Staatsbosbeheer of zijn rechtsopvolger. --

-----OVERDRACHT, VOORKEURSRECHT-----

1. Indien de erfpachter het erfpachtsdeel geheel of gedeeltelijk wil overdragen dient hij zich -- ten einde daarvoor toestemming te kunnen ver- -- krijgen tot het regiohoofd Staatsbosbeheer of -- de voor hem in de plaats komende functionaris -- te wenden bij aangetekend schrijven. -----
2. De Staat is in dat geval gerechtigd het erf- -- pachtsrecht over te nemen tegen een prijs in -- onderling overleg, gebaseerd op de waarde in -- het economische verkeer, te bepalen, mits het -- voornemen daartoe kenbaar wordt gemaakt binnen -- één maand na vorenbedoelde kennisgeving. -----
3. Indien partijen omtrent de bepaling van de in -- het vorige lid bedoelde waarde niet tot over- -- eenstemming kunnen komen, zal deze waarde wor- -- den vastgesteld door een commissie van deskun- -- digen. -----

Ten aanzien van deze deskundigen is het bepaal- -- de hierna gesteld onder de facultatieve herzien- -- ing in lid 1, van overeenkomstige toepassing -- met uitzondering van het bepaalde in de laatste

4363 3455 9861

Aantekeningen:

5296

22

88

Vierde vervolgblad

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

- volledeige zin van dat eerste lid. -----
4. De kosten van de taxatie worden door partijen -
ieder voor de helft betaald, met dien verstan-
de, dat die kosten geheel door de Staat worden
gedragen indien hij van zijn recht tot koop ---
geen gebruik maakt, waaromtrent hij, binnen ---
twee maand nadat de waarde op de voorgeschreven
wijze is vastgesteld, zijn beslissing aan de ---
erfpachter schriftelijk kenbaar moet maken. ---

-----BEVOEGDHEIDSBEPERKING-----

Het is de erfpachter zonder voorafgaande toestem-
ming van de Staat verboden het erfpachtsrecht of -
enig deel daarvan over te dragen, toe te delen ca-
su quo in te brengen in een rechtspersoon. -----

-----SPLITSING EN SAMENVOEGING-----

1. De erfpachter is tot splitsing van de erfpacht,
tot splitsing in appartementsrechten of tot sa-
menvoeging van erfpachtsrechten slechts bevoegd
na voorafgaande schriftelijke toestemming van -
de Staat. Voor de toepassing van dit artikel ---
wordt met de in de eerste zin bedoelde hande-
lingen gelijkgesteld het door de erfpachter ---
verlenen van deelnemings- en lidmaatschapsrechten
die betrekking hebben op het gebruik van ---
het perceel grond en/of opstallen. -----
2. De Staat kan aan de toestemming voorwaarden ---
verbinden waaronder herziening van de canon, ---
alsmede ten aanzien van het onderhoud van de ---
opstallen na de splitsing. -----

-----APPARTEMENTSRECHTEN-----

1. Indien de zaak door de erfpachter in apparte-
mentsrechten wordt gesplitst geldt dat over-
dracht en toedeling van deze appartementsrechten
niet zonder toestemming van de Staat kunnen
geschieden. -----
2. De Staat kan haar toestemming in de zin van artikel
5:106 lid 6 van het Burgerlijk Wetboek ---
weigeren, indien het beding van lid 1 van dit
artikel niet in de akte van splitsing wordt op-
genomen. -----
3. De Staat kan de vereiste toestemming niet zon-
der redelijke gronden weigeren. -----

-----ONDERERFPACHT-----

De erfpachter is niet bevoegd de zaak geheel of -
ten dele in ondererfpacht te geven, zonder vooraf-
gaande toestemming van de Staat. -----

-----VERHUUR OF VERPACHTING-----

De erfpachter is niet bevoegd de zaak te verhuren,
te verpachten, of onder welke titel dan ook geheel
of gedeeltelijk aan derden in gebruik of genot af

4363 3455 4862

Aantekeningen:

te staan, zonder voorafgaande toestemming van de -
Staat. -----

-----VESTIGING (BEPERKTE) ZAKELIJKE RECHTEN -----

De erfpachter is niet bevoegd op de zaak (beperk-
te) zakelijke rechten te vestigen zonder vooraf-
gaande toestemming van de Staat, uitgezonderd het
recht van hypotheek. -----

-----OPZEGGINGSVERBOD; KETTINGBEDING -----

1. Binnen twee maanden na dagtekening van de akte,
waarbij de hiervoor genoemde rechtshandelingen
zijn vastgelegd, moet de erfpachter een gewaar-
merkt afschrift aan de Staat doen toekomen. ---
2. Indien na executie de gewezen hypotheekhouder,
die het erfpachtsgoed heeft verkocht, tot ver-
koop wenst over te gaan, is hij verplicht, voor
het geval de gebruiker geen wettelijk voor- ---
keursrecht kan doen gelden, de Staat voorkeur -
tot koop te geven tegen de verkoopwaarde, welke
bij gebreke van overeenstemming tussen partijen
bindend zal worden vastgesteld overeenkomstig -
hetgeen onder "Arbitrage" is vermeld. -----
3. De in de voorwaarden en in de akte omschreven -
verplichtingen van partijen om iets te dulden -
of niet te doen ten aanzien van de erfpacht en
het erfpachtsgoed zullen overgaan op degenen --
die de erfpacht onder bijzondere titel verkrij-
gen. Degenen die van de erfpachter een recht --
tot gebruik van de erfpacht casu quo het erf-
pachtsgoed zullen verkrijgen, zijn mede aan de-
ze verplichting gebonden. -----
4. De in lid 3 omschreven verplichtingen verkrij-
gen derdenwerking door inschrijving van een van
deze voorwaarden opgemaakte notariële akte in -
de openbare registers. De erfpachter verleent -
De Staat onherroepelijke machtiging om de in-
schrijving tot stand te brengen. -----
5. De erfpachter is verplicht en verbindt zich
jegens de Staat, die dit voor zich aanvaardt, -
de verplichtingen als omschreven in de in lid 5
bedoelde akte, bij overdracht van de erfpacht,
alsmede bij verlening daarop van enig zakelijk -
of persoonlijk gerechtigde ten behoeve van de
Staat op te leggen en die ten behoeve van de --
Staat aan te nemen. -----
6. Het in de leden drie tot en met vijf bepaalde -
geldt slechts indien en voor zover de hier be-
doelde verplichtingen niet van rechtswege door
de overdracht of vestiging van het beperkt ----
recht op de nieuwe erfpachter of beperkt ge- --
rechtigde overgaan. -----

4363 3455 4863

Aantekeningen:

5296	22	89
vijfde vervolgblad		

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

7. Het is de erfpachter verboden afstand te doen van het erfpachtsrecht, dan wel het erfpachtsrecht op te zeggen. -----
8. Van iedere verkoop conform artikel 3:268 BW moet door de erfpachter mededeling worden gedaan aan de Staat. -----

VERPLICHTINGEN TEN OPZICHTE VAN HYPOTHEEKHOUDERS -----

1. Ingeval de erfpacht met één of meerdere hypotheekrechten wordt bezwaard, is de erfpachter verplicht om binnen een maand na vestiging hiervan aan de Staat een authentiek afschrift van de akte(n) van hypotheekverlening over te leggen. De kosten die hieraan zijn verbonden komen voor rekening van de erfpachter. -----
2. De Staat zal de hypotheekhouder tijdig in kennis stellen van een voornemen tot opzegging van de erfpacht of wijziging van de grondwaarde waarop de canon gebaseerd is. Wijziging of splitsing van de erfpacht kan uitsluitend plaatsvinden met voorafgaande schriftelijke toestemming van de hypotheekhouder. -----

-----WEGNEMING

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 de eigenaar tegen vergoeding der waarde zijn overgenomen, weg te nemen. -----

---OPLEVERING EN VERGOEDING NA EINDE ERFPACHT -----

1. Bij het einde van het erfpachtsrecht zal de Staat de alsdan op het erfpachtsgoed met zijn toestemming aanwezige gebouwen, werken en beplantingen - voor zover deze door en op kosten van de erfpachter (of zijn rechtsvoorgangers) zijn aangebracht of welke hij (of zijn rechtsvoorgangers) heeft (hebben) vergoed en voor zover uit de verleende toestemming niet blijkt dat in casu niet wordt vergoed- overnemen tegen de bouwkundige waarde welke waarde door partijen in onderling overleg dient te worden bepaald. De eventuele bijzondere ligging van de in de taxatie begrepen zaken wordt derhalve in die taxatie niet betrokken. Bij gebreke van overeenstemming zal de hiervoor bedoelde bouwkundige waarde op analoge wijze worden bepaald door drie deskundigen, zoals hierna omschreven onder facultatieve herziening canon in lid 1. -----
2. De kosten van de deskundigen worden door ieder van de partijen voor de helft gedragen. -----
3. De waarde moet -behoudens het bepaalde in het -----

Hypotheeken 3/4-vervolg

221191P

4363 3455 9864

Aantekeningen:

- vorige lid- binnen zes maanden na de tussen ---
partijen verkregen overeenstemming of uitspraak
van de deskundigen worden bepaald. De Staat is
bevoegd met deze waarde te verrekenen hetgeen -
hij nog uit hoofde van de erfpacht van erfpach-
ter te vorderen heeft, kosten daaronder begre-
pen. -----
4. De Staat is bevoegd de betaling uit te stellen
tot ten hoogste twee jaren na de vervaldag, met
bijbetaling van de alsdan wettelijke rente. ---
5. Indien de uitoefening van de aan de Staatsbos-
beheer opgedragen beheerstaken zich niet tegen
verlenging van het gebruik verzetten, zal de --
erfpachter bij voldoening door hem aan al zijn
verplichtingen uit deze overeenkomst en de wet
voortvloeiende, uiterlijk in het vijfde jaar --
voor het einde van de erfpachtsrecht, in de ge-
legenheid worden gesteld het gebruik voort te -
zetten onder alsdan vast te stellen voorwaarden
en een dan te bepalen canon. -----
6. De erfpachter heeft, na mededeling van de Staat
dat geen verlenging wordt gewenst, het recht om
met behoud van het bepaalde in lid 1 tot en met
3 van dit artikel de overeenkomst op te zeggen,
met inachtnaam van een opzegtermijn van één
jaar, welke termijn overigend de datum, waarop
het recht eindigt, niet kan overschrijden. ---
- FACULTATIEVE HERZIENING CANON-----
1. Onverminderd hetgeen hiervoor ten aanzien van -
de hoogte van de canon (en de indexering daar-
van) is bepaald, kan op verzoek van een der ---
partijen de canon telkens na afloop van ten-
minste zes jaren, voor het eerst met ingang van
één januari negentienhonderd negen en negentig
worden herzien, in verband met fluctuaties in -
de waarde van de zaak. De canon bedraagt vijf -
procent (5%) van de dan geldende waarde van de
zaak in het economische verkeer. -----
2. Indien partijen niet tot overeenstemming kunnen
komen zal de canon worden vastgesteld bij arbitraal
vonnis op de wijze, zoals hierna onder --
het hoofdstuk "ARBITRAGE" is geregeld. -----
3. De kosten aan de herziening van de canon ver-
bonden, daaronder begrepen de kosten van de notariële
akte waarin de herziening wordt vastgelegd en de
inschrijving daarvan, en de kosten van arbitrage,
worden gedragen door de partij -
die de herziening heeft verzocht). -----
4. De herziene canon wordt met overeenkomstige ---
toepassing van hetgeen is bepaald ten aanzien -

4363 3455 9865

Aantekeningen:

5296

22

90

reede vervolgblad

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

van de canon aangepast aan de ontwikkeling van de marktrente, met dien verstande dat de eerstvolgende aanpassing van de herziene canon niet eerder kan plaatsvinden dan drie jaren nadat de canon is herzien conform het bepaalde in het tweede lid van het artikel met betrekking tot de canon en indexering.

-----AANSPRAKELIJKHEID-----

1. De erfpachter is met zijn gehele vermogen aansprakelijk voor de betaling van de canon, en voor de voldoening van alle andere uit deze overeenkomst jegens de Staat voortvloeiende verplichtingen.
2. De erfpachter doet afstand van alle aanspraken, welke hij tegenover de Staat zou kunnen doen gelden wegens schade bij de uitoefening van het erfpachtsrecht door welke oorzaak ook ontstaan tenzij deze schade is ontstaan door grove schuld aan de zijde van de Staat.
3. De erfpachter vrijwaart de Staat tegen alle aanspraken van derden op vergoeding wegens schade, hoe ook genaamd, bodemverontreiniging daaronder begrepen, voor zover die schade door of vanwege de erfpachter is ontstaan.
4. Alle werken of eigendommen van de Staat, welke ten gevolge van de uitoefening van het erfpachtsrecht mochten worden beschadigd, moeten door en op kosten van van de erfpachter op de eerste aanschrijving van de Staat, binnen de daarbij te bepalen termijn, tot diens genoegen worden hersteld.
5. De erfpachter is tegenover de Staat aansprakelijk voor elke aantasting van het erfpachtsgoed door of vanwege de erfpachter ontstaan waaronder begrepen de aantasting van de natuurlijke waarden bijvoorbeeld door verontreiniging van de bodem en het oppervlakte- en grond water, tenzij hij aannemelijk maakt dat de bedoelde aantasting niet aan hem, dan wel degene(n) die zich met zijn toestemming en/of door zijn toedoen en/of nalaten op het erfpachtsgoed hebben bevonden, in redelijkheid kan worden toegerekend.

-----BOETEBEPALING, TEKORTKOMING BIJ NAKOMING-----

1. Indien de erfpachter meer dan één maand nalatig is in de betaling van de canon dan wel in de nakoming van de overige uit deze overeenkomst of uit de wet voortvloeiende geldelijke verplichtingen verbeurt hij, zonder dat daartoe enige ingebrekestelling zal zijn vereist, een

4363 3455 9866

Aantekeningen:

- boete van één ten honderd van de achterstallig gebleven som voor iedere ingegane maand verzuim, met een minimum van éenhonderd gulden --- (f.100,00) één en ander onverminderd het recht van de Staat om terzake nakoming te vorderen. ---
2. Ingeval van niet naleving van enige andere dan een in het eerste lid van dit artikel bedoelde verplichting of aanwijzing, de erfpachter bij of krachtens deze overeenkomst opgelegd of uit de wet voortvloeiende, heeft de Staat, onverminderd haar recht op schadevergoeding, de bevoegdheid na ingebrekestelling, zonder dat daartoe rechterlijke machtiging nodig is, op kosten van de erfpachter zelf datgene weg te nemen of te verrichten hetgeen in strijd met deze verplichtingen is verricht of nagelaten. ---
3. Indien de erfpachter in verzuim is de canon over twee achtereenvolgende jaren te betalen of indien de erfpachter in ernstige mate te kort schiet in de nakoming van zijn andere verplichtingen, kan, onverminderd het bepaalde in de leden 1 en 2 van dit artikel, de Staat het erfpachtsrecht opzeggen. ---
Mits hij binnen een maand na opzegging alsnog tot genoegen van de Staat zekerheid stelt voor zijn toekomstige verplichtingen alsmede alsnog zijn verplichtingen nakomt met vergoeding van de schade en kosten, daaronder tevens begrepen de kosten van de exploten als bedoeld in artikel 5:88 BW, kan de erfpachter de effectuering van de opzegging voorkomen. ---

-----ARBITRAGE-----

1. Wanneer in deze akte arbitrage is voorgeschreven zal het arbitraal vonnis worden gewezen door drie arbiters, waarvan één te benoemen door de erfpachter, één door de Staat, terwijl deze beide arbiters samen een derde arbiter zullen aanwijzen, waarbij voor alle drie aanwijzingen een termijn van maximaal een maand geldt. ---
Op deze arbitrage zijn de bepalingen van het Vlerde Boek van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering van toepassing. ---
2. De overeenkomstig artikel 1027 lid 3 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering bevoegde president van de rechtbank is de president van de rechtbank van het arrondissement waarin de zaak of het grootste deel ervan is gelegen. ---
3. De wederpartij van degene die beslechting van het geding door arbiters verzoekt, is bevoegd ---

4363 3455 9867

Aantekeningen:

5296

22

91

revende vervolgblad

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

binnen een maand nadat hij dit verzoek in geschrift heeft ontvangen, voor beslechting van het geschil door de bevoegde rechter te kiezen.

ONTBINDENDE VOORWAARDEN UIT ONDERLIGGENDE OVEREENKOMSTEN

Alle ontbindende voorwaarden die zijn overeengekomen in de overeenkomst van erfpachtsgunning of in nadere overeenkomsten die op de erfpacht betrekking hebben, zijn thans uitgewerkt. Noch eigenaar noch erfpachter kan zich terzake van deze vestiging van erfpacht nog op een ontbindende voorwaarde beroepen.

TOESTEMMING

1. In alle gevallen waarin schriftelijk voorafgaande toestemming van de Staat is vereist, kunnen aan een toestemming voorwaarden worden verbonden.
2. Her verleend zijn van een toestemming in de zin van lid 1 laat onverlet de op grond van wet- en regelgeving of andere overeenkomsten bestaande verplichtingen van de erfpachter om vergunning en/of toestemming te vragen.
3. Een eenmaal verleende toestemming ontslaat de erfpachter niet van zijn verplichting om andermaal toestemming te vragen indien en zodra dit nodig is, en verplicht de Staat niet tot het verlenen van toestemming in zodanig geval.
4. Het verlenen van toestemming ontslaat de erfpachter niet van een juiste nakoming van de verplichtingen, terwijl de Staat door het verlenen van toestemming geen enkele aansprakelijkheid aanvaardt.

VOORBEHOUD JACHT EN VISSERIJ (N.V.T.)

1. De Staat houdt zich het genot van de jacht en van de visserij voor. De erfpachter verleent hierbij aan de Staat de in artikel 6, vierde lid, van de Jachtwet bedoelde toestemming en moet daarom gedogen dat de jacht wordt uitgeoefend door hen die het recht daartoe hebben verkregen van de Staat.
2. De erfpachter is verplicht elk jaar aan de Staat en de personen die door de Staat worden aangewezen, de in artikel 8, derde lid, van de Jachtwet bedoelde vergunningen te verlenen om op het erfpachtsgoed te jagen op wild als bedoeld in artikel 8, eerste en tweede lid, van de Jachtwet.
3. Indien het erfpachtsgoed aan water grenst, be-

4363 3455 4868

Aantekeningen:

houdt de Staat zich de bevoegdheid voor aan ---
derden toestemming te verlenen tot het betreden
van het erfpachtsgoed voor de uitoefening van -
de hengelsport. -----

4. Met inachtneming van het gestelde in lid 1, 2 -
en 3 zal de Staat van dit recht gebruik maken -
na overleg en met wederzijds goedvinden van de
erfpachter teneinde de continuïteit van de ---
werkzaamheden van het instituut te waarborgen -
en schade aan eigendommen van het instituut en
de gebruikers te voorkomen. -----

-----TOELATING PERSONEEL-----

De directeur van Staatsbosbeheer of degene die hem
vertegenwoordigt alsmede zij, die in opdracht van
Staatsbosbeheer werkzaamheden verrichten, hebben -
ten behoeve van de hun opgedragen taak, bij voor-
keur na voorafgaande melding, te allen tijde toe-
gang tot de in erfpacht gegeven grond, voor zover
deze niet is bebouwd. -----

-----BOETEBEDING-----

Bij overtreding casu quo niet nakomen van de bepa-
lingen waarbij voorafgaande toestemming van de ---
Staat vereist is, verbeurt de erfpachter, zonder -
dat enige ingebrekestelling noodzakelijk is en on-
verminderd het recht tot het vorderen van schade-
vergoeding en tot het opzeggen van de erfpacht, --
een onmiddellijke opeisbare boete ter grootte van
vijf en twintig keer het bedrag van de op dat mo-
ment geldende erfpachtscanon, onverminderd het ---
recht van de Staat om ter ake nakoming casu quo --
ontbinding en/of aanvullende schadevergoeding te -
vorderen. -----

-----INVOERING NIEUW BURGELIJK WETBOEK-----

1. Wanneer de invoering van het NBW consequenties
heeft voor de inhoud en/of uitvoering van de --
rechten en verplichtingen van partijen dan zal
bij bepaling van hetgeen partijen na de invoer-
ing van het NBW jegens elkaar verplicht en ge-
rechtigd zijn zo dicht mogelijk worden aange- --
sloten bij de bedoeling van hetgeen in de akte
van vestiging en in de voorwaarden is neerge- --
legd. -----
2. Indien één der partijen dit in verband met de -
in het vorige lid bedoelde consequenties nood-
zakelijk acht, zullen partijen dienaangaande --
nadere afspraken met elkaar maken, waarbij het-
geen in het vorige lid is bepaald wordt nage- --
streefd. -----

-----AANTEKENING IN DE OPENBARE REGISTERS-----
Wanneer het blijktens deze akte verleende recht van

4363 3455 9864

Aantekeningen:

5296

22

92

achtste vervolgblad

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

erfpacht door welke oorzaak ook, zal zijn geëindigd, is de Staat bevoegd daarvan aantekening te laten doen in de openbare registers. -----

-----AFBAKENING VAN HET TERREIN -----
De grenzen van het terrein moeten door en voor rekening van de erfpachter duidelijk zichtbaar tot genoegen van het regiohoofd Staatsbosbeheer of zijn rechtsopvolger worden worden afgebakend. -----

-----WOONPLAATSKEUZE -----
Terzake van de uitvoering van de erfpacht, ook voor fiscale gevolgen, wordt woonplaats gekozen ten kantore van de bewaarder van deze akte. -----

-----LASTEN -----
1. Alle zakelijke lasten en belastingen die van het erfpachtsgoed en van de daarop eventueel aanwezige opstallen worden geheven of zullen worden geheven, komen van de datum van aanvang van het erfpachtsrecht voor rekening van de erfpachter. -----

2. Wanneer de Staat belastingen of lasten, als in lid 1 van dit artikel bedoeld, mocht hebben betaald, zal daarvan kennis worden gegeven aan de erfpachter, die verplicht is binnen één maand nadien het betaalde bedrag aan de Staat te vergoeden. -----

-----KOSTEN EN BELASTINGEN -----
Alle kosten en belastingen met betrekking tot deze akte, waaronder begrepen de overdrachtsbelasting, het kadastrale recht en de kosten van kadastrale opmeting, zijn voor rekening van de erfpachter. -----

-----BUITENGERECHTELIJKE KOSTEN -----
1. Indien de wederpartij of de Staat in enigerlei verplichtingen tekort schiet, waardoor schade ontstaat in de zin van artikel 6:96 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek, dan moet de partij die tekort schiet deze schade vergoeden. -----
2. Ter zake van de bepalingen van deze schade geldt ten aanzien van de kosten ter verkrijging van voldoening buiten rechte, dat deze worden vastgesteld overeenkomstig het incassotarief, zoals dat door de Orde van Advocaten is vastgesteld. Een en ander behoudens voor zover in het gegeven geval krachtens artikel 57 lid 6 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering de regels betreffende proceskosten van toepassing zijn. -----

De comparanten zijn mij, notaris, bekend. Van het bestaan van de volmacht(en) is mij, notaris, genoegzaam gebleken. -----
WAARVAN AKTE in minuut is verleden te Zuidwolde --

Hypotheek 3/4-vervolg

221191P

4363 3455 9870

Aantekeningen:

op de datum als in het hoofd van deze akte ver- --
meld. -----
Na zakelijke opgave van de inhoud van deze akte --
aan de comparanten hebben dezen eenparig verklaard
van de inhoud van deze akte te hebben kennis geno-
men en op volledige voorlezing daarvan geen prijs
te stellen. -----
Vervolgens is deze akte na beperkte voorlezing ---
door de comparanten en mij, notaris, ondertekend -
om veertien uur precies. -----
R. Muntinga; J. ten Hertog; W.P. Swart. -----

VOOR AFSCHRIFT:
W.P. Swart.

De ondergetekende, Mr Willy Peter Swart,
kandidaat-notaris, wonende te Meppel, als
plaatsvervanger van Mr Berend Haaijer,
notaris te Zuidwolde (Dr.), verklaart,
dat het registergoed, bij vorenstaande akte
vervreemd in de zin van de Wet voorkeurs-
recht gemeenten, niet is opgenomen in een
aanwijzing ex artikel 2 of 8 noch in een
voorstel ex artikel 6 van die wet.
W.P. Swart.

De ondergetekende, Mr Willy Peter Swart,
kandidaat-notaris, wonende te Meppel, als
plaatsvervanger van Mr Berend Haaijer,
notaris te Zuidwolde (Dr.), verklaart,
dat vorenstaand afschrift eensluidend is
met het ter inschrijving aangeboden stuk.



Bijlage

45389_brochure-erfpacht-bij-staatsbosbeheer-2015.pdf



staatsbosbeheer

Erfpacht bij Staatsbosbeheer



Deze informatiebrochure bevat een algemene toelichting op de belangrijkste onderwerpen die bij erfpacht kunnen spelen. Wat in elk specifiek geval is afgesproken, blijkt uit de erfpachtovereenkomst en de voorwaarden die daarbij horen. Aan de inhoud van deze brochure kunt u geen rechten ontlelen.

Missie Staatsbosbeheer

Staatsbosbeheer zet zich in voor een natuurlijke leefomgeving waarmee mensen zich verbonden voelen, die bescherming biedt aan waardevolle planten en dieren en waar plaats is voor beleving en benutting.

Inhoud

Checklist	2
Voorwoord	3
Erfpacht bij Staatsbosbeheer	4
Erfpachtovereenkomst	6
Verzekeringen en hypotheek	7
Canon	8
Aanpassingen canon	9
Toestemming bij wijzigingen	10
Verlenging of beëindiging van uw erfpacht	11
Verkopen van uw erfpacht	12

Checklist

U wordt erfpachter:

- ☐ Beslis of u zich wilt laten adviseren door een makelaar, rentmeester, notaris of financieel adviseur.
- ☐ Vraag bij de verkoper, de verkopend makelaar of het kadaster inzage in de algemene en bijzondere voorwaarden, en in de hoogte van de huidige canon.
- ☐ Informeer bij de verkopende partij of Staatsbosbeheer gebruik wil maken van zijn voorkeursrecht.
- ☐ Regel de benodigde verzekeringen en eventueel uw hypotheek.

U bent erfpachter en wilt verkopen:

- ☐ Beslis of u zich wilt laten adviseren door een makelaar, rentmeester, notaris of financieel adviseur.
- ☐ Breng Staatsbosbeheer schriftelijk op de hoogte van uw verkoopwens en vraag uitsluitel over het voorkeursrecht (in uw overeenkomst staan de voorwaarden).
- ☐ Bied uw woning pas te koop aan nadat u uitsluitel heeft van Staatsbosbeheer.
- ☐ Informeer de (potentiële) koper over uw erfpachtovereenkomst, de bijbehorende voorwaarden en bepalingen, en de huidige canon.
- ☐ Is de koop gesloten maar heeft u nog geen schriftelijke toestemming van Staatsbosbeheer ontvangen? Neem in het koopcontract een ontbindende voorwaarde op voor het verkrijgen van deze toestemming.

U bent erfpachter en wilt verbouwen of het gebruik wijzigen:

- ☐ Lees uw erfpachtovereenkomst na op eventuele voorwaarden of beperkingen.
- ☐ Leg uw plannen tijdig ter goedkeuring voor aan Staatsbosbeheer.
- ☐ Informeer bij uw gemeente of u gemeentelijke toestemming nodig heeft voor de uitvoering van uw plannen.
- ☐ Wanneer u schriftelijk toestemming ontvangt van Staatsbosbeheer, is deze toestemming gewoonlijk één jaar geldig. In dit jaar kunt u de verbouwing of wijziging uitvoeren.

U bent erfpachter en uw erfpachtovereenkomst verloopt binnenkort:

- ☐ Vijf jaar voordat de overeenkomst verloopt, laat Staatsbosbeheer u weten of voortzetting mogelijk is.
- ☐ Informeer bij de notaris of de belastingdienst naar de verschuldigde overdrachtsbelasting bij voortzetting van de overeenkomst.
- ☐ Wilt u geen voortzetting? Geef dat dan uiterlijk twee jaar voordat uw contract verloopt aan.
- ☐ In overleg regelen we de verdere afhandeling en eventuele vergoeding.

Voorwoord

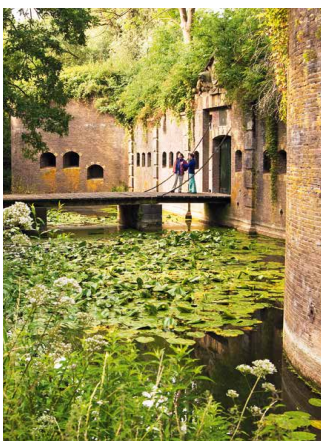
Deze brochure gaat over erfpacht bij Staatsbosbeheer. Hierin vindt u een overzicht van de informatie die voor erfpachters van belang is.

Staatsbosbeheer heeft de taak om bossen, natuur, landschap en cultuurhistorische objecten te beheren en te beschermen, zodat deze ook voor toekomstige generaties behouden blijven. Erfpacht past hier goed bij. Het biedt u de mogelijkheid om te wonen of te ondernemen in de bijzondere natuurgebieden en geeft u zekerheid voor een lange periode.

Als erfpachter gaat u een langdurige overeenkomst met ons aan, meestal voor dertig jaar. Daarom maken we afspraken met elkaar die we vastleggen in een erfpachtovereenkomst. Vanaf 2015 gelden nieuwe erfpachtvoorwaarden voor alle nieuwe overeenkomsten die we afsluiten.

Wij hopen van harte dat de informatie in deze brochure u een helder beeld geeft van erfpacht bij Staatsbosbeheer. Als u nog vragen heeft, kunt u contact met ons opnemen via e-mailadres erfpacht@staatsbosbeheer.nl. Ook vindt u op www.staatsbosbeheer.nl/erfpacht actuele informatie over nieuwe ontwikkelingen.

Erfpacht bij Staatsbosbeheer



Op veel natuurterreinen van Staatsbosbeheer staan bijzondere gebouwen, zoals oude boswachtershuizen, voormalige bedrijfsgebouwen, recreatiewoningen en monumenten. We willen graag dat deze bijzondere gebouwen optimaal worden gebruikt, terwijl ze vaak in kwetsbare natuurgebieden liggen. Daarom geven we de ondergrond van zulke gebouwen uit in erfpacht. Erfpacht maakt het mogelijk om de gebouwen te gebruiken en tegelijkertijd natuur en landschap voor de lange termijn te beschermen.

De voordelen van erfpacht op een rij:

- + Erfpacht maakt wonen en ondernemen in bijzondere natuurgebieden mogelijk.
- + Erfpacht geeft u voor een lange periode zekerheid over het gebruik van de grond en de gebouwen, en over de voorwaarden die daarbij horen.
- + Als erfpachter heeft u nagenoeg dezelfde rechten en plichten als een eigenaar.
- + De jaarlijkse vergoeding die u betaalt (de canon) kan fiscaal aftrekbaar zijn.
- + Staatsbosbeheer gebruikt de canon om de groene omgeving in stand te houden.
- + U kunt uw erfpacht met de woning of het pand verkopen.

Wat is erfpacht?

In deze brochure wordt de term erfpacht gebruikt, waarmee we voluit bedoelen: 'erfpachtrecht van de grond, in combinatie met opstalrecht'. Erfpachtrecht is het recht om grond te gebruiken zonder dat je eigenaar bent. Opstalrecht maakt je eigenaar van de gebouwen die op de grond van een ander staan.

Dat betekent dat een erfpachter eigenaar is van de gebouwen, en dat hij de grond mag gebruiken voor de duur van de erfpachtovereenkomst.



Staatsbosbeheer blijft eigenaar van de grond. In een enkel geval ontbreekt het opstalrecht. Dan is Staatsbosbeheer ook eigenaar van de gebouwen (en niet de erfpachter).

Erfpacht lijkt enerzijds op huur, want de erfpachter betaalt periodiek een vergoeding (canon). Anderzijds heeft de erfpachter veel bevoegdheden die een eigenaar ook heeft. Denk aan de mogelijkheid om te verbouwen, een hypotheek af te sluiten of de gebouwen samen met het erfpachtrecht te verkopen. Bij overlijden van de erfpachter gaat het recht over op de erfgenamen.

Waarom erfpacht?

Staatsbosbeheer zorgt voor duurzaam beheer van bossen, natuur en landschap. Tegelijkertijd proberen we optimaal gebruik te maken van de gebouwen die op onze terreinen staan. Daarvoor is erfpacht een geschikt instrument.

We zorgen voor erfpachtvoorwaarden die passen bij het natuurgebied. Aan het einde van elke erfpachtperiode (meestal na dertig jaar) beoordelen we of de erfpacht op die plek kan worden voortgezet. Erfpachters krijgen zo de ruimte om de gronden en de gebouwen voor lange tijd te gebruiken, terwijl Staatsbosbeheer de opbrengst inzet voor onder andere het beheer van de gebieden.

Staatsbosbeheer houdt bovendien de natuurlijke omgeving zoveel mogelijk in stand, en de eenheid van bijvoorbeeld een landgoed. Daarmee is de kwaliteit van het landschap gewaarborgd. Ook dit maakt erfpacht bij Staatsbosbeheer bijzonder.

TIP: Meer weten? Kijk op www.staatsbosbeheer.nl/erfpacht of neem contact op via erfpacht@staatsbosbeheer.nl. Voor meer informatie kunt u ook terecht bij de beheerder van het natuurgebied.

Erfpachtovereenkomst

Alle afspraken op een rij



Als u een woning of pand koopt op grond van Staatsbosbeheer, leggen we alle afspraken over het gebruik van de grond vast in een overeenkomst. Onderwerpen die altijd in de overeenkomst staan, zijn de afspraken over het gebruik (wat wel en niet mag op het terrein), de hoogte van de vergoeding (canon), de momenten waarop de canon wordt aangepast en de looptijd van de overeenkomst. Bij de overeenkomst horen algemene voorwaarden en bijzondere bepalingen, waarin de rechten en plichten staan van de erfpachter en Staatsbosbeheer.

Algemene voorwaarden

In de algemene voorwaarden staan alle afspraken over onderwerpen en situaties die kunnen spelen bij erfpacht. Deze voorwaarden worden voor de looptijd van de erfpacht vastgelegd. Denk aan afspraken over de manier waarop de vergoeding (canon) wordt vastgesteld en aangepast, wat er gebeurt als een erfpachter zijn erfpacht wil verkopen of wie aansprakelijk is als er schade ontstaat.

Bijzondere bepalingen

Elk gebied en elk gebouw is verschillend. Daarom is erfpacht maatwerk. Omdat vrijwel iedere situatie weer anders is, worden er naast algemene voorwaarden ook bijzondere bepalingen afgesproken, bijvoorbeeld specifieke regels voor onderhoud. De bijzondere bepalingen zijn opgenomen in de erfpachtakte. Deze akte wordt bij de notaris door alle partijen getekend en daarna bij het kadaster ingeschreven. De erfpachtakte en de algemene voorwaarden bevatten samen alle afspraken die van toepassing zijn.

Looptijd

Staatsbosbeheer hanteert voor erfpachtovereenkomsten een looptijd van dertig jaar. Minstens vijf jaar voor de einddatum bekijkt Staatsbosbeheer of de erfpacht kan worden verlengd. Verlenging is mogelijk als de erfpacht nog steeds past binnen de natuur- en recreatiedoelstellingen en de bestemmingsplannen voor die plek. Als de erfpacht wordt verlengd, maken we nieuwe afspraken over de voorwaarden en de canon. (Zie ook: 'Verlenging of beëindiging van uw erfpacht' op pagina 11.)

TIP: U kunt de huidige algemene voorwaarden en de standaard erfpachtovereenkomst downloaden op www.staatsbosbeheer.nl/erfpacht.

Verzekeringen en hypotheek

De erfpachter heeft veel bevoegdheden die een eigenaar ook heeft. Dit heeft gevolgen voor de aansprakelijkheid en dus voor de verzekeringen die u als erfpachter afsluit. Daarnaast biedt erfpacht de mogelijkheid een hypotheek te vestigen.

Verzekeringen

Als erfpachter zorgt u zelf voor de nodige verzekeringen, zoals een aansprakelijkheidsverzekering en een opstalverzekering. De erfpachter is verantwoordelijk voor eventuele schade aan de gebouwen en de grond. Mocht er sprake zijn van schade, dan is het van belang Staatsbosbeheer direct op de hoogte te brengen. In de meeste gevallen zal de erfpachter (of zijn verzekering) de aangerichte schade op eigen kosten moeten herstellen, ook brand- of stormschade. Raadpleeg voor de exacte afspraken de algemene voorwaarden die voor uw overeenkomst gelden.

Zakelijke lasten

De erfpachter betaalt ook de OZB (onroerendezaakbelasting) en eventuele andere zakelijke lasten en belastingen, waaronder overdrachtsbelasting.

Hypotheek

Als erfpachter kunt u een hypotheek vestigen op erfpacht. Daarover kan uw bank nadere informatie geven. Voor het afsluiten van een hypotheek heeft u geen aparte toestemming van Staatsbosbeheer nodig.



TIP: Meer informatie over verzekeringen en hypotheek vindt u in de erfpachtovereenkomst. De nieuwe algemene voorwaarden (met toelichting) kunt u ook downloaden op www.staatsbosbeheer.nl/erfpacht.

Canon

Vergoeding voor erfpacht



Als erfpachter koopt u niet de grond, maar betaalt u een vergoeding voor het gebruik: de erfpachtcanon. Het uitgangspunt voor de canon is dat de erfpachter een redelijke vergoeding betaalt voor het gebruik van de grond. De canon wordt onder andere bepaald op basis van de grondwaarde. De canon wordt periodiek herzien, meestal elke tien jaar. In de erfpachtakte staat op welke momenten de canon precies wordt herzien; dit verschilt per overeenkomst.

Waardebepaling grond

De grondwaarde wordt bepaald door een gecertificeerd taxateur. Vanaf 2011 wordt voor nieuwe overeenkomsten zoveel mogelijk de WOZ-waarde als basis gebruikt. In de taxatie wordt onderscheid gemaakt tussen de waarde van de (onder)grond en de waarde van de opstallen (woning, gebouwen). Bij een canonherziening wordt de grondwaarde opnieuw bepaald. (Zie ook: 'Aanpassingen canon' op pagina 9.) Als we bij herziening niet tot overeenstemming komen over de waarde, benoemen de erfpachter en Staatsbosbeheer drie deskundigen die gezamenlijk de waarde bepalen. In de Algemene Voorwaarden 2015 is bovendien de keuze opgenomen om het canonpercentage voor de duur van de overeenkomst vast te zetten.

Canonberekening

Als de grondwaarde is bepaald, wordt op basis daarvan de canon berekend. De canon is de grondwaarde vermenigvuldigd met het canonpercentage. De geldende percentages en bedragen verschillen per overeenkomst. Deze percentages worden in de erfpachtakte vermeld. In de Algemene Voorwaarden 2015 is bovendien de keuze opgenomen om het canonpercentage voor de duur van de overeenkomst vast te zetten.

Duurzame bijdrage aan beheer

Erfpachtinkomsten zijn belangrijk voor natuur en recreatie, want ze leveren over een lange periode een duurzame bijdrage aan de financiering van het beheer van de gebieden. Daarom past erfpacht goed bij het langetermijndenken in de groene sector: wat je vandaag plant of inricht, laat vaak pas over tientallen jaren resultaten zien.

TIP: Als u overweegt een erfpacht-overeenkomst met Staatsbosbeheer aan te gaan, adviseren wij u een deskundige in te schakelen.

Aanpassingen canon

Inflatiecorrectie en herziening

In de meeste erfpachtovereenkomsten staan twee manieren waarop de canon wordt aangepast: door inflatiecorrectie en door periodieke herziening.

Inflatiecorrectie (indexering)

De canon wordt regelmatig aangepast aan de inflatie. In de meeste overeenkomsten gebeurt dit jaarlijks. Dit wordt canon-indexering genoemd. Voor deze indexering hanteert Staatsbosbeheer het meest recente jaarcijfer van de consumentenprijsindex (CPI), zoals gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek.

Periodieke herziening

In de meeste erfpachtovereenkomsten is vastgelegd dat de canon ook periodiek helemaal opnieuw wordt vastgesteld (vaak elke zes of tien jaar), aan de hand van de waarde van de grond op dat moment. Op deze manier wordt een stijgende of dalende grondprijs doorberekend in de canon. Dit is de zogenoemde periodieke canonherziening. Bij een herziening wordt de grondwaarde opnieuw getaxeerd. In nieuwere overeenkomsten wordt bovendien het canonpercentage opnieuw afgestemd op de marktrente en de inflatie, tenzij het canonpercentage is vastgezet voor dertig jaar. Daarna wordt de canon berekend op basis van de actuele grondwaarde en het canonpercentage van dat kalenderjaar.

In erfpachtovereenkomsten afgesloten vóór 2011 is vaak vastgelegd dat de canon ook bij verkoop kan worden herzien. Wilt u weten of dat in uw geval aan de orde is? Raadpleeg dan de geldende erfpachtovereenkomst en de bijbehorende voorwaarden, of neem contact met ons op via erfpacht@staatsbosbeheer.nl.



TIP: De canon op de eigen woning is in veel gevallen fiscaal aftrekbaar. Raadpleeg voor meer informatie de belastingdienst of uw financieel adviseur.

Toestemming bij wijzigingen



Als de erfpachter zijn woning of pand wil verbouwen, of het gebruik van het pand wil wijzigen, is medewerking van Staatsbosbeheer nodig. Het is voor ons van belang dat de plannen passen bij het bestaande landschap, de langetermijndoelen voor het gebied en het gebouw zelf (bouwkundige en monumentale aspecten). Samen met de erfpachter kijken we naar de manier waarop de plannen hier zo goed mogelijk op kunnen aansluiten.

Onderhoud, herstel en verbouwingen

U heeft schriftelijke toestemming nodig van Staatsbosbeheer voordat u herstelwerkzaamheden of verbouwingen uitvoert. Denk bijvoorbeeld aan uitbreiden, grond weggraven of bomen kappen. We beoordelen of de plannen het natuurlijke karakter van de omgeving kunnen beïnvloeden.

Wijzigingen in gebruik

Ook wanneer u het gebruik van uw woning of pand wilt wijzigen, is het van belang dat u Staatsbosbeheer vooraf om schriftelijke toestemming vraagt. Denk aan verhuur, splitsing, verkoop of commercieel gebruik (bijvoorbeeld als u een Bed & Breakfast wilt beginnen). Staatsbosbeheer beoordeelt onder andere welke impact de plannen kunnen hebben op de rust in het gebied. Ook kunnen er eventueel (financiële) voorwaarden gesteld worden aan de toestemming.

TIP: Informeer ook tijdig of u toestemming van uw gemeente nodig heeft voor een verbouwing of wijziging in het gebruik.

Verlenging of beëindiging van uw erfpacht

Erfpacht geldt (bijna) altijd voor een bepaalde tijd. Minstens vijf jaar voordat de erfpachtovereenkomst afloopt, maken we afspraken over de verlenging of beëindiging van de overeenkomst.

Verlenging

De huidige erfpachtovereenkomsten hebben een standaard looptijd van dertig jaar. In veel gevallen kan de erfpacht vervolgens voor dertig jaar worden voortgezet. Als beide partijen de erfpacht willen voortzetten, wordt de overeenkomst verlengd of wordt de grond opnieuw in erfpacht uitgegeven.

Beëindiging

Minstens vijf jaar voor de einddatum beoordeelt Staatsbosbeheer of de erfpacht nog steeds past binnen de natuur- en recreatiedoelstellingen en de bestemmingsplannen voor die plek. Als erfpacht niet meer past, kan Staatsbosbeheer besluiten de overeenkomst niet voort te zetten. Ook de erfpachter zelf kan de erfpacht beëindigen als de overeenkomst afloopt. Tot uiterlijk twee jaar van tevoren kan de erfpachter aangeven dat hij de overeenkomst niet wil verlengen.

Vergoeding bij beëindiging

In de erfpachtovereenkomst is vastgelegd wat er gebeurt als de erfpacht eindigt en er geen nieuwe erfpachtovereenkomst wordt aangegaan. Hier horen afspraken bij over de overdracht van de gebouwen. In sommige gevallen is in de overeenkomst vastgelegd dat de erfpachter bepaalde gebouwen moet verwijderen. In de meeste gevallen draagt de erfpachter de gebouwen over aan Staatsbosbeheer. In de overeenkomst staat vermeld welke vergoeding de erfpachter in dat geval ontvangt voor de gebouwen.

Tussentijdse beëindiging

De erfpachtovereenkomst kan tussentijds niet eenzijdig worden beëindigd door een van beide partijen. Alleen in zeer uitzonderlijke gevallen kan de overeenkomst worden ontbonden, bijvoorbeeld als de erfpachter niet aan zijn verplichtingen voldoet of als er sprake is van een zwaarwegend algemeen belang. In het laatste geval krijgt de erfpachter de schade vergoed.



TIP: Bij het verlengen of het opnieuw aangaan van een erfpachtovereenkomst bent u als erfpachter mogelijk overdrachtsbelasting verschuldigd. Informeer hiernaar bij de belastingdienst, de notaris of uw financieel adviseur.

Verkopen van uw erfpacht



Als erfpachter kunt u uw erfpacht verkopen. De hoogte van de koopsom wordt bepaald door vraag en aanbod. Het is van belang dat de koper weet wat de hoogte van de canon is. Mede op basis van deze informatie bepaalt een koper hoeveel hij wil betalen voor de gebouwen en het gebruik van de grond samen.

Toestemming en voorkeursrecht

Als u wilt verkopen, is het raadzaam om al in een vroeg stadium (nog voordat u uw woning daadwerkelijk te koop aanbiedt) contact op te nemen met Staatsbosbeheer. U heeft namelijk vooraf schriftelijke toestemming nodig om uw erfpacht over te dragen, in verband met het zogenoemde voorkeursrecht. Het voorkeursrecht houdt in dat u uw erfpacht in eerste instantie te koop aanbiedt aan Staatsbosbeheer. Binnen twee maanden hoort u van ons of wij van dit kooprecht gebruikmaken. In de praktijk komt het niet vaak voor, maar als het aan de orde is, wordt de prijs vervolgens bepaald door een gecertificeerd taxateur.

Informerende van de koper

Als verkoper heeft u de verplichting om de koper goed te (laten) informeren over de afspraken en geldende voorwaarden, zoals de hoogte van de canon en de momenten waarop de canon kan worden aangepast. Uw eventuele makelaar en de betrokken notaris spelen hierin ook een belangrijke rol. Dit is in het belang van de koper, want alle verplichtingen en voorwaarden uit de bestaande overeenkomst gaan over op de nieuwe erfpachter. Ook de bijzondere bepalingen moeten bij verkoop allemaal in de notariële akte worden opgenomen.

Canon bij verkoop

In sommige gevallen kan de canon bij verkoop worden aangepast. Raadpleeg voor de uitzonderingen de exacte afspraken in de overeenkomst en de bijbehorende voorwaarden, of informeer bij Staatsbosbeheer.

TIP: Overleg met Staatsbosbeheer voordat u uw woning te koop zet, en neem in het koopcontract een ontbindende voorwaarde op voor het verkrijgen van toestemming van Staatsbosbeheer. Dit kan veel problemen voorkomen.

Vragen?

Als u vragen heeft over erfpacht bij Staatsbosbeheer, kunt u bellen met ons landelijke informatiecentrum: 030 692 6213. De telefoonnummers van de verschillende kantoren vindt u op www.staatsbosbeheer.nl.

Ook kunt u een e-mail sturen naar erfpacht@staatsbosbeheer.nl. Actuele informatie vindt u op www.staatsbosbeheer.nl/erfpacht.

Als u erfpachter bent van Staatsbosbeheer, is de beheerder in het gebied uw eerste aanspreekpunt. Ook kunt u contact opnemen met uw eigen contactpersoon van de afdeling Grondzaken.

Telefoon 030 692 6213

E-mail erfpacht@staatsbosbeheer.nl

© Staatsbosbeheer | mei 2011, herzien maart 2015

Tekst: Staatsbosbeheer | Redactie: Rebke de Heer (Spilff) | Fotografie: Staatsbosbeheer, Hans van den Bos, Githa van Eeuwen, Ruben Smit en Rob de Wind

Staatsbosbeheer
Princenhof Park 1
3972 NG Driebergen
www.staatsbosbeheer.nl

Deze brochure gaat over erfpacht bij Staatsbosbeheer. Hierin vindt u een overzicht van de informatie die voor erfpachters van belang is. Staatsbosbeheer heeft de taak om bossen, natuur, landschap en cultuurhistorische objecten te beheren en te beschermen, zodat deze ook voor toekomstige generaties behouden blijven. Erfpacht past hier goed bij. Het biedt erfpachters de mogelijkheid om te wonen of te ondernemen in de bijzondere natuurgebieden en geeft zekerheid voor een lange periode.

Bijlage

45389_algemene-voorwaarden-erfpacht-en-opstal-2015.pdf



**Algemene voorwaarden erfpacht en opstal
Staatsbosbeheer 2015**

Geldend voor:

- Erfpacht
- Erfpacht in combinatie met recht van opstal

2.1.av.15.1

INHOUD

ALGEMEEN, VESTIGING

- Artikel 1 Definities en begripsomschrijvingen
- Artikel 2 Toestemming
- Artikel 3 Meerdere erfpachtgerechtigden
- Artikel 4 Indicatieve vermeldingen
- Artikel 5 Onvoorwaardelijkheid en onbezwaardheid
- Artikel 6 Risico

FINANCIEEL

- Artikel 7 Procedure waardebepalings
- Artikel 8 Berekening canon
- Artikel 9 Uitgiftecanon
- Artikel 10 Canon-indexering
- Artikel 11 Periodieke canonherziening en dempingsregeling
- Artikel 12 Wijziging berekeningswijze
- Artikel 13 Lasten
- Artikel 14 Wijze en tijdstip betalingen
- Artikel 15 Geldende betalingsvolgorde
- Artikel 16 Verrekening
- Artikel 17 Verminderd genot

GEBRUIK, ONDERHOUD

- Artikel 18 Gebruik
- Artikel 19 Wijzigingen erfpachtzaak
- Artikel 20 Gebouwen, werken, beplantingen
- Artikel 21 Onderhoud
- Artikel 22 Voorbehoud faunabeheer
- Artikel 23 Openbare voorzieningen
- Artikel 24 Toelating personeel

GEBREKEN, SCHADE, AANSPRAKELIJKHEID

- Artikel 25 Gebreken
- Artikel 26 Herstel van schade
- Artikel 27 Calamiteiten

- Artikel 28 Aansprakelijkheid van de erfpachter voor schade
- Artikel 29 Aansprakelijkheid van Staatsbosbeheer voor schade
- Artikel 30 Verzekering
- Artikel 31 Melding schade
- Artikel 32 Opzegging bij niet-nakoming
- Artikel 33 Schadevergoeding

WIJZIGING, OVERDRACHT, VOORTZETTING, BEËINDIGING

- Artikel 34 Opzeggingsverbod
- Artikel 35 Bevoegdheidsbeperkingen rechtshandelingen
- Artikel 36 Voorkeursrecht
- Artikel 37 Kettingbeding
- Artikel 38 Voortzetting van de erfpacht
- Artikel 39 Beëindiging op grond van algemeen belang
- Artikel 40 Faillissement en beslag
- Artikel 41 Opleverings- en waardevergoedingsregeling bij einde erfpacht
- Artikel 42 Oplevering bij einde erfpacht
- Artikel 43 Waardevergoeding gebouwen, werken en beplantingen bij einde erfpacht
- Artikel 44 Vaststelling van de hoogte van de waardevergoeding
- Artikel 45 Voldoening aan hypotheekhouders
- Artikel 46 Aantekening in de openbare registers

SLOTBEPALINGEN

- Artikel 47 Kosten vestiging erfpacht
- Artikel 48 Aanduiding

- BIJLAGE:** Taxatie-instructie erfpacht Staatsbosbeheer 2015

ALGEMEEN, VESTIGING

Artikel 1 Definities en begripsomschrijvingen

Waar in de *akte van vestiging*, in deze algemene voorwaarden of in de *Taxatie-instructie* Erfpacht Staatsbosbeheer 2015 over de hierna volgende begrippen wordt gesproken, wordt daarmee bedoeld hetgeen hieronder is weergegeven. De betreffende begrippen zijn, waar dit van belang is, in de tekst van de genoemde documenten cursief weergegeven, als verwijzing naar onderstaande definities en begripsomschrijvingen.

Akte van vestiging:

De ten overstaan van een notaris verleden akte van vestiging van de *erfpacht*, dan wel de ten overstaan van een notaris verleden akte van vestiging van de *erfpacht* en het *recht van opstal*, waarin deze algemene voorwaarden van toepassing worden verklaard.

Canon:

De periodieke vergoeding die de erfpachter voor de *erfpacht* aan Staatsbosbeheer verschuldigd is. Waar in deze algemene voorwaarden wordt gesproken over 'canon', wordt in het geval van erfpacht in combinatie met een *recht van opstal* de eventuele retributie (de voor recht van opstal te betalen vergoeding) geacht te zijn inbegrepen in de canon.

Consumentenprijsindex (CPI):

De consumentenprijsindex, reeks alle huishoudens, vastgesteld door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).

Erfpacht:

De blijkens de *akte van vestiging* gevestigde *erfpacht*. Erfpacht wordt ook wel aangeduid als 'erfpachtrecht' of 'recht van erfpacht'. In het geval van vestiging van erfpacht in combinatie met een *recht van opstal* wordt in deze algemene voorwaarden onder 'erfpacht' verstaan: de blijkens de akte van vestiging gevestigde erfpacht en het blijkens die akte gevestigde recht van opstal.

Erfpachter:

De gerechtigde tot de erfpacht. Waar in deze algemene voorwaarden wordt gesproken over 'de erfpachter', wordt in het geval van *erfpacht* in combinatie met een *recht van opstal* hieronder verstaan: 'de erfpachter/opstaller'.

Erfpachtjaar:

Een tijdvak van één jaar dat aanvangt op dezelfde datum als die waarop de *erfpacht* is ingegaan.

Erfpachtaak:

De bij de *akte van vestiging* in *erfpacht* uitgegeven onroerende zaak of zaken. In het geval van erfpacht in combinatie met *recht van opstal* wordt onder 'de erpachtaak' verstaan: de zaak of zaken waarop de erfpacht en het recht van opstal rusten.

Externe deskundige:

Een gecertificeerde waarderingsdeskundige die is aangesloten bij een te goeder naam en faam bekend staande beroepsvereniging, die niet is aangesteld bij of in dienst is van Staatsbosbeheer of de erfpachter en die in opdracht van Staatsbosbeheer en/of de erfpachter een onafhankelijk advies of een onafhankelijke taxatie uitbrengt.

Herzieningsdatum:

De eerste dag van het eerste *erfpachtjaar* waarin een op de voet van artikel 11 herziene *canon* zal gelden.

Marktwarde:

Het geschatte bedrag waartegen vastgoed tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de waardepeildatum, waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld.

Hierbij geldt de speciale aanname (fictie) dat de volle en onbezwaarde eigendom van de getaxeerde onroerende zaak kan worden overgedragen en de verkrijger de onroerende zaak, in de staat waarin die zich bevindt, onmiddellijk en in volle omvang in gebruik kan nemen.

Opstallen:

Gebouwen en werken die al dan niet duurzaam zijn verenigd met de *erfpachtzaak*, hetzij rechtstreeks, hetzij door vereniging met andere gebouwen of werken.

Recht van opstal:

Het eventueel in de *akte van vestiging* verleende zakelijke recht op basis waarvan de erfpachter eigenaar wordt van de gebouwen, werken en beplantingen waarvoor dat recht van opstal is gevestigd.

Taxatie-instructie:

De Taxatie-instructie erfpacht Staatsbosbeheer 2015, die als bijlage aan deze algemene voorwaarden is gehecht en daarvan deel uitmaakt.

Waarde van de *erfpachtzaak*:

Het met inachtneming van de *Taxatie-instructie* aan de erfpachtzaak toe te rekenen deel van de *marktwarde* van het geheel van de in *erfpacht* gegeven grond en de zich daarop bevindende *opstallen* en beplantingen. Wanneer voor de bedoelde opstallen een afhankelijk *recht van opstal* is gevestigd, is de waarde van de erfpachtzaak gelijk aan het aan de grond toe te rekenen deel van de marktwarde.

WOZ-waarde:

De waarde die aan de onroerende zaak, waarvan de *erfpachtzaak* deel uitmaakt, is of wordt toegekend overeenkomstig het bepaalde in artikel 17 e.v. Wet waardering onroerende zaken. Ingevolge artikel 17 lid 1 van genoemde wet gaat het, behoudens in die wet genoemde uitzonderingen, om de waarde die aan de onroerende zaak dient te worden toegekend indien de volle en onbezwaarde eigendom daarvan zou kunnen worden overgedragen en de verkrijger de zaak in de staat waarin die zich bevindt, onmiddellijk en in volle omvang in gebruik zou kunnen nemen.

Wanneer de grond in *erfpacht* is gegeven en voor de gebouwen een afhankelijk *recht van opstal* is gevestigd, zijn de gebouwen onderdeel van de onroerende zaak waarop de WOZ-waarde betrekking heeft, maar zijn deze geen onderdeel van de erfpachtzaak.

Wanneer zowel de grond als de *opstallen* in erfpacht zijn uitgegeven, is de erfpachtzaak gelijk aan de onroerende zaak waarop de WOZ-waarde betrekking heeft.

Artikel 2 Toestemming

1. In alle gevallen waarin voorafgaande toestemming van Staatsbosbeheer is vereist, kunnen, voor zover in de *akte van vestiging* of elders in deze algemene voorwaarden niet anders is bepaald, aan toestemming voorwaarden worden verbonden, waaronder financiële voorwaarden. Aan een toestemming kan de voorwaarde worden verbonden dat deze binnen een nader te noemen termijn dient te worden geëffectueerd, bij gebreke waarvan de toestemming komt te vervallen.
2. Het verleend zijn van een toestemming in de zin van lid 1 laat onverlet de verplichting van de erfpachter om andere vereiste publiekrechtelijke en privaatrechtelijke vergunningen, ontheffingen en toestemmingen te vragen en te verkrijgen.
3. Een eenmaal verleende toestemming ontslaat de erfpachter niet van zijn verplichting om opnieuw toestemming te vragen indien en zodra dit vereist is volgens de *akte van vestiging* of deze algemene voorwaarden en verplicht Staatsbosbeheer niet tot het verlenen van toestemming in zodanig geval.
4. Staatsbosbeheer aanvaardt door het verlenen van toestemming geen enkele aansprakelijkheid.

Artikel 3 Meerdere erfpachtgerechtigden

1. Indien de *erfpacht* aan twee of meer (rechts)personen toekomt, is ieder van hen hoofdelijk aansprakelijk tegenover Staatsbosbeheer voor de nakoming van de verplichtingen die voortvloeien uit de *akte van vestiging* en deze algemene voorwaarden.
2. De verplichtingen die voor de erfpachter(s) uit de *akte van vestiging* en deze algemene voorwaarden voortvloeien zijn steeds ten opzichte van Staatsbosbeheer ondeelbaar.

Artikel 4 Indicatieve vermeldingen

De vermelding in de *akte van vestiging* van oppervlakte, belendingen, vorm, aard, ligging of andere kenmerken van de *erfpachtzaak* en de daarop aanwezige *opstallen* is slechts bedoeld als indicatie, zonder dat de erfpachtzaak en de daarop aanwezige opstallen hieraan behoeven te beantwoorden. Noch de erfpachter, noch Staatsbosbeheer heeft daarom aanspraak op ontbinding of vernietiging van de overeenkomst die de titel vormt voor de vestiging van de erfpacht, op canonvermindering of op schadevergoeding, wanneer die vermelding niet met de werkelijkheid blijkt overeen te komen.

Artikel 5 Onvoorwaardelijkheid en onbezwaardheid

1. De *erfpacht* is onvoorwaardelijk gevestigd.
2. De *erfpachtzaak* en de daarop aanwezige *opstallen* zijn bij de vestiging van de *erfpacht* niet bezwaard met:
 - a. beslagen of hypotheeken of met inschrijvingen daarvan;
 - b. kwalitatieve verplichtingen of kettingbedingen, anders dan in de *akte van vestiging* vermeld;
 - c. beperkte rechten, anders dan in de *akte van vestiging* vermeld.

Artikel 6 Risico

1. De erfpachter aanvaardt bij de vestiging van de *erfpacht* de *erfpachtzaak* en de daarop aanwezige *opstallen* in de feitelijke staat, waarin deze zich op dat moment bevinden, met alle daaraan verbonden eigenschappen, kenmerken, bekende en onbekende gebreken, en met de verplichting tot gestanddoening van lopende persoonlijke gebruiksrechten van derden, voor zover deze zijn vermeld in de *akte van vestiging* of voor zover zulks uit de wet voortvloeit. De erfpachter verklaart bekend te zijn met de inhoud van deze rechten.
2. Wanneer de feitelijke staat van de *erfpachtzaak* en de zich daarop bevindende *opstallen* is opgemaakt en is vastgelegd in een (bouwkundig) rapport of proces verbaal, wordt dit aan de *akte van vestiging* gehecht.
3. De *erfpachtzaak* en de daarop aanwezige *opstallen* zijn voor risico van de erfpachter vanaf de dag van vestiging van de erfpacht, of zoveel eerder als Staatsbosbeheer de erfpachter in het genot heeft gesteld van de erfpachtzaak en de daarop aanwezige opstallen.

FINANCIEEL

Artikel 7 Procedure waardebeoordeling

1. In die gevallen waarin ingevolge de *akte van vestiging* of deze algemene voorwaarden een waarde moet worden vastgesteld, geldt, wanneer dit wordt aangegeven, hiervoor de procedure in de hierna volgende leden.
2. Staatsbosbeheer doet de erfpachter per aangetekende brief een gemotiveerd voorstel voor de hoogte van de desbetreffende waarde.
3. De erfpachter deelt Staatsbosbeheer binnen zes weken na de datum van de in lid 2 bedoelde brief per aangetekende brief mee of hij instemt met het voorstel.
4. Wanneer uit de brief, bedoeld in lid 3, blijkt dat de erfpachter niet instemt met het voorstel, of wanneer de erfpachter die brief niet of niet tijds verzendt, zal de waarde gemotiveerd worden vastgesteld door drie *externe deskundigen*, tenzij de erfpachter kiest voor geschilbeslechting door de rechter. Van de bedoelde drie externe deskundigen wordt er één door de erfpachter aangewezen, één door Staatsbosbeheer en de derde door de beide voorbedoelde deskundigen gezamenlijk. Staatsbosbeheer zendt in dat geval de erfpachter uiterlijk twaalf weken na de datum van de in lid 2 bedoelde brief een aangetekende brief waarin, conform het voorgaande, wordt medegedeeld dat de waarde gemotiveerd zal worden vastgesteld door drie externe deskundigen, tenzij de erfpachter kiest voor geschilbeslechting door de rechter. In deze brief vermeldt Staatsbosbeheer tevens welke externe deskundige door Staatsbosbeheer zal worden aangewezen in geval van waardebeoordeling door drie externe deskundigen.
5. Binnen zes weken na de in lid 4 bedoelde brief deelt de erfpachter Staatsbosbeheer per aangetekende brief mee of hij instemt met een drie-deskundigenprocedure, dan wel kiest voor geschilbeslechting door de rechter. In het eerste geval deelt de erfpachter in zijn brief mee welke *externe deskundige* hij aanwijst. In het tweede geval maakt de meest gereede partij het geschil binnen twaalf weken na de datum van de in lid 4 bedoelde brief aanhangig bij de bevoegde rechter. De leden 6 en verder van dit artikel zijn dan niet van toepassing.

Wanneer de erfpachter geen gevolg geeft aan het bepaalde in de eerste zin van dit lid wordt hij geacht te hebben ingestemd met waardebepalings door drie externe deskundigen. Wanneer de erfpachter niet binnen de in de eerste zin genoemde termijn een deskundige heeft aangewezen, zal deze deskundige op schriftelijk verzoek van Staatsbosbeheer worden aangewezen door de kantonrechter, in wiens ambtsgebied de *erfpachtzaak* is gelegen.

6. Wanneer de waarde zal worden bepaald door drie deskundigen, verstrekt Staatsbosbeheer binnen zes weken na de datum van de brief van de erfpachter bedoeld in lid 5 of - bij gebreke van zo'n brief - zodra dit mogelijk is, in overleg met de erfpachter opdracht aan de twee aangewezen *externe deskundigen* om gezamenlijk een derde externe deskundige aan te wijzen en vervolgens gedrieën de waarde gemotiveerd te bepalen met inachtneming van de *Taxatie-instructie* en daarover een bindend unaniem advies uit te brengen. In geval van een onoplosbaar geschil over de opdrachtformulering, zal dit geschil door de meest gerede partij worden voorgelegd aan de bevoegde rechter. Indien de twee externe deskundigen geen overeenstemming bereiken over de derde aan te wijzen deskundige, zal deze derde deskundige op schriftelijk verzoek van de meest gerede partij worden aangewezen door de kantonrechter, in wiens ambtsgebied de *erfpachtzaak* is gelegen.
7. De deskundigen brengen het gemotiveerde schriftelijk advies uit binnen twaalf weken na de datum van de opdracht, bedoeld in lid 6. Het advies heeft de kracht van bindend advies. Indien de deskundigen niet tot een unaniem advies kunnen komen, geven zij de opdracht terug en zal de waarde door de bevoegde rechter worden vastgesteld op vordering van de meest gerede partij.
8. Staatsbosbeheer en de erfpachter dragen ieder de kosten van de door hen aangewezen *externe deskundige*. De kosten van de derde externe deskundige worden gedragen door Staatsbosbeheer en de erfpachter gezamenlijk, ieder voor de helft.
9. Ten behoeve van waardebepalings verstrekt de erfpachter aan Staatsbosbeheer en *externe deskundigen* desgevraagd een kopie van het meest recente taxatieverslag dat betrekking heeft op de *erfpachtzaak* en de daarop aanwezige *opstallen* behorende bij de WOZ-beschikking op basis van de Wet waardering onroerende zaken.

Artikel 8 Berekening canon

1. Tenzij uit de *akte van vestiging* anders blijkt, wordt de *canon* berekend door de *waarde van de erfpachtzaak* te vermenigvuldigen met het canonpercentage.
2. In de *akte van vestiging* kan worden bepaald dat de *canon* wordt berekend over een percentage van de *waarde van de erfpachtzaak*.
3. De wijze waarop het canonpercentage wordt vastgesteld blijkt uit de *akte van vestiging*.

Artikel 9 Uitgiftecanon

1. Ter bepaling van de uitgiftecanon wordt de *waarde van de erfpachtzaak* door Staatsbosbeheer vastgesteld op basis van de WOZ-waarde, dan wel op basis van een taxatie door een of meer *externe deskundigen*, welke taxatie plaatsvindt met inachtneming van de *Taxatie-instructie*. Artikel 7 is daarbij niet van toepassing.

2. In de *akte van vestiging* worden vermeld:
 - a. de bij uitgifte in *erfpacht* gehanteerde *waarde van de erfpachtzaak*;
 - b. de hoogte van andere bij de bepaling van de *canon* betrokken variabelen.
3. Taxatierapporten die gebruikt zijn bij de vaststelling van de uitgifte*canon* worden als bijlage aan de *akte van vestiging* gehecht.

Artikel 10 Canon-indexering

1. De *canon* wordt ieder *erfpachtjaar* aangepast aan de hand van de ontwikkeling van de *consumentenprijsindex (CPI)*. Deze aanpassing geschiedt op basis van de formule

$$C(n) = (A : B) \times C(o).$$

In deze formule is:

- C (n): de nieuwe canon;
A: de *CPI* van het kalenderjaar voorafgaand aan de ingangsdatum van de canonaanpassing;
B: de *CPI* van het kalenderjaar voorafgaand aan het kalenderjaar bedoeld onder A;
C (o): de oude, aan te passen canon.

2. De geïndexeerde *canon* is ook verschuldigd wanneer door Staatsbosbeheer geen afzonderlijke schriftelijke mededeling van de aanpassing wordt gedaan aan de erfpachter.
3. Dit artikel is van overeenkomstige toepassing op een krachtens artikel 11 herziene *canon*, met ingang van het jaar volgend op het jaar waarop de herziening voor het eerst geldt.

Artikel 11 Periodieke canonherziening en dempingsregeling

1. Onverminderd het bepaalde in artikel 10, wordt de *canon* telkens na verloop van tien erfpachtjaren herzien. Deze herziening heeft als doel om wijzigingen van de *waarde van de erfpachtzaak* door te berekenen in de canon. Daarnaast worden bij deze herziening wijzigingen van de variabelen die de hoogte van het canonpercentage bepalen verwerkt, tenzij uit de *akte van vestiging* blijkt dat het canonpercentage vastligt voor de gehele looptijd van de *erfpacht*. De nieuwe canon wordt bij een herziening berekend op gelijke wijze als beschreven als in artikel 8 en met inachtneming van het bepaalde in de navolgende leden van dit artikel.
2. Artikel 7 is van toepassing voor het bepalen van de herziene *waarde van de erfpachtzaak*. Staatsbosbeheer verzendt de aangetekende brief, bedoeld in artikel 7 lid 2, uiterlijk zes maanden voor de *herzieningsdatum* aan de erfpachter. In die brief doet Staatsbosbeheer een waardevoorstel dat tot stand is gekomen volgens de procedure, onderstaand beschreven in lid 3 en lid 4.
3. Staatsbosbeheer leidt de *waarde van de erfpachtzaak* af van de laatst bekende, onherroepelijke *WOZ-waarde* met overeenkomstige toepassing van de *Taxatie-instructie*. Wanneer echter:
 - a. geen *WOZ-taxatie* van de erfpachtzaak voorhanden is, of
 - b. Staatsbosbeheer inschat dat de *WOZ-taxatie* meer dan 10% afwijkt van de daadwerkelijke *marktwaarde* van de getaxeerde onroerende zaak, of
 - c. de erfpachtzaak geen (recreatie)woning betreft en Staatsbosbeheer een specifieke taxatie gewenst acht,laat Staatsbosbeheer een *externe deskundige* met inachtneming van de *Taxatie-instructie* een taxatie uitvoeren van de waarde van de erfpachtzaak.

4. De waarde van de *erfpachtzaak*, vastgesteld zoals bepaald in lid 3, ('de nieuwe waarde') wordt vergeleken met de 'geïndexeerde oude waarde'. De 'geïndexeerde oude waarde' is de waarde die tot stand komt door de waarde van de erfpachtzaak die is vastgesteld bij de uitgifte in *erfpacht* dan wel bij de vorige herziening te indexeren over het tijdvak tot de nieuwe herziening op vergelijkbare wijze als beschreven in de procedure van artikel 10 lid 1.
 - Wanneer de nieuwe waarde hoger is dan 130% van de geïndexeerde oude waarde, dan wordt het in lid 2 bedoelde waardevoorstel begrensd op 130% van de geïndexeerde oude waarde;
 - Wanneer de nieuwe waarde lager is dan 70% van de geïndexeerde oude waarde, dan wordt het in lid 2 bedoelde waardevoorstel begrensd op 70% van de geïndexeerde oude waarde;
 - In alle andere gevallen is het waardevoorstel gelijk aan vastgestelde de nieuwe waarde.
5. Naast het in lid 2 bedoelde voorstel bevat de brief, bedoeld in artikel 7 lid 2:
 - a. een vermelding van de *herzieningsdatum*;
 - b. voor zover dit aan de orde is: een toelichting van de toepassing van het bepaalde in lid 4;
 - c. voor zover uit de *akte van vestiging* niet blijkt dat het canonpercentage vastligt gedurende de looptijd van de erfpacht: de te hanteren hoogte van de andere bij de bepaling van de *canon* betrokken variabelen. Indien deze nog niet bekend zijn, zal een indicatie worden gegeven.
6. Wanneer de leden 4 en verder van artikel 7 toepassing vinden, wordt de herziene waarde van de *erfpachtzaak* vastgesteld op de waarde die bepaald wordt door de drie deskundigen met inachtneming van de *Taxatie-instructie*, dan wel de waarde die voortvloeit uit de geschilbeslechting door de rechter. Daarbij wordt het bepaalde in lid 4 overeenkomstig toegepast op de door de deskundigen bepaalde, respectievelijk de uit de geschilbeslechting voortvloeiende waarde.
7. Wanneer het canonpercentage wordt herzien wordt daarbij uitgegaan van de daarvoor blijkens de *akte van vestiging* geldende systematiek, waarbij de variabelen worden gehanteerd die op de *herzieningsdatum* van toepassing zijn.
8. Staatsbosbeheer deelt de erfpachter de hoogte van de herziene *canon* schriftelijk mee, zodra deze bekend is. Wanneer de hoogte van de herziene canon door het toepassing vinden van de leden 4 en verder van artikel 7 pas na de *herzieningsdatum* wordt vastgesteld, dan zal de herziene canon desondanks met terugwerkende kracht vanaf de herzieningsdatum gelden. Indien de herziene canon lager is dan de oude canon zal Staatsbosbeheer de eventueel te veel betaalde canon binnen een maand na het bekend zijn van de herziene canon aan de erfpachter terugbetalen. Indien de herziene canon hoger is dan de oude canon dan zal de erfpachter de te weinig betaalde canon binnen een maand na het bekend worden van de herziene datum aan Staatsbosbeheer betalen.
9. Wanneer het bepaalde in lid 4 toepassing heeft gevonden, zal de aldus begrensde en nadien over het tijdvak tot de volgende herziening geïndexeerde waarde bij de volgende herziening als referentie dienen bij de hernieuwde toepassing van het bepaalde in lid 4. De hier bedoelde indexering vindt op overeenkomstige wijze plaats als in artikel 10 lid 1, waarbij in plaats van de canon de waarde wordt geïndexeerd.

Artikel 12 Wijziging berekeningswijze

1. Wanneer De Nederlandsche Bank of het Centraal Bureau voor de Statistiek op enig moment overgaat tot wijziging van de berekeningswijze van de voor de berekening van het canonpercentage of de canon-indexering van toepassing verklaarde variabelen, zoals het markttrentepercentage, de CPI of het inflatiepercentage, dan wel de bekendmaking daarvan staakt, dan zal Staatsbosbeheer in overleg met deze instantie een alternatief zoeken dat zoveel mogelijk aansluit bij de eerder gehanteerde cijfers.

2. Wanneer de erfpachter niet instemt met het in lid 1 bedoelde alternatief kan hij de directeur van de desbetreffende instantie bedoeld in lid 1 verzoeken om een uitspraak te doen. De kosten die hieruit voortvloeien worden door Staatsbosbeheer en de erfpachter gezamenlijk, ieder voor de helft, gedragen.
3. Indien Staatsbosbeheer dan wel de erfpachter zich niet wenst te conformeren aan de in lid 2 bedoelde uitspraak, kan de betreffende partij binnen uiterlijk een maand na de bedoelde uitspraak dit geschil ter beslechting voorleggen aan de bevoegde rechter. Doet hij dit niet of niet bijtijds, dan zal de uitspraak bindende kracht hebben.

Artikel 13 Lasten

1. Alle gewone en buitengewone lasten, waaronder begrepen belastingen en heffingen die met betrekking tot de *erfpachtszaak* en de daarop aanwezige *opstallen* worden geheven, komen met ingang van de dag waarop de *erfpacht* is ingegaan ten laste van de erfpachter, ongeacht aan wie de aanslag wordt opgelegd.
2. Wanneer Staatsbosbeheer lasten, als bedoeld in lid 1, mocht hebben betaald, zal Staatsbosbeheer daarvan kennis geven aan de erfpachter, die vervolgens binnen één maand na de datum van deze kennisgeving het betaalde bedrag aan Staatsbosbeheer dient te vergoeden.

Artikel 14 Wijze en tijdstip betalingen

1. Tenzij in de *akte van vestiging* een andere vervaldag is bepaald of andere vervaldagen zijn bepaald, dient de erfpachter de *canon* te betalen in twaalf gelijke maandelijkse termijnen, telkens te voldoen op de vijftiendwintigste dag van iedere maand, voor het eerst op de vijftiendwintigste dag van de eerste maand van het betreffende *erfpachtjaar*. Voor de maandelijkse betaling van de *canon* verleent de erfpachter aan Staatsbosbeheer een volmacht tot automatische incasso.
2. Alle andere bedragen dan de *canon*, die de erfpachter uit hoofde van de *erfpacht* is verschuldigd, dient hij te voldoen binnen één maand na het tijdstip van opeisbaarheid.

Artikel 15 Geldende betalingsvolgorde

Betalingen door de erfpachter ter zake van de *erfpacht* strekken, ongeacht de bestemming die hij er zelf aan geeft, ter voldoening van zijn schulden aan Staatsbosbeheer in de onderstaande volgorde:

- a. door Staatsbosbeheer gemaakte kosten in verband met de verplichtingen van de erfpachter;
- b. verschuldigde boete(s);
- c. verschuldigde rente(n);
- d. andere dan sub a, b, c en e genoemde schulden ingevolge de *erfpacht*;
- e. verschuldigde *canon*betalingen, de oudst openstaande vorderingen als eerste.

Artikel 16 Verrekening

De erfpachter is niet bevoegd om bedragen die hij ter zake van de *erfpacht* aan Staatsbosbeheer is verschuldigd te verrekenen met vorderingen die hij uit andere hoofde dan de *erfpacht* op Staatsbosbeheer mocht hebben.

Artikel 17 Verminderd genot

1. De erfpachter kan geen vermindering, kwijtschelding of teruggave van de *canon* vorderen of andere financiële aanspraken doen gelden, indien hij, door welke omstandigheden ook, geen of slechts een beperkt genot van de *erfpacht* heeft, tenzij deze omstandigheden het gevolg zijn van een toerekenbare tekortkoming van Staatsbosbeheer.
2. Indien als gevolg van handelingen of besluiten van Staatsbosbeheer, daterend van na de vestiging van de *erfpacht*, waarmee de erfpachter bij het vestigen van de *erfpacht* geen rekening behoeft te houden, het genot van de *erfpachtzaak* en de daarop aanwezige *opstallen* substantieel en structureel wordt verminderd voor de erfpachter, zal op zijn schriftelijke verzoek herziening van de *canon* volgen overeenkomstig het bepaalde in de artikel 11. Een dergelijke tussentijdse herziening heeft geen gevolgen voor het moment waarop de eerstvolgende periodieke canonherziening op de voet van artikel 11 zal plaatsvinden.

GEBRUIK, ONDERHOUD

Artikel 18 Gebruik

1. De erfpachter mag de *erfpachtzaak* en de daarop aanwezige *opstallen* slechts gebruiken overeenkomstig de doeleinden, het gebruik en/of de bestemming die zijn aangegeven in de *akte van vestiging*.
2. Het is de erfpachter niet toegestaan om de *erfpachtzaak* en de daarop aanwezige *opstallen* geheel of gedeeltelijk langer dan een jaar niet of nagenoeg niet te gebruiken.
3. De erfpachter mag de *erfpachtzaak* en de daarop aanwezige *opstallen* niet zodanig gebruiken of doen of laten gebruiken, dat hieruit bezwaren van welstand of milieuhygiëne dan wel gevaar, schade of hinder in welke vorm dan ook ontstaan of kunnen ontstaan.

Artikel 19 Wijzigingen erfpachtzaak

1. Het is erfpachter niet toegestaan om zonder vooraf verkregen schriftelijke toestemming van Staatsbosbeheer de aard, de inrichting of het uiterlijke karakter van de *erfpachtzaak* en de daarop aanwezige *opstallen* te wijzigen, bijvoorbeeld door op het erfpachterrein bomen en andere houtopstanden te vellen of door grond, zand, zoden, strooisel en dergelijke van het erfpachterrein af of aan te voeren.
2. Staatsbosbeheer zal een verzoek om toestemming toetsen op basis van zijn doelstellingen, waaronder die ten aanzien van natuur, recreatie, landschap en cultuurhistorie en op basis van bestaande bestuurlijk gedragen plannen, zoals bijvoorbeeld het bestemmingsplan of een beheerplan van Staatsbosbeheer.

Artikel 20 Gebouwen, werken, beplantingen

1. Het is de erfpachter ten aanzien van de *erfpachtaak* niet toegestaan om zonder vooraf verkregen schriftelijke toestemming van Staatsbosbeheer gebouwen, werken of beplantingen op te richten, aan te brengen, te wijzigen of weg te nemen. In het geval dat naast de *erfpacht* tevens een *recht van opstal* wordt gevestigd geldt het voorgaande ook voor de zaken waarvoor het opstalrecht is gevestigd.
2. Bij het aanvragen van de toestemming, bedoeld lid 1, dienen ten minste een tekening en alle benodigde publiekrechtelijke instemmingen, vergunningen en/of ontheffingen hoe ook genaamd, voor de voorgenomen bouw, aanleg, wijziging of wegneming te worden meegezonden.
3. De erfpachter kan, vooruitlopend op de verlening van de bedoelde publiekrechtelijke instemmingen en vergunningen, Staatsbosbeheer verzoeken om een voorlopig oordeel te geven met betrekking tot de te verlenen toestemming. De documenten, bedoeld in lid 2, hoeven daarbij niet te worden meegezonden. Staatsbosbeheer deelt zijn voorlopig oordeel schriftelijk mee binnen vier weken na datum van verzending van het verzoek daartoe. Een voorlopig oordeel treedt niet in de plaats van een schriftelijke toestemming als bedoeld in lid 1 en na het geven van een voorlopig oordeel blijft lid 1 dan ook onverkort van toepassing. Een beslissing inzake een schriftelijke toestemming kan, mits afdoende gemotiveerd, afwijken van het voorlopig oordeel.
4. Staatsbosbeheer zal een verzoek om toestemming toetsen op basis van het gebruik en de bestemming zoals opgenomen in de *akte van vestiging*, op basis van zijn doelstellingen, waaronder die ten aanzien van natuur, recreatie, landschap en cultuurhistorie en op basis van bestaande bestuurlijk gedragen plannen, zoals bijvoorbeeld het bestemmingsplan of een beheerplan van Staatsbosbeheer. De omstandigheid dat de erfpachter beschikt over alle benodigde publiekrechtelijke instemmingen, vergunningen en/of ontheffingen hoe ook genaamd, als bedoeld in lid 2, verplicht Staatsbosbeheer niet om de gevraagde toestemming te verlenen.

Artikel 21 Onderhoud

De erfpachter dient voor eigen rekening zorg te dragen voor het volledige onderhoud van de *erfpachtaak* en de daarop aanwezige *opstallen* en houtopstanden, zodanig dat deze in een behoorlijke staat van onderhoud verkeren. Onder het volledige onderhoud worden zowel gewone lasten en herstellingen als buitengewone herstellingen begrepen.

Artikel 22 Voorbehoud faunabeheer

1. Staatsbosbeheer behoudt de bevoegdheid en verantwoordelijkheid om zo nodig op de *erfpachtaak* schade door diersoorten te (doen) voorkomen en te (doen) bestrijden. In verband daarmee geldt het bepaalde in de leden 2 tot en met 4. Bij de in die leden genoemde handelingen kan uitsluitend sprake zijn van handelingen die noodzakelijk zijn voor schadebestrijding als bedoeld in de eerste zin.
2. Staatsbosbeheer behoudt zich het genot van de jacht voor. De erfpachter verleent aan Staatsbosbeheer de in artikel 34 lid 4 van de Flora- en faunawet bedoelde toestemming om het jachtgenot geheel of gedeeltelijk te verhuren en zal gedogen dat de jacht wordt uitgeoefend door hen die daartoe van Staatsbosbeheer het recht hebben verkregen. Staatsbosbeheer zal de erfpachter desgevraagd informeren aan welke natuurlijke of rechtspersonen dergelijke rechten zijn verleend.

3. De erfpachter verleent op voorhand aan Staatsbosbeheer of aan de natuurlijke- of rechtspersonen die hiertoe door Staatsbosbeheer worden aangewezen de in artikel 65 lid 6 van de Flora- en faunawet bedoelde toestemming om op de in *erfpacht* gegeven grond het recht, dat op grond van artikel 65 lid 3 dan wel 4 van de Flora- en faunawet aan de grondgebruiker toekomt, uit te oefenen om handelingen te verrichten in afwijking van de artikelen 9, 10, 11 en 12 van de Flora- en faunawet en verleent op voorhand toestemming tot betreding van de in erfpacht gegeven grond, zoals bedoeld in artikel 6 van het Besluit beheer en schadebestrijding dieren.
4. De erfpachter zal de schriftelijke toestemming, bedoeld in artikel 6 van het Besluit beheer en schadebestrijding dieren, voor het betreden van de in *erfpacht* gegeven grond door derden met middelen waarmee met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de artikelen 65 tot en met 70 van de Flora- en faunawet dieren mogen worden gevangen of gedood, niet verlenen dan met voorafgaande schriftelijke instemming van Staatsbosbeheer. Het in de vorige zin bepaalde is niet van toepassing waar het betreft een betreding die voortvloeit uit de toepassing van artikel 65 lid 6 Flora- en faunawet.
5. Staatsbosbeheer behoudt zich het genot van de visserij voor. Voor zover Staatsbosbeheer aan derden het recht heeft verleend om op of aan het water van de *erfpachtzaak* de hengelsport uit te oefenen, zal de erfpachter gedogen dat deze derden de *onroerende zaak* betreden en daarop verblijven om van dit recht gebruik te kunnen maken.
6. Wanneer de Flora- en faunawet komt te vervallen zal de daarvoor in de plaats tredende regelgeving zoveel mogelijk van overeenkomstige toepassing zijn op de bepalingen van dit artikel.

Artikel 23 Openbare voorzieningen

1. De erfpachter zal gedogen dat op, in, aan of boven de *erfpachtzaak* en de daarop aanwezige *opstallen*, palen, kabels, buizen, leidingen, draden en andere voorwerpen worden aangebracht, onderhouden en vervangen ten behoeve van openbare voorzieningen.
2. Onverminderd het bepaalde in lid 3, tweede volzin, is Staatsbosbeheer voor dit gedogen geen vergoeding verschuldigd aan de erfpachter.
3. Door derden te betalen vergoedingen voor het aanbrengen en hebben van zaken als bedoeld in lid 1 komen ten goede aan Staatsbosbeheer. Staatsbosbeheer zal alle schade die een onmiddellijk gevolg is van de in lid 1 bedoelde werkzaamheden en van de aanwezigheid van de in lid 1 bedoelde zaken (doen) herstellen of (doen) vergoeden.

Artikel 24 Toelating personeel

1. Medewerkers van Staatsbosbeheer alsmede zij die in opdracht van Staatsbosbeheer werkzaamheden verrichten, hebben ten behoeve van de hun opgedragen taak te allen tijde vrije toegang tot de in *erfpacht* gegeven grond, voor zover deze niet is bebouwd. Indien mogelijk wordt hiertoe van tevoren een afspraak gemaakt.
2. De in lid 1 bedoelde personen hebben uitsluitend ten behoeve van de hun opgedragen taak na een daartoe met de erfpachter gemaakte afspraak ook toegang tot de *opstallen*.

GEBREKEN, SCHADE, AANSPRAKELIJKHEID

Artikel 25 Gebreken

Staatsbosbeheer is niet aansprakelijk voor (de gevolgen van) gebreken in of aan de *erfpachtzaak* en de daarop aanwezige *opstallen*, die Staatsbosbeheer bij de vestiging van de *erfpacht* niet kende en volgens naar het moment van de vestiging gangbare opvattingen ook niet behoorde te kennen. Staatsbosbeheer is evenmin aansprakelijk voor (de gevolgen van) zichtbare en/of onzichtbare gebreken van welke aard en omvang dan ook, die na de vestiging van de erfpacht (zijn) ontstaan.

Artikel 26 Herstel van schade

Alle eigendommen van Staatsbosbeheer, welke ten gevolge van de uitoefening van de *erfpacht* mochten worden beschadigd, worden door en op kosten van de erfpachter op eerste aanschrijving van Staatsbosbeheer, binnen de daarbij te bepalen termijn, ten genoegen van Staatsbosbeheer hersteld, onverminderd het recht van Staatsbosbeheer tot het vorderen van schadevergoeding.

Artikel 27 Calamiteiten

1. Bij het geheel of gedeeltelijk tenietgaan door brand, storm of enige andere calamiteit van een gebouwde opstal is de erfpachter verplicht deze opstal in de oorspronkelijke staat te herstellen of te herbouwen binnen een termijn van ten hoogste twee jaar na die calamiteit, of zoveel eerder als Staatsbosbeheer en de erfpachter nader overeenkomen. Deze verplichting bestaat niet wanneer herstel of herbouw redelijkerwijs niet meer mogelijk is. Evenmin bestaat deze verplichting wanneer Staatsbosbeheer geen redelijk belang heeft bij herstel of herbouw van een opstal die geheel of gedeeltelijk teniet is gegaan en de erfpachter op diens verzoek schriftelijk meedeelt hem daarom niet te zullen houden aan deze herstel- en herbouwplicht.
2. Voor zover geen herstel of herbouw plaatsvindt van een gebouwde opstal die geheel of gedeeltelijk is tenietgegaan door brand, storm of enige andere calamiteit, is de erfpachter gehouden de restanten daarvan binnen één jaar na die calamiteit, of zoveel eerder als Staatsbosbeheer en de erfpachter nader overeenkomen, ten genoegen van Staatsbosbeheer te verwijderen, overigens onverminderd het recht van Staatsbosbeheer tot het vorderen van schadevergoeding.

Artikel 28 Aansprakelijkheid van de erfpachter voor schade

1. De erfpachter is jegens Staatsbosbeheer aansprakelijk voor schade die het gevolg is van aantasting van de *erfpachtzaak* door handelen of nalaten van de erfpachter, dan wel van een derde of derden die zich met zijn toestemming, door zijn toedoen of door zijn nalaten op of in de erfpachtzaak en de daarop aanwezige *opstallen* heeft/hebben bevonden, tenzij er sprake is van overmacht aan de zijde van de erfpachter in de zin als bedoeld in artikel 6:75 BW.
2. De erfpachter is bovendien aansprakelijk voor de schade die het gevolg is van aantasting van de *erfpachtzaak* die is ontstaan door gebeurtenissen, die op grond van de wet of de in het verkeer geldende opvattingen voor zijn rekening of risico komen.

3. Onder aantasting van de *erfpachtzaak* wordt mede begrepen de aantasting van natuurlijke waarden, bijvoorbeeld door verontreiniging van bodem, grond- of oppervlaktewater.
4. De erfpachter vrijwaart Staatsbosbeheer tegen alle aanspraken van derden op vergoeding van schade, hoe ook genaamd, verontreiniging van bodem, grond- of oppervlaktewater daaronder begrepen, voor zover de erfpachter voor die schade aansprakelijk is op grond van de leden 1 en 2.

Artikel 29 Aansprakelijkheid van Staatsbosbeheer voor schade

Staatsbosbeheer is niet aansprakelijk voor schade die de erfpachter mocht lijden als gevolg van de erfpacht, het gebruik van de *erfpachtzaak* en de daarop aanwezige *opstallen* daaronder begrepen, door welke oorzaak ook ontstaan, tenzij sprake is van een toerekenbare tekortkoming dan wel een onrechtmatige daad die Staatsbosbeheer kan worden toegerekend.

Artikel 30 Verzekering

1. Staatsbosbeheer heeft met betrekking tot de *erfpachtzaak* en de daarop aanwezige *opstallen* geen opstalverzekering (tegen onder meer brand- en stormschade) afgesloten.
2. De erfpachter is verplicht om de gebouwde *opstallen* te verzekeren en verzekerd te houden (opstalverzekering) tegen herbouwwaarde.
3. Voor zover het gaat om gebouwde *opstallen* waarvoor de erfpachter bij het einde van de *erfpacht* geen vergoeding ontvangt van Staatsbosbeheer, sluit de erfpachter de in lid 2 bedoelde verzekering af met Staatsbosbeheer als begunstigde. Wanneer de erfpachter overgaat tot herstel of herbouw van een opstal als hier bedoeld, dan stelt Staatsbosbeheer de door Staatsbosbeheer ontvangen verzekeringspenningen hiertoe ter beschikking aan de erfpachter.
4. De erfpachter is verplicht de aansprakelijkheid die op hem rust krachtens de wet, de *akte van vestiging* en deze algemene voorwaarden genoegzaam verzekerd te houden.
5. De erfpachter is verplicht Staatsbosbeheer desgevraagd inzage te geven in de door hem ten behoeve van de *erfpachtzaak* en de daarop aanwezige *opstallen* gesloten verzekering(en).

Artikel 31 Melding schade

De erfpachter stelt Staatsbosbeheer terstond schriftelijk op de hoogte wanneer zich schade voordoet of dreigt voor te doen als bedoeld in artikel 26, artikel 27 lid 1, artikel 28 lid 1 of lid 2 of wanneer zich schade voordoet of dreigt voor te doen aan de opstal die wordt gedekt door de opstalverzekering bedoeld in artikel 30 lid 3.

Artikel 32 Opzegging bij niet-nakoming

1. Indien de erfpachter in verzuim is de *canon* over twee achtereenvolgende jaren te betalen of in ernstige mate tekortschiet in de nakoming van zijn andere verplichtingen, kan Staatsbosbeheer, onverminderd het bepaalde in de artikel 33 en onverminderd contractuele aanspraken op boete, de *erfpacht* bij exploit opzeggen met inachtneming van het bepaalde in artikel 5:87 BW. Staatsbosbeheer stelt daarbij de dag vast waarop het recht geëindigd zal zijn, welke dag ten minste zes maanden na de opzegging zal liggen.
2. In de opzegging wordt vermeld dat deze als niet gedaan geldt indien de erfpachter, of in voorkomend geval de hypotheekhouder namens hem, binnen zes maanden na de opzegging alsnog tot genoegen van Staatsbosbeheer zekerheid heeft gesteld voor de nakoming van zijn toekomstige verplichtingen en alsnog zijn verplichtingen nagekomen is, met volledige vergoeding van de schade en kosten, daaronder tevens begrepen de kosten van de exploten als bedoeld in artikel 5:88 BW.
3. Jegens de eventuele hypotheekhouder(s) op de *erfpacht* en *opstallen* ziet Staatsbosbeheer af van de aftrekmogelijkheid, bedoeld in artikel 5:87 lid 2 BW, indien en voor zoveel het totaal van de in dat artikellid bedoelde vorderingen en kosten uitstijgt boven een bedrag ter hoogte van tweeëneenhalf maal de meest recente jaarcanon. In afwijking van de vorige volzin kan Staatsbosbeheer de bedoelde vorderingen en kosten wel in aftrek brengen indien en voor zoveel de na aftrek resterende vergoeding een hoger bedrag vormt dan de nog openstaande hypotheekschuld(en) van de erfpachter.

Artikel 33 Schadevergoeding

Wanneer de erfpachter of Staatsbosbeheer in enigerlei verplichting tekortschiet, waardoor schade ontstaat in de zin van artikel 6:96 lid 2 BW, vergoedt de partij die tekort schiet deze schade.

WIJZIGING, OVERDRACHT, VOORTZETTING, BEËINDIGING

Artikel 34 Opzeggingsverbod

De erfpachter kan de *erfpacht* niet opzeggen, behoudens in het geval van toepasselijkheid van artikel 38 lid 4.

Artikel 35 Bevoegdheidsbeperkingen rechtshandelingen

1. Het is de erfpachter zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Staatsbosbeheer niet toegestaan:
 - a. de *erfpacht* geheel of gedeeltelijk over te dragen aan, toe te bedelen aan of in te brengen in een rechtspersoon, over te dragen of toe te bedelen aan een natuurlijk persoon, dan wel over te dragen in economische eigendom. Onder toedeling wordt mede begrepen de toedeling aan een of meerdere erfgenamen, die aanvankelijk slechts als deelgenoot of deelgenoten in de erfenis tot de erfpacht gerechtigd was of waren. Onder overdragen aan een rechtspersoon wordt tevens begrepen die handelingen waardoor de zeggenschap in de algemene vergadering van aandeelhouders en/of in het bestuur van de rechtspersoon die erfpachter is in andere handen komt;

- b. erfpachten samen te voegen;
 - c. de erfpacht of enig deel daarvan te splitsen door overdracht of toedeling, of te splitsen in appartementsrechten, waarbij onder splitsing tevens wordt verstaan het door de erfpachter verlenen van deelnemings- en lidmaatschapsrechten die betrekking hebben op het gebruik van de grond en/of de opstallen;
 - d. de *erfpachtzaak* en de daarop aanwezige opstallen te verhuren, te verpachten of onder welke titel ook geheel of gedeeltelijk aan derden in gebruik of genot af te staan;
 - e. de erfpachtzaak en de daarop aanwezige opstallen geheel of gedeeltelijk in ondererfpacht te geven;
 - f. op de erfpacht alsmede op de erfpachtzaak en de daarop aanwezige opstallen (beperkte) zakelijke rechten te vestigen, uitgezonderd het recht van vruchtgebruik en met uitzondering van het bepaalde in lid 2.
2. In uitzondering op het bepaalde in lid 1 sub f. geldt het toestemmingsvereiste niet voor het vestigen van een recht van hypotheek op de *erfpachtzaak* en de daarop aanwezige opstallen.
3. Indien de erfpachter met betrekking tot de *erfpacht* een rechtshandeling als bedoeld in lid 1 wil verrichten, vraagt hij daarvoor bij aangetekend schrijven voorafgaande toestemming aan Staatsbosbeheer.
4. Staatsbosbeheer maakt binnen zes weken na ontvangst van het verzoek bekend of Staatsbosbeheer gebruik wenst te maken van het voorkeursrecht zoals bepaald in artikel 36 lid 1. Wanneer Staatsbosbeheer geen gebruik maakt van het voorkeursrecht, maakt Staatsbosbeheer zijn beslissing inzake het toestemmingsverzoek binnen zes weken na ontvangst van dat verzoek schriftelijk bekend.
5. Toestemming als bedoeld in lid 1 zal in ieder geval niet behoeven te worden verleend indien aanmerkelijk is dat dit leidt tot verslechtering van de (rechts- en/of financiële-) positie van Staatsbosbeheer.
6. Aan toestemming als bedoeld in lid 1 kunnen voorwaarden worden verbonden, waaronder voorwaarden ten aanzien van de naleving van financiële verplichtingen en ten aanzien van de financiële gegoedheid van rechtsopvolgers met het oog op toekomstige canonbetalingen. Aan toestemming voor rechtshandelingen als bedoeld in lid 1 sub a. kan evenwel niet de voorwaarde worden verbonden dat de wederzijdse rechten en plichten voortvloeiend uit deze akte zullen worden aangepast, anders dan ter tegemoetkoming aan eventuele verslechteringen van de (rechts- en/of financiële) positie van Staatsbosbeheer.
7. In afwijking van het bepaalde in lid 6 kan aan toestemming voor gehele of gedeeltelijke overdracht of toebedeling aan-, of inbreng in een rechtspersoon de voorwaarde worden verbonden dat een tussentijdse herziening van de *canon* plaatsvindt, welke ingaat vanaf het eerstvolgende erfpachtjaar na de overdracht. In voorkomend geval stelt Staatsbosbeheer de erfpachter hier zo spoedig na ontvangst van het schrijven, bedoeld in lid 3, van op de hoogte. Artikel 11 is bij de tussentijdse herziening van overeenkomstige toepassing, met uitzondering van lid 1, eerste volzin, lid 2, tweede en derde volzin, lid 4, lid 6, laatste volzin, en lid 9. Staatsbosbeheer verzendt de aangetekende brief, bedoeld in artikel 7 lid 2, zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk binnen zes weken na de datum van het aangetekend schrijven, bedoeld in lid 3. In deze brief doet Staatsbosbeheer een waardevoorstel dat tot stand is gekomen volgens de procedure, beschreven in artikel 11 lid 3. De erfpachter is verplicht de tussentijds herziene canon, dan wel het gegeven dat een tussentijdse herziening van de canon plaatsvindt, te doen opnemen in de notariële overdrachtake.

8. Na toepassing van het bepaalde in lid 7 blijft bij de bepaling van het moment waarop de eerstvolgende canonherziening als bedoeld in artikel 11, lid 1, eerste volzin plaatsvindt de tussentijdse herziening als bedoeld in lid 7 buiten beschouwing. Bij deze eerstvolgende canonherziening wordt voor de bepaling van 'de geïndexeerde oude waarde' als bedoeld in artikel 11 lid 4 uitgegaan van de (te indexeren) waarde die ten grondslag heeft gelegen aan de tussentijds herziene canon.
9. Binnen twee maanden na dagtekening van de akte, waarbij een in lid 1 genoemde rechtshandeling is vastgelegd, doet de erfpachter een gewaarmerkt afschrift daarvan aan Staatsbosbeheer toekomen.
10. Van iedere verkoop conform artikel 3:268 BW doet de erfpachter onverwijld schriftelijk mededeling aan Staatsbosbeheer.
11. Wanneer de erfpachter niet uiterlijk binnen een jaar na de datum van de schriftelijke toestemming, bedoeld in lid 1, de betreffende rechtshandeling heeft geëffectueerd, herleeft het toestemmingsvereiste en, in voorkomend geval, het voorkeursrecht bedoeld in artikel 36 lid 1. Wanneer, in geval van toepassing van lid 7, een externe deskundige is ingeschakeld op grond van artikel 11 lid 3, tweede volzin, dragen Staatsbosbeheer en de erfpachter ieder de helft van de kosten van die deskundige, wanneer niet binnen een jaar na de datum van de aangetekende brief, bedoeld in artikel 7 lid 2, de overdracht plaatsvindt dan wel artikel 7 lid 4 toepassing vindt.

Artikel 36 Voorkeursrecht

1. In geval van een verzoek om toestemming als bedoeld in artikel 35 lid 3 is Staatsbosbeheer gerechtigd de *erfpacht* over te nemen tegen een prijs op basis van de actuele waarde van de erfpacht, mits Staatsbosbeheer het voornemen daartoe schriftelijk kenbaar maakt binnen zes weken na ontvangst van de brief bedoeld in artikel 35 lid 3. De artikelen 41 tot en met 45 zijn alsdan van overeenkomstige toepassing.
2. Als actuele waarde van de *erfpacht*, bedoeld in lid 1, geldt de actuele *marktwaarde* van de *erfpacht*. Dit is de marktwaarde zoals gedefinieerd in artikel 1, waarbij de tweede zin van die definitie niet van toepassing is. Deze waarde wordt vastgesteld op basis van het bepaalde in artikel 7, waarbij, indien lid 6 van dat artikel toepassing vindt, de drie deskundigen de *Taxatie-instructie* zoveel mogelijk overeenkomstig toepassen.
3. Wanneer Staatsbosbeheer gebruik wil maken van het recht als bedoeld in lid 1, zendt Staatsbosbeheer de erfpachter binnen zes weken na zijn kennisgeving als bedoeld in lid 1 de aangetekende brief als bedoeld in artikel 7, lid 2, met daarin een waardevoorstel voor de hoogte van de actuele waarde van de erfpacht. Dit voorstel wordt gebaseerd op een in opdracht en voor rekening van Staatsbosbeheer uitgevoerde taxatie door een of meerdere *externe deskundigen*. De overige leden van artikel 7 zijn van overeenkomstige toepassing.
4. Staatsbosbeheer is bevoegd met de waarde van de *erfpacht* te verrekenen hetgeen Staatsbosbeheer nog uit hoofde van de erfpacht van de erfpachter te vorderen heeft, kosten daaronder begrepen.

Artikel 37 Kettingbeding

Voor zover de verplichtingen, omschreven in de artikelen 22, 24, 26 en 27, artikel 28 lid 4, artikel 30 lid 2, 3 en 4, artikelen 31, artikel 35 lid 3 en artikel 36 niet reeds van rechtswege overgaan op de nieuwe erfpachter, ondererfpachter, beperkt gerechtigde of persoonlijk gerechtigde, is de erfpachter verplicht en verbindt hij zich jegens Staatsbosbeheer, die dit voor zich aanvaardt, deze verplichtingen, bij overdracht van de *erfpacht* alsmede bij verlening daarop van enig zakelijk of persoonlijk gebruiks- of genotsrecht, aan de nieuwe erfpachter, ondererfpachter, of beperkt of persoonlijk gerechtigde ten behoeve van Staatsbosbeheer op te leggen en die ten behoeve van Staatsbosbeheer aan te nemen, alsmede het in dit artikel bepaalde in elke verdere akte van vervreemding/vestiging woordelijk te doen opnemen.

Artikel 38 Voortzetting van de erfpacht

1. Behoudens het bepaalde in de volgende leden, wordt de *erfpacht* telkens voortgezet voor eenzelfde periode als de periode waarvoor de erfpacht aanvankelijk gevestigd is.
2. De erfpachter kan uiterlijk twee jaar vóór het einde van de *erfpacht* door middel van een aangetekende brief aan Staatsbosbeheer meedelen dat hij geen voortzetting van de erfpacht wenst. De erfpacht zal in dit geval niet worden voortgezet.
3. Staatsbosbeheer kan uiterlijk vijf jaar vóór het einde van de *erfpacht* door middel van een aangetekende brief de erfpachter meedelen dat de erfpacht, geheel of gedeeltelijk, niet zal worden voortgezet na het einde van de looptijd daarvan. Staatsbosbeheer maakt van deze bevoegdheid slechts gebruik wanneer voortzetting van de (gehele) erfpacht niet in overeenstemming is met de op dat moment bestaande doelstellingen van Staatsbosbeheer ten aanzien van de *erfpachtaak* en de daarop aanwezige *opstallen*, welke zijn vastgelegd in een bestuurlijk gedragen plan, zoals bijvoorbeeld een bestemmingsplan of een beheerplan van Staatsbosbeheer.
4. De erfpachter kan, na mededeling van Staatsbosbeheer dat geen of geen volledige voortzetting van de *erfpacht* zal plaatsvinden, de erfpacht bij aangetekende brief opzeggen tegen een eerdere datum dan de einddatum van de erfpacht, met inachtneming van een opzeggingstermijn van ten minste één jaar. Het bepaalde in de artikelen 41 tot en met 45 is alsdan van overeenkomstige toepassing.
5. Voor zover geen sprake is van (gedeeltelijke) beëindiging als bedoeld in lid 3, deelt Staatsbosbeheer uiterlijk één jaar voor het einde van de looptijd de erfpachter mee onder welke voorwaarden de *erfpacht* kan worden voortgezet na het einde van de looptijd daarvan. De eventueel voorgestelde wijzigingen in de erfpachtvoorwaarden kunnen aanpassingen van deze algemene voorwaarden betreffen en aanpassingen van bijzondere erfpachtvoorwaarden welke voortvloeien uit een bestuurlijk gedragen plan, zoals bijvoorbeeld een bestemmingsplan of een beheerplan van Staatsbosbeheer.
6. De erfpachter deelt Staatsbosbeheer binnen zes maanden na de datum van de in lid 5 bedoelde brief bij aangetekende brief mee of hij instemt met de wijzigingen. Indien de erfpachter niet of niet tijdsinstemt met de wijzigingen en nader overleg niet tot overeenstemming leidt, vindt geen voortzetting van de *erfpacht* plaats.
7. Voortzetting van de *erfpacht* vindt in voorkomend geval waar mogelijk plaats door verlenging van de erfpacht en anders door heruitgifte.

Artikel 39 Beëindiging op grond van algemeen belang

Staatsbosbeheer kan te allen tijde de *erfpacht* tussentijds beëindigen op grond van redenen ontleend aan het algemeen belang. Beëindiging vindt plaats door opzegging van de erfpacht bij exploitatie, met inachtneming van een opzegtermijn van ten minste één jaar. Deze opzegging wordt op straffe van nietigheid binnen acht dagen betekend aan degenen die als beperkt gerechtigde of beslaglegger op de erfpacht in de openbare registers staan ingeschreven. Staatsbosbeheer zal de erfpachter in dat geval schadeloos stellen conform de uitgangspunten van de Ontheeningswet.

Artikel 40 Faillissement en beslag

Wanneer de toekomstige erfpachter voor de datum van ondertekening van de *akte van vestiging* van de *erfpacht* in staat van faillissement wordt verklaard, surseance van betaling heeft verkregen of de schuldsaneringsregeling op hem van toepassing is, dan wel voor die datum beslag op zijn goederen is gelegd, is Staatsbosbeheer bevoegd om reeds gesloten overeenkomsten ten aanzien van de nog in erfpacht uit te geven zaak te ontbinden door middel van een aangetekende brief, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst vereist zal zijn en zonder dat Staatsbosbeheer tot vergoeding van eventuele schade gehouden zal zijn.

Artikel 41 Opleverings- en waardevergoedingsregeling bij einde erfpacht

1. Tenzij Staatsbosbeheer en de erfpachter na het vestigen van de *erfpacht* afwijkende afspraken maken en schriftelijk vastleggen, geldt bij het einde van de erfpacht de in de artikelen 41 tot en met 45 weergegeven opleverings- en vergoedingsregeling voor gebouwen, werken en beplantingen.
2. Uiterlijk twee jaren voor het einde van de *erfpacht* overleggen Staatsbosbeheer en de erfpachter over de toepassing van het bepaalde in de artikelen 41 tot en met 45 en trachten zij daarover afspraken te maken.

Artikel 42 Oplevering bij einde erfpacht

1. Het is de erfpachter niet toegestaan om bij het einde van de *erfpacht* de nog aanwezige gebouwen, werken en beplantingen weg te nemen, behoudens het bepaalde in de hierna volgende leden.
2. Behoudens nader gemaakte en schriftelijk vastgelegde andere afspraken is de erfpachter verplicht gebouwen, werken en beplantingen die hij of zijn rechtsvoorganger onverplicht heeft aangebracht bij het einde van de *erfpacht* weg te nemen, wanneer:
 - a. Staatsbosbeheer dit als voorwaarde heeft gesteld bij het verlenen van toestemming aan de erfpachter of zijn rechtsvoorganger voor het aanbrengen van die gebouwen, werken of beplantingen, of
 - b. Staatsbosbeheer aan de erfpachter of zijn rechtsvoorganger geen schriftelijke toestemming heeft verleend voor het aanbrengen daarvan.
3. Onverminderd het bepaalde in het vorige lid, mag de *erfpachter* gebouwen, werken en beplantingen die hij of zijn rechtsvoorganger onverplicht heeft aangebracht wegnemen, wanneer Staatsbosbeheer, bij het verlenen van toestemming aan de erfpachter of zijn rechtsvoorganger voor het aanbrengen daarvan, als voorwaarde heeft gesteld dat Staatsbosbeheer de waarde van deze gebouwen, werken en beplantingen niet zal vergoeden bij het einde van de erfpacht.

4. In de gevallen bedoeld in lid 2 en 3 dient de erfpachter de grond in goede staat te herstellen en dient hij er zorg voor te dragen dat de verwijdering van gebouwen, werken en beplantingen en het herstel van de grond gereed is uiterlijk voor het verstrijken van de erfpachtsduur.
5. Indien de erfpachter tekortschiet in het wegnemen, bedoeld in lid 2, of in het herstel van de grond, bedoeld in lid 4, is Staatsbosbeheer bevoegd deze werkzaamheden te doen uitvoeren op kosten van de erfpachter. Wanneer de erfpachter tekortschiet in het wegnemen, bedoeld in lid 2, is Staatsbosbeheer ook bevoegd om, in plaats van verwijdering, de gebouwen, werken en beplantingen te behouden, zonder waardevergoeding.
6. Gebouwen en werken die de erfpachter niet wegneemt, dient hij ontruimd en bezemschoon op te leveren.

Artikel 43 Waardevergoeding gebouwen, werken en beplantingen bij einde erfpacht

1. Bij het einde van de *erfpacht* zal Staatsbosbeheer de waarde vergoeden van nog aanwezige gebouwen, werken en beplantingen die de *erfpachter* of een rechtsvoorganger voor eigen rekening heeft aangebracht of tegen vergoeding van de waarde van Staatsbosbeheer heeft overgenomen.
2. In afwijking van lid 1 zal Staatsbosbeheer niet de waarde vergoeden van gebouwen, werken en beplantingen
 - a. wanneer deze door de erfpachter dienen te worden weggenomen op grond van het bepaalde in artikel 42 lid 2;
 - b. wanneer dit, met inachtneming van het bepaalde in artikel 5:99 BW, is bepaald is in de *akte van vestiging*, of
 - c. wanneer dit, met inachtneming van het bepaalde in artikel 5:99 BW, door Staatsbosbeheer als voorwaarde is gesteld bij het verlenen aan de erfpachter of zijn rechtsvoorganger van toestemming voor het aanbrengen daarvan.
3. In afwijking van lid 1, zal Staatsbosbeheer geen vergoeding betalen voor beplantingen indien de *erfpachtzaak* een andere bestemming had dan die van woning, behoudens nader gemaakte en schriftelijk vastgelegde andere afspraken.
4. Staatsbosbeheer heeft bij het einde van de *erfpacht* geen verplichting tot vergoeding van de waarde van gebouwen, werken en beplantingen, anders dan volgt uit de vorige leden.

Artikel 44 Vaststelling van de hoogte van de waardevergoeding

1. In die gevallen waarin de erfpachter op basis van artikel 43 recht heeft op waardevergoeding voor gebouwen, werken of beplantingen, wordt de te vergoeden waarde daarvan vastgesteld op basis van het bepaalde in artikel 7.
2. Uiterlijk twaalf maanden voor het einde van de *erfpacht* zendt Staatsbosbeheer de erfpachter de aangetekende brief, bedoeld in artikel 7 lid 2, met daarin een waardevoorstel. Dit waardevoorstel wordt, waar het gaat om gebouwen, door middel van toerekening afgeleid van de *marktwaarde* van het geheel van de in erfpacht gegeven grond en de zich daarop bevindende gebouwen, werken of beplantingen. De bedoelde toerekening vindt plaats met inachtneming van de *Taxatie-instructie*.

Artikel 45 Voldoening aan hypotheekhouders

Ingeval Staatsbosbeheer aan de erfpachter een vergoeding dient te betalen op grond van artikel 5:87 lid 2 BW dan wel op grond van artikel 36 lid 1, artikel 39 of artikel 43 van deze algemene voorwaarden, is Staatsbosbeheer bevoegd om, tot ten hoogste het bedrag van de verschuldigde vergoeding, aan eventuele hypotheekhouders hun hypothecaire vordering te voldoen tot aan het bedrag dat zij in geval van openbare of onderhandse executoriale verkoop krachtens artikel 3:268 BW zouden ontvangen. Dit bedrag wordt in mindering gebracht op de vergoeding aan de erfpachter.

Artikel 46 Aantekening in de openbare registers

Wanneer de blijkens de *akte van vestiging* gevestigde *erfpacht* door welke oorzaak ook zal zijn geëindigd, is Staatsbosbeheer bevoegd daarvan aantekening te laten doen in de openbare registers.

SLOTBEPALINGEN

Artikel 47 Kosten vestiging erfpacht

Alle kosten en belastingen met betrekking tot de vestiging of verlenging van de erfpacht, waaronder begrepen de eventuele overdrachtsbelasting, omzetbelasting, het kadastrale recht, de eventuele kosten van kadastrale opmeting en de kosten van deze akte, zijn voor rekening van de erfpachter.

Artikel 48 Aanduiding

Deze algemene voorwaarden kunnen worden aangehaald als 'Algemene voorwaarden erfpacht en opstal Staatsbosbeheer 2015'.

BIJLAGE: Taxatie-instructie erfpacht Staatsbosbeheer 2015

Bijzondere voorwaarden

voorwaarde_45389.pdf

**UITTREKSEL PROCES VERBAAL VAN VASTSTELLING
VEILINGVOORWAARDEN (*internet-only*)**

Pand: Ruinerweg 18 te Echten

537323/EAR

Rep.nr.: **2618**

Op drieëntwintig september tweeduizend éénentwintig verklaar ik, mr. Anna Maria Tonia Smelt, notaris te Zwolle, het volgende:

I. DEFINITIES

1. Tenzij uit de Akte anders blijkt, hebben de in de 'AVVE 2017' (onder de kop "Begrippen") vermelde definities dezelfde betekenis in de Akte. De in de vorige volzin bedoelde definities dienen – daar waar nodig en/of van toepassing – te worden uitgelegd in samenhang met de hierna onder 2. vermelde definities.
2. Naast, in afwijking van en/of ter (nadere) invulling van de in de AVVE 2017 (onder de kop "Begrippen") vermelde definities, hebben in de Akte de volgende vetgedrukte en met (een) hoofdletter(s) geschreven woorden de daaronder vermelde betekenis:
 - **Akte:**
dit notarieel proces-verbaal;
 - **Artikel:**
een artikel van de Bijzondere Veilingvoorwaarden;
 - **AVVE 2017:**
de Algemene Voorwaarden Voor Executieverkopen 2017, zoals vastgesteld bij akte, op vijf december tweeduizend zestien verleden voor mr. J.H. Oomen, notaris te 's-Hertogenbosch, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de Openbare Registers op diezelfde dag in het register Hypotheken 4 deel 69567 nummer 129;
 - **Betaaldatum:**
de uiterste datum waarop de Koper al zijn (betalings)verplichtingen uit hoofde van de Koopovereenkomst moet zijn nagekomen;
 - **Bijlage:**
een bijlage waarnaar in de Akte wordt verwezen en die integraal deel uitmaakt van de Akte;
 - **Bijzondere Veilingvoorwaarden:**
de in hoofdstuk IX. van de Akte vermelde voorwaarden en bedingen die - naast, in afwijking van en/of ter (nadere) invulling van de AVVE 2017 - van toepassing zijn en/of zullen zijn op de Verkoop;
 - **Handleiding:**
de "handleiding online bieden" vermeld op de Website;
 - **Hypotheekakte:**
de op achttien juni tweeduizend twee voor mr. drs. H.A. Enting, notaris in de gemeente De Wolden, verleden hypotheekakte, waarbij het Hypotheekrecht is gevestigd;
 - **Hypotheekrecht:**
het ten behoeve van de Verkoper en ten laste van het Registergoed gevestigde recht van hypotheek, dat is gevestigd door de inschrijving

- in de Openbare Registers (voormalige bewaring te Assen) op achttien juni tweeduizend twee in het register Hypotheken 3 **deel 6342 nummer 32** van een afschrift van de Hypotheekakte;
- **Koopovereenkomst:**
de overeenkomst van koop krachtens de Verkoop, waarbij de Verkoper (qualitate qua) het Registergoed voor de Koopprijs verkoopt of heeft verkocht aan een Bieder, die het Registergoed voor de Koopprijs koopt of heeft gekocht van de Verkoper (qualitate qua);
 - **Notaris:**
mr. A.M.T. Smelt, notaris te Zwolle, dan wel (al naar gelang en van tijd tot tijd van toepassing):
 - (i). een waarnemer van die notaris;
 - (ii). een door die notaris aangewezen toegevoegd notaris; of
 - (iii). een ambtsopvolger of een protocolopvolger van die notaris;
 - **Onroerende Zaak:**
de onroerende zaak - dan wel een of meer gedeelten daarvan - waarop het Registergoed betrekking heeft;
 - **Openbare Registers:**
de openbare registers voor registergoederen als bedoeld in artikel 3:16 Burgerlijk Wetboek;
 - **Rechthebbende:**
Enzovoorts;
te wiens (wier) laste wordt overgegaan tot de Verkoop;
 - **Registergoed:**
 - (i). het in artikel 1 van de Bijzondere Veilingvoorwaarden nader omschreven registergoed; en
 - (ii). de in of op de Onroerende Zaak aanwezige roerende zaken ter zake waarvan de Verkoper bevoegd is deze tezamen met het registergoed te verkopen volgens de voor het Hypotheekrecht geldende regels;
 - **Registratie:**
het geheel van de voorgeschreven handelingen, ter identificatie van een natuurlijke persoon die via de Website wil bieden, bestaande uit de invoer via internet van diens persoonsgegevens en controle door de Registratienotaris van diens identiteit en het door die persoon opgegeven mobiele telefoonnummer;
 - **Registratienotaris:**
een in Nederland werkzame notaris die van een natuurlijke persoon die via de Website wil bieden (i) een ingevulde registratieverklaring in ontvangst neemt, (ii) van die persoon de identiteit vaststelt en de handtekening onder de registratieverklaring legaliseert, (iii) het opgegeven telefoonnummer controleert en (iv) de gegevens van die persoon registreert, een en ander conform de procedure als omschreven in de Handleiding;
 - **Schuldenaar:**
Enzovoorts;
op wie de Verkoper een of meer vorderingen tot voldoening van een of meer geldsommen heeft;
 - **Verkoop:**
de executoriale verkoop van het Registergoed krachtens de Veiling

dan wel de Onderhandse verkoop;

- **Verkoper:**
de naamloze vennootschap: **de Volksbank N.V.**, statutair gevestigd te Utrecht, kantoorhoudend te 3512 BJ Utrecht, Croeselaan 1 (postadres: Postbus 8466, 3503 RL Utrecht) en ingeschreven in het handelsregister onder nummer 16062338 ook handelend onder de naam SNS Bank, in wiens (wier) opdracht de Verkoop plaatsvindt;
- **Verschuldigde:**
al hetgeen de Schuldenaar aan de Verkoper is en/of zal zijn verschuldigd en tot zekerheid voor de (terug)betaling waarvan de Zekerheidsrechten zijn gevestigd, zulks met inachtneming van hetgeen daaromtrent is bepaald in de Hypotheekakte.
- **Website:**
de algemeen toegankelijke website www.openbareverkoop.nl of een daaraan gelieerde website, via welke website:
 - (i). de Verkoop bekend wordt of is gemaakt;
 - (ii). de Objectinformatie beschikbaar wordt of is gesteld;
 - (iii). een Bod via internet kan worden uitgebracht;
- **Woning:**
een tot bewoning bestemde onroerende zaak als bedoeld in artikel 524a Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering.

3. De hiervoor onder 1. en 2. bedoelde definities kunnen zonder verlies van de inhoudelijke betekenis in enkelvoud of meervoud worden gebruikt dan wel worden vervoegd.
4. Kopjes en nummeringen in de Akte zijn uitsluitend bedoeld om verwijzingen te vergemakkelijken en zullen de uitleg van de Akte niet beïnvloeden.

II. VERKRIJGING DOOR DE RECHTHEBBENDE

1. De Rechthebbende is gerechtigd tot het Registergoed.
2. De Rechthebbende heeft het Registergoed verkregen door de inschrijving in de Openbare Registers (voormalige bewaring te Assen op éénendertig mei tweeduizend vijf in het register Hypotheken 4 deel 8037 nummer 1 van een afschrift van een akte van inbreng, op éénendertig mei tweeduizend vijf verleden voor mr. J.H.H. Brouwer Westerling, notaris te Midden Drenthe.

III. HET HYPOTHEEKRECHT

1. De Verkoper is gerechtigd tot het Hypotheekrecht, alsmede tot een pandrecht ten laste van de roerende zaken als bedoeld in artikel 3:254 Burgerlijk Wetboek.
2. Naast het bepaalde in de Hypotheekakte, zijn op het Hypotheekrecht onder meer van toepassing de door de Verkoper vastgestelde algemene voorwaarden voor zekerheidsrechten, een en ander zoals nader vermeld en/of omschreven in de Hypotheekakte.
3. Het Hypotheekrecht is eerste in rang. De Verkoper heeft aan de Notaris medegedeeld dat - voor zover aan de Verkoper bekend - het hiervoor onder 1. vermelde pandrecht eerste in rang is.
4. enzovoorts;
5. De Verkoper heeft aan de Notaris medegedeeld dat de Verkoper het Hypotheekrecht niet heeft opgezegd en dat het Hypotheekrecht niet op enigerlei andere wijze teniet is gegaan.

6. Het bestaan van het Hypotheekrecht laat onverlet dat de Verkoper voorts gerechtigd is of kan zijn tot andere zekerheidsrechten die eveneens zijn gevestigd tot zekerheid voor de (terug)betaling van het Verschuldigde.
7. De Verkoper heeft aan de Notaris medegedeeld dat de vordering(en) van de Verkoper op de Schuldenaar – tot zekerheid waarvoor het Hypotheekrecht is gevestigd - niet is/zijn bezwaard met beperkte rechten en dat op die vordering(en) geen beslagen zijn gelegd.

IV. OVERIGE ZEKERHEDEN EN BESLAGEN

1. enzovoorts;
De in hoofdstuk III. van de Akte onder 1. bedoelde roerende zaken zijn naast het aldaar bedoelde pandrecht van de Verkoper voorts bezwaard met een pandrecht ten behoeve van de in de vorige volzin genoemde hypotheekhouder, welk laatstvermeld pandrecht is gevestigd krachtens de in de vorige volzin vermelde notariële akte.
2. **HET VERZUIM VAN DE SCHULDENAAR**
 1. De Rechthebbende is niet in staat van faillissement verklaard en de wettelijke schuldsaneringsregeling is niet van toepassing verklaard op de Rechthebbende.
 2. De Verkoper heeft aan de Notaris medegedeeld dat de Schuldenaar jegens de Verkoper in verzuim is, aangezien:
 - a. de Schuldenaar op enig moment tekort is geschoten in de nakoming van diens verplichtingen jegens de Verkoper, tot zekerheid voor welke verplichtingen het Hypotheekrecht is gevestigd; en
 - b. de Schuldenaar jegens de Verkoper in gebreke is gebleven in de nakoming van diens verplichtingen jegens de Verkoper, tot zekerheid voor welke verplichtingen het Hypotheekrecht is gevestigd; ook na de nodige aanmaningen en sommaties door de Verkoper.
 3. c. ten laste van het Registergoed voormelde beslagen zijn gelegd.
3. In verband met hetgeen hiervoor onder 2. is vermeld, is de Verkoper overgegaan tot opeising van al hetgeen de Verkoper van de Schuldenaar te vorderen heeft of nog te vorderen zal hebben. Van de in de vorige volzin bedoelde opeising blijkt uit een brief van de Verkoper aan de Schuldenaar, terwijl de Verkoper een kopie van die brief heeft overhandigd aan de Notaris. Bedoelde opeising heeft niet geleid tot (gehele) betaling door de Schuldenaar aan de Verkoper.
4. De Verkoper heeft aan de Notaris medegedeeld dat - krachtens het bepaalde in de Hypotheekakte, al dan niet in samenhang met de op het Hypotheekrecht van toepassing verklaarde (algemene) voorwaarden - het verzuim van de Schuldenaar jegens de Verkoper reeds is ingetreden door het enkele feit dat de Schuldenaar tekort is geschoten in de nakoming van enige verplichting jegens de Verkoper, al dan niet in samenhang met hetgeen hiervoor onder 2. is vermeld.
5. Op grond van het hiervoor onder 2., 3. en 4. bepaalde is de Verkoper bevoegd om gebruik te maken van het Hypotheekrecht (en de daarbij horende pandrechten), in het bijzonder - doch niet uitsluitend - de bevoegdheid om over te gaan tot de Verkoop.
6. Krachtens het bepaalde in de Hypotheekakte - al dan niet in samenhang met de op het Hypotheekrecht van toepassing verklaarde (algemene) voorwaarden - strekt de door de Verkoper bijgehouden administratie omtrent de hoogte van het Verschuldigde tot volledig bewijs, behoudens

door de Schuldenaar aan te leveren tegenbewijs.

VI. OPDRACHT TOT OPENBARE VERKOOP

In verband met het bepaalde in hoofdstuk V. van de Akte heeft de Verkoper aan de Notaris opdracht gegeven om over te gaan tot de Verkoop.

VII. VEILINGDATUM, AANZEGGING(EN) EN BEKENDMAKING

1. De Veiling betreft een Internetveiling. Tijdens de Veiling kunnen Biedingen uitsluitend worden gedaan via de Website. De Notaris heeft de dag en uur van de Veiling vastgesteld.

De Veiling vindt plaats via de Website op **donderdag achtentwintig oktober tweeduizend éénentwintig vanaf tien uur en dertig minuten.**

De Veiling vindt plaats in twee fasen:

- de eerste fase: de Inzet bij Opbod
- de tweede fase: de Afslag bij Afmijning vindt aansluitend aan de Inzet plaats.

Vanaf genoemd tijdstip zal een veilingssessie plaatsvinden waarbij naast het Registergoed mogelijk ook andere registergoederen aansluitend na elkaar worden aangeboden. De volgorde van de veiling van de verschillende objecten zal kort voor aanvang van de Veiling worden bepaald, en op de Website kenbaar zijn. Het exacte tijdstip waarop het Registergoed wordt geveild is daarmee afhankelijk van de volgorde waarin de objecten worden geveild. Hiervoor wordt verwezen naar de Website.

2. Door of namens de Notaris is aan de Rechthebbende en aan alle in artikel 551 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering bedoelde beperkt gerechtigden en schuldeisers, zo die er zijn, schriftelijk medegedeeld via welke website de veiling plaatsvindt en gedurende welke periode er kan worden geboden.
3. Bij een of meerdere exploten wordt of is aanzegging gedaan van de Verkoop.
4. De Verkoop wordt of is bekend gemaakt op de Website. In bedoelde bekendmaking wordt of is onder meer vermeld:
- a. dat sprake is van een executoriale verkoop;
 - b. dat – uitsluitend indien de Verkoop plaatsvindt in opdracht van een hypotheekhouder - tot veertien (14) dagen vóór de voor de voor de Veiling vastgestelde datum een Bod kan worden uitgebracht door middel een aan de Notaris gerichte schriftelijke verklaring.

VIII. VEILINGVOORWAARDEN

1. De in het hoofd van de Akte genoemde Notaris stelt hierbij de Veilingvoorwaarden vast.
2. De Veilingvoorwaarden zijn door genoemde Notaris vastgesteld in overleg met de Verkoper.
3. Geacht wordt dat de tekst van de AVVE 2017 woordelijk is opgenomen in de Akte.

IX. BIJZONDERE VEILINGVOORWAARDEN

1. Naast, in afwijking van en/of ter (nadere) aanvulling van de AVVE 2017 zal de Verkoop (voorts) geschieden met inachtneming van de in dit hoofdstuk van de Akte vermelde voorwaarden en bedingen.
2. Indien de Bijzondere Veilingvoorwaarden afwijken van de AVVE 2017, dan prevaleren de Bijzondere Veilingvoorwaarden boven de AVVE 2017.

Artikel 1 Omschrijving van het Registergoed

1.1 De omschrijving van het Registergoed luidt als volgt:

het recht van erfpacht alsmede het recht van opstal, als afhankelijk recht van gemeld erfpachtsrecht tot en met éénendertig december tweeduizend drieëntwintig van de percelen grond aan de Ruinerweg 18 te 7932 PD Echten (in de kadastrale registratie voorts aangeduid met huisnummers 18-10, 18-14, 18-15, 18-16, 18-17, 18-1, 18-18, 18-19, 18-20, 18-2, 18-3, 18-4, 18-5, 18-6, 18-7, 18ts), gemeente De Wolden, bestaande uit vakantiehuizen, woning, recreatieruimte en bijbehorende gebouwen, kadastraal bekend gemeente Ruinen, sectie F nummers:

- **1957, groot drieduizend vijfhonderd zevenentachtig vierkante meter (3.587 m²);**
- **2700, ongeveer groot tweehonderd achtenzestig vierkante meter (268 m²), aan welk perceel een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend;**
- **2701, ongeveer groot zevenduizend achthonderd zevenentachtig vierkante meter (7.887 m²), aan welke perceel een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend;**
- **2702, ongeveer groot tweeduizend achtentachtig vierkante meter (2.088 m²), aan welke perceel een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend;**
- **2703, ongeveer groot één vierkante meter (1 m²), aan welke perceel een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend.**

De percelen kadastraal bekend gemeente Ruinen, sectie F nummers 2700, 2701, 2702, 2703 zijn blijkens de kadastrale registratie is bezwaard met een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder b. van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van de publiekrechtelijke rechtspersoon: de gemeente De Wolden.

De in artikel 1 lid 1 AVVE 2017 vermelde verplichting van de Verkoper is niet meer dan een inspanningsverplichting.

Grondeigenaren

De blote eigendom van de percelen kadastraal bekend gemeente Ruinen, sectie F nummers 2700 en 2703 behoren in eigendom toe aan de publiekrechtelijke rechtspersoon: de gemeente De Wolden.

De blote eigendom van de percelen kadastraal bekend gemeente Ruinen, sectie F nummers 1957, 2701, 2702 behoren in eigendom toe aan Staatsbosbeheer.

- 1.2 De Onroerende Zaak omvat gedeeltelijk een Woning en voor de rest een Niet Woning.**
- 1.3 Het Registergoed is een zakelijk recht van erfpacht als bedoeld in Titel 7 Boek 5 Burgerlijk Wetboek.**
- 1.4 Het Registergoed is als een zakelijk recht van erfpacht ontstaan door de inschrijving in de Openbare Registers (voormalige bewaring te Assen) op dertig augustus negentienhonderd drieënnegentig in het register Hypotheken 4 deel 5296 nummer 22 van een afschrift van een daartoe bestemde akte, op zevenentwintig augustus negentienhonderd drieënnegentig verleden voor een plaatsvervanger van mr. B. Haaijer, notaris te Zuidwolde**

- 1.5 Bedoeld recht van erfpacht en de toepasselijke erfpachtvoorwaarden zijn nimmer gewijzigd.
- 1.6 Bedoeld recht van erfpacht is gevestigd voor bepaalde tijd.
- 1.7 Op bedoeld recht van erfpacht zijn van toepassing de bepalingen zoals genoemd in de hiervoor genoemde akte waarbij het recht van erfpacht is gevestigd.
- 1.8 Op heden bedraagt de ter zake van bedoeld recht van erfpacht verschuldigde canon aan grondeigenaar Staatsbosbeheer elfduizend zevenhonderd achteventig euro en zestig cent (€ 11.758,60) per jaar. Bedoelde canon dient te worden voldaan in jaarlijkse termijnen. Op grond van het bepaalde in artikel 5:92 lid 2 Burgerlijk Wetboek is de Koper naast de Rechthebbende hoofdelijk aansprakelijk jegens de erfverpachter voor de betaling van de achterstallige canon die in de voorafgaande vijf (5) jaren opeisbaar is geworden. Op heden bedraagt de achterstand in de betaling van de canon – waarvoor de Koper naast de Rechthebbende hoofdelijk aansprakelijk is tweeënzestigduizend achthonderd éénentachtig euro en zesennegentig cent (€ 62.881,96). De gemeente De Wolden heeft als grondeigenaar verklaard dat er geen canon verschuldigd is.

Artikel 2 Gebruikssituatie

- 2.1 Voor zover aan de Verkoper bekend, is de Onroerende Zaak in strijd met het huurbeding als bedoeld in artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek geheel of gedeeltelijk verhuurd aan (een) derde(n).
- 2.2 In verband met het bepaalde in Artikel 2.1 zal de Verkoper aan de daartoe bevoegde voorzieningenrechter het verlof vragen tot het inroepen van het huurbeding als bedoeld in artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek.
- 2.3 Het in Artikel 2.2 bedoelde verlof is op heden nog niet verleend. Nadat de Notaris in het bezit zal zijn gesteld van de betreffende beschikking van de daartoe bevoegde voorzieningenrechter, dan zullen de inhoud en de voorwaarden van die beschikking bekend worden gemaakt, en wel op de betreffende Website dan wel voorafgaande aan de Inzet.
- 2.4 De bevoegdheid tot het uitoefenen van het huurbeding als bedoeld in artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek wordt door de Verkoper overgelaten aan de Koper.
- 2.5 Het bepaalde in artikel 24 lid 3 tweede volzin AVVE 2017 is voor de Koper niet relevant, zulks gelet op het bepaalde in artikel 24 lid 3 derde volzin en artikel 24 lid 5 laatste gedachtestreepje AVVE 2017.

Gebruik van de erfpachtzaak

Voor Koper van het erfpachtrecht is het van belang te weten dat het gebruik van de Onroerende Zaak past bij de bepalingen in de erfpachtakte en eveneens in overeenstemming is met de geldende publiekrechtelijke bestemming.

Bij e-mail van tweeëntwintig juli tweeduizend éénentwintig heeft Staatsbosbeheer als (mede) grondeigenaar aan de Notaris het navolgende meegedeeld:

"Met betrekking tot een voorgenomen openbare veiling van het object aan Ruinerweg 18 te Echten wil ik hierbij in het kort de actuele situatie schetsen met betrekking tot de erfpachtzaak en het gebruik daarvan door de erfpachter. Tegelijkertijd is het relevant te benadrukken dat de erfpachter jegens Staatsbosbeheer een achterstand heeft in het betalen van de jaarlijkse canon.

Gebruik van de erfpachtzaak

Voor de verkrijger van het erfpachtrecht is het van belang te weten dat het gebruik van de erfpachtzaak past bij de bepalingen in de erfpachtakte en eveneens in overeenstemming is met de geldende publiekrechtelijke bestemming. Ik verzoek u een opkomende erfpachter op een juiste manier te informeren over bovenstaande.

Op 14 oktober 2020 heeft Staatsbosbeheer de erfpachter met een aangetekende brief verzocht om het huidige gebruik van de erfpachtzaak bij voorkeur per direct te stoppen, maar uiterlijk per 1 december 2020. De erfpachter heeft de erfpachtzaak in gebruik voor de huisvesting van arbeidsmigranten. En dat gebruik is in strijd met de bepalingen in de erfpachtovereenkomst. In de erfpachtovereenkomst is namelijk bepaald dat de erfpachtzaak bestemd is voor het gebruik als recreatie object. De erfpachter heeft een andere betekenis gegeven aan de bestemming Recreatie als door partijen is bedoeld, waardoor de wijze waarop de erfpachtzaak momenteel door de erfpachter wordt geëxploiteerd niet past bij de omschrijving en de bedoeling zoals opgenomen in de erfpachtakte. Daarom is het voor de toekomstige verkrijger van het erfpachtrecht belangrijk te weten dat de erfpachtzaak dient te worden gebruikt voor recreatieve doeleinden, zoals vrije tijdsbesteding met ontspanning en vermaak als doel, welke doelen verenigbaar kunnen zijn met natuur. Als het mogelijk is om kaders te stellen bij de voorgenomen openbare veiling dan wil ik u verzoeken om daarvoor de grenzen in het gebruik van de erfpachtzaak te benoemen dan wel dit mee te nemen in de veilingvoorwaarden of te vermelden onder het gebruik bij de objectbeschrijving.

Staatsbosbeheer heeft de erfpachter recentelijk een aangetekende brief gestuurd waarin Staatsbosbeheer de erfpachter heeft bericht dat hij de contractuele boete verbeurt voor het gebruik van de erfpachtzaak dat in strijd is met de bepalingen in de erfpachtakte. De verbeurde boete bedraagt 25 maal de vigerende canon, zijnde € 293.965.

Achterstand in het betalen door de erfpachter van de jaarlijkse canon
In de loop der jaren heeft de erfpachter verzuimd in het betalen van canon aan Staatsbosbeheer. Ik geef u hierbij de huidige stand van zaken rondom de facturen die tot op heden door de erfpachter niet aan Staatsbosbeheer heeft voldaan.

De erfpachter heeft aan Staatsbosbeheer nog niet betaald een bedrag ter grootte van € 62.881,96. De huidige incassokosten zijn bepaald op € 7.730,50. Langs deze weg wil ik u verzoeken om deze bedragen mee te nemen in de veilingvoorwaarden, zodat eventuele koper niet voor een verrassing komt te staan.

Deze geldbedragen dienen in ieder geval betaald te worden aan Staatsbosbeheer met uit een openbare veiling te verkrijgen opbrengsten, voorafgaand aan de notariële overdracht. Voor zover de opbrengst niet toereikend is zal het verschil voor rekening komen van de opkomende erfpachter (artikel 5:92, lid 2 BW) met een maximum van 5 jaar opeisbare canon achterstand. "

De hiervoor genoemde achterstand en verschuldigde incassokosten zullen ten laste komen van de Verkoper en de verkoopopbrengst van de Onroerende Zaak.

Artikel 3 Ontruiming

In afwijking van het bepaalde in artikel 23 AVVE 2017 geldt het volgende:

- 3.1 De Koper wordt geadviseerd – doch is niet verplicht - om te onderzoeken of naar zijn oordeel de feitelijke levering van de Onroerende Zaak kan plaatsvinden in goed overleg met de Rechthebbende en/of de gebruikers van de Onroerende Zaak.
- 3.2 Indien de Onroerende Zaak bij de Rechthebbende (en de zijnen) in gebruik is, dan kan de Koper de ontruiming van de Onroerende Zaak bewerkstelligen met behulp van een deurwaarder, desnoods eveneens met behulp van de sterke arm, uit kracht van:
 1. in geval van de Onderhandse Verkoop: een grosse van de daartoe strekkende beschikking als bedoeld in artikel 3:268 lid 2 Burgerlijk Wetboek van de daartoe bevoegde voorzieningenrechter; dan wel
 2. in geval van de Veiling: de grosse van het Proces-verbaal van toewijzing en de ondertekende Notariële verklaring betaling.Indien de deurwaarder belast met de ontruiming van de Onroerende Zaak een nadere titel voor de ontruiming van de Onroerende Zaak verlangt, dan dient de Koper daarin voor eigen rekening en risico te voorzien.
- 3.3 Indien de Onroerende Zaak bij iemand in gebruik is die zich zonder recht of titel in de Onroerende Zaak bevindt en als zodanig niet bekend was aan de Koper, dan kan de Koper de ontruiming van de Onroerende Zaak bewerkstelligen op gelijke wijze als vermeld in Artikel 3.2.

Artikel 4 Bijzondere lasten en beperkingen

- 4.1 De Verkoper heeft aan de Notaris medegedeeld dat de Verkoper met betrekking tot het Registergoed bekend is met de in Artikel 4.2 vermelde bijzondere lasten en beperkingen als bedoeld in artikel 7:15 lid 1 Burgerlijk Wetboek.
- 4.2 Met betrekking tot aan het Registergoed bekende bijzondere lasten en beperkingen als bedoeld in artikel 7:15 lid 1 Burgerlijk Wetboek wordt verwezen naar:
 - a. de titel van aankomst van de Rechthebbende (register Hypotheken 4 deel 8037 nummer 1, in welke betreffende akte onder meer het volgende woordelijk staat vermeld:
(begin citaat)
"2. Erfdienstbaarheden en bijzondere bepalingen
In gemelde akte van voorafgaande verkrijging is terzake opgenomen de bepaling woordelijk luidende als volgt:
VESTIGING KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN
Partijen zijn overeengekomen bij gemelde overeenkomst de datum achtentwintig december twee duizend één de navolgende kwalitatieve verbintenissen te vestigen op het registergoed, te weten:
 1. Ten laste van het registergoed en ten behoeve van verkoper wordt gevestigd de kwalitatieve verplichting inhoudende de verplichting van het registergoed om alle voorzieningen zoals deze thans op het verkochte zijn aangebracht ten behoeve van gehandicapten gedurende minimaal tien jaren na heden in stand te houden en derhalve niet weg te nemen.
 2. Ten laste van het registergoed en ten behoeve van verkoper wordt gevestigd de kwalitatieve verplichting inhoudende de verplichting van het registergoed om als binnen tien jaar na heden een vervreemding plaatsvindt, zoals deze bedoeld in

hiervoor artikel 6 van "verrekening meerwaarde" bepaalde, deze vervreemding (behoudens een schriftelijke machtiging van verkoper) niet in gedeelten kan plaatsvinden, doch slechts in het geheel.

Bedoelde verkoper Stichting Rekreatiecentrum van Harte is ontbonden, zulks blijkens een akte verleden op twee augustus tweeduizend vier (02-08-2004) voor de te Delft gevestigde notaris mr. K.J. van den Dool, ingeschreven in de daartoe bestemde registers te Assen op drie augustus tweeduizend vier (03-08-2004) in deel 6589 nummer 190.

(einde citaat);

Gemelde kwalitatieve verplichting is in verband met tijdsverloop en het vorenstaande niet meer van toepassing.

- b. voormelde akte houdende vestiging recht van erfpacht (deel 5296 nummer 22). Gemelde akte zal in kopie aan deze akte worden gehecht. De bepalingen en bedingen van gemelde akten worden geacht woordelijk in deze akte te zijn opgenomen en hiervan onderdeel uit te maken.
- c. Met betrekking tot bekende publiekrechtelijke belemmeringen als bedoeld in artikel 2 van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken ten aanzien van het registergoed, wordt te dezen vermeld dat er **geen** aantekening in voormelde openbare registers staat vermeld. Vorenstaande laat onverlet dat er toch publiekrechtelijke beperkingen kunnen drukken op het registergoed, welke niet zijn ingeschreven in voornoemde Openbare Registers en/of gemeentelijke beperkingenregistratie.
- 4.3 De Verkoper heeft aan de Notaris medegedeeld dat de Verkoper met betrekking tot het Registergoed niet bekend is met overige bijzondere lasten en beperkingen als bedoeld in artikel 7:15 lid 1 Burgerlijk Wetboek.
- 4.4 De Koper aanvaardt - zonder enig voorbehoud - dat de Verkoper en de Notaris bij hun onderzoek naar de bijzondere lasten en beperkingen als bedoeld in artikel 7:15 lid 1 Burgerlijk Wetboek met betrekking tot het Registergoed zich beperken tot hetgeen voorkomt in de laatste titel(s) van aankomst van de Rechthebbende en hetgeen zij feitelijk uit andere bronnen omtrent het Registergoed weten met betrekking tot deze lasten en beperkingen.
- 4.5 De Koper kan zich er niet op beroepen dat het Registergoed is behept met een last of een beperking als bedoeld in artikel 7:15 Burgerlijk Wetboek die er niet op had mogen rusten, of dat het Registergoed niet aan de Koopovereenkomst beantwoordt, tenzij de Verkoper dat wist. Van de Koper wordt verwacht dat de Koper zelf onderzoek heeft ingesteld naar alle bijzondere lasten en beperkingen als bedoeld in artikel 7:15 lid 1 Burgerlijk Wetboek met betrekking tot het Registergoed, dan wel – indien en voor zover de Koper dit onderzoek geheel of gedeeltelijk achterwege heeft gelaten - dat de Koper welbewust de daaraan verbonden risico's aanvaardt zonder enig voorbehoud of enige aanspraak jegens de Verkoper en/of de Notaris.
- 4.6 Door het tot stand komen van de Koopovereenkomst wordt geacht dat de Koper daardoor uitdrukkelijk heeft aanvaard:
 - a. alle (eventuele) in de Bijzondere Veilingvoorwaarden nader

- omschreven bijzondere lasten en beperkingen als bedoeld in artikel 7:15 lid 1 Burgerlijk Wetboek met betrekking tot het Registergoed; en
- b. alle (overige) met betrekking tot het Registergoed bestaande bijzondere lasten en beperkingen als bedoeld in artikel 7:15 lid 1 Burgerlijk Wetboek, ongeacht de wijze en het tijdstip waarop die lasten en beperkingen zijn ontstaan;
- doch met uitzondering van de bijzondere lasten en beperkingen als bedoeld in artikel 7:15 lid 1 Burgerlijk Wetboek die ingevolge de Bijzondere Veilingvoorwaarden en met inachtneming van artikel 517 lid 2 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering niet aan de Koper worden opgelegd.
- 4.7 Indien de Verkoper verplicht is, zal zijn of kan worden om de in Artikel 4.2 vermelde lasten en beperkingen op te leggen aan de Koper, dan wordt geacht dat de Verkoper bedoelde lasten en beperkingen door de Gunning heeft opgelegd aan de Koper, zulks onder de opschortende voorwaarde van de levering van het Registergoed aan de Koper.
- Indien bedoelde lasten en beperkingen zijn aan te merken als rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, dan wordt geacht dat de Verkoper door de Gunning die rechten heeft aangenomen voor die derden, zulks onder de opschortende voorwaarde van de levering van het Registergoed aan de Koper.
- 4.8 In verband met het bepaalde in de Artikelen 4.1 tot en met 4.7:
1. sluiten de Verkoper en de Notaris jegens de Koper elke aansprakelijkheid uit; en
 2. verlenen de Verkoper en de Notaris jegens de Koper geen enkele vrijwaring.

Artikel 5 Belastingen en kosten

- 5.1 Het bepaalde in artikel 9 lid 2 AVVE 2017 van toepassing.
- Het bepaalde in artikel 9 lid 1 AVVE 2017 niet van toepassing.
- 5.2 Voor zover bekend aan Verkoper is ter zake de verkrijging van het Registergoed acht procent (8%) overdrachtsbelasting verschuldigd.
- Voor de berekening van de verschuldigde overdrachtsbelasting wordt de waarde van het recht van erfpacht op grond van het bepaalde in artikel 11 Wet op belastingen van rechtsverkeer vermeerderd met de waarde van de periodieke verplichting tot betalen van de erfpachtcanon.
- Met het doen van een bieding stemt de Koper expliciet in met de hiervoor omschreven fiscale behandeling en de daaruit voortvloeiende gevolgen en verplichtingen.
- 5.3 Wegens de levering van het Registergoed is van rechtswege geen omzetbelasting verschuldigd.
- 5.4 Een overzicht van de verschuldigde kosten en belastingen zal worden gepubliceerd op de website. De verschuldigde achterstallig lasten ter zake de verschuldigde erfpachtcanon zullen voor rekening van Verkoper komen en zullen in mindering strekken op de Verkoopopbrengst.

Artikel 6 Wijze van bieden en veilen

- 6.1 Tot veertien (14) dagen vóór de voor de Veiling vastgestelde datum kan een Bod worden uitgebracht door middel een aan de Notaris gericht schriftelijke verklaring.
- 6.2 Een Bod als bedoeld in Artikel 6.1 wordt geacht niet te zijn uitgebracht indien dat Bod onder voorwaarde, voorbehoud en/of herroepelijk is

uitgebracht, tenzij:

1. de betreffende Bieder de voorwaarde, het voorbehoud en/of de herroepelijkheid schriftelijk intrekt, welke intrekking zal moeten hebben plaatsgevonden vóór het ondertekenen van de akte van gunning; of
 2. de Verkoper vóór het ondertekenen van de akte van gunning aan de Notaris mededeelt in te stemmen met de voorwaarde, het voorbehoud en/of de herroepelijkheid van dat Bod.
- 6.3 Tijdens de Veiling kan elk Bod **uitsluitend** worden uitgebracht **via de Website**. Derhalve betreft de Veiling een "Internetveiling" als bedoeld in de AVVE 2017.
- 6.4 Als "Bod" in de zin van de AVVE 2017 wordt derhalve aangemerkt een Bod dat is uitgebracht via de Website, mits dit Bod is uitgebracht door een Bieder op de door NIIV in de Handleiding voorgeschreven wijze. De hoogte van het Bod dat de Bieder uitbrengt wordt bepaald door het bedrag waarop hij klikt of drukt.
- 6.5 In geval van discussie over het tijdstip waarop de biedingen via de Website de Notaris hebben bereikt, alsmede in geval van storing aan en/of het uitvallen van de internetverbinding(en) tijdens de Veiling en in alle andere gevallen van discussie beslist de Notaris.
- 6.6 Weliswaar wordt de mogelijkheid geboden om via internet te bieden, maar hiermee wordt niet gegarandeerd dat de Bieder permanente en/of gelijktijdige toegang heeft tot internet om mee te bieden. Eventuele vertragingen in de snelheid van de internetverbinding(en), alsmede storingen en uitval van deze verbinding(en) komen geheel voor rekening en risico van de Bieder.
- 6.7 Tenzij de Notaris anders beslist, zal niet eerder worden overgegaan tot de Inzet en de Afslag, dan nadat de Notaris genoegzaam zal zijn gebleken dat via internet biedingen kunnen worden uitgebracht.
- 6.8 Afmijning door de Bieder kan elektronisch geschieden door te klikken of te drukken op het woord "BIED".
- 6.9 Als Afmijnbedrag geldt het bedrag waarop door de Bieder tijdens de Afslag wordt geklikt of gedrukt.
- 6.10 De Bieder die tijdens de Veiling overgaat tot het uitbrengen van een Bod dient gedurende het verdere verloop van de Veiling voor de Notaris telefonisch bereikbaar te zijn en te blijven, en wel op het mobiele telefoonnummer dat de Bieder heeft ingevuld op diens registratieformulier. Voor het geval de Bieder gedurende het verdere verloop van de Veiling niet of slechts ten dele voor de Notaris telefonisch bereikbaar is, terwijl in het kader van de Veiling op enig moment telefonisch overleg tussen de Notaris en de Bieder noodzakelijk wordt geacht door de Notaris, dan is de Notaris bevoegd om het Bod van de Bieder niet als zodanig te erkennen dan wel af te wijzen.
- 6.11 Onverminderd het bepaalde in Artikel 8 is de Bieder die het hoogste Bod heeft uitgebracht tot het moment van Gunning bevoegd te verklaren dat hij heeft geboden namens een rechtspersoon of personenvennootschap, mits die Bieder vóór de Gunning:

1. naar het oordeel van de Notaris genoegzaam aantoonend volledig bevoegd te zijn tot vertegenwoordiging van die rechtspersoon of personenvennootschap; en

2. de waarborgsom wordt gestort als bedoeld in artikel 12 lid 1 AVVE 2017 (in samenhang met het bepaalde in Artikel 10).

Van een en ander dient uit de notariële akte van Gunning te blijken. Indien met inachtneming van het vorenstaande een rechtspersoon of personenvennootschap heeft te gelden als vertegenwoordigde van de Bieder, komt aan die rechtspersoon of personenvennootschap het recht toe vóór de betaling van de Koopprijs te verklaren dat hij het Bod heeft uitgebracht namens één of meer anderen als bedoeld in Artikel 8.

- 6.12 De in Artikel 6.11 bedoelde Bieder is, naast die rechtspersoon of personenvennootschap hoofdelijk verbonden voor de nakoming van de verplichtingen ten gevolge van de Gunning. Indien die Bieder, ingeval de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap in verzuim is, de Koopprijs geheel voor eigen rekening voldoet, wordt hij geacht de koopovereenkomst voor zichzelf te zijn aangegaan, in welk geval de Levering aan hem plaatsvindt en hem kwijting wordt verleend. Van een en ander dient uit de Notariële verklaring van betaling te blijken.

Artikel 7 Verkoop meerdere Registergoederen

- 7.1 Een Bod kan uitsluitend worden uitgebracht op het Registergoed als een geheel, zodat het bepaalde in artikel 3 lid 7 AVVE 2017 niet van toepassing is.

Artikel 8 Bieden voor een ander

In afwijking van het bepaalde in artikel 5 AVVE 2017 geldt het volgende:

- 8.1 Eenieder die een Bod uitbrengt, wordt aangemerkt als Bieder; ook als een Bieder verklaart dat Bod niet voor zichzelf uit te brengen dan wel te hebben uitgebracht.
- 8.2 De Bieder aan wie is gegund heeft het recht - ook zonder dat hij zich dat recht uitdrukkelijk heeft voorbehouden - te verklaren dat hij zijn Bod heeft uitgebracht (mede) namens een of meer anderen, mits die ander of die anderen zulks schriftelijk aan de Notaris heeft of hebben bevestigd. De in de vorige volzin bedoelde verklaring en bevestiging hebben tot gevolg dat die ander dan wel die anderen (mede) in de rechten en verplichtingen uit hoofde van de Koopovereenkomst treedt dan wel treden, alsof die ander dan wel die anderen zelf het Bod (mede) heeft dan wel hebben uitgebracht, onverminderd het bepaalde in Artikel 8.5.
- 8.3 De in Artikel 8.2 bedoelde verklaring dient vóór de ondertekening van de akte van Levering dan wel de Notariële verklaring van betaling aan de Notaris te worden gedaan en eveneens door de betreffende vertegenwoordigde(n) schriftelijk te zijn bevestigd aan de Notaris. Behoudens in het geval als bedoeld in Artikel 8.7, dient van deze verklaring en bevestiging te blijken uit de Akte de command.
- 8.4 Het bepaalde in de artikelen 8.2 en 8.3 laat onverlet de bevoegdheid voor de Bieder aan wie is gegund om vóór de ondertekening van de akte van Levering dan wel de Notariële verklaring van betaling bij een Akte de command diens rechtsverhouding uit de Koopovereenkomst door middel van contractsoverneming als bedoeld in artikel 6:159 Burgerlijk Wetboek

- geheel of gedeeltelijk over te dragen aan een of meer anderen.
- 8.5 De Bieder aan wie is gegund en die gebruik heeft gemaakt van de in Artikel 8.2 of Artikel 8.4 vermelde bevoegdheid is, naast de betreffende vertegenwoordigde(n), hoofdelijk verbonden voor de nakoming van de verplichtingen van de vertegenwoordigde(n) uit hoofde van de Koopovereenkomst. Indien de Bieder aan wie is gegund, ingeval de betreffende vertegenwoordigde(n) jegens de Verkoper in verzuim is (zijn) als bedoeld in artikel 26 AVVE 2017 en de Koopovereenkomst alsdan nog niet is ontbonden en/of vervallen, alle uit de Koopovereenkomst voortvloeiende (betalings)verplichtingen geheel voor eigen rekening nakomt, dan wordt geacht dat die Bieder de Koopovereenkomst voor zichzelf is aangegaan, in welk geval de levering van het Registergoed aan hem plaatsvindt. Van een en ander dient te blijken uit de akte van Levering of de Notariële verklaring van betaling.
- 8.6 Het bepaalde in Artikel 8.5 laat onverlet de rechten die de betreffende Bieder eventueel kan doen gelden jegens de betreffende Koper.
- 8.7 Het bepaalde in dit Artikel 8 geldt ook voor een Bieder - ongeacht het feit of is gegund - die verklaart een Bod te hebben uitgebracht als gevolmachtigde of vertegenwoordigingsbevoegd orgaan van een rechtspersoon en die Bieder aan de Notaris verklaart namens die rechtspersoon te handelen, in welk geval die rechtspersoon als Bieder wordt aangemerkt. In het geval als bedoeld in de vorige volzin kan van de in Artikel 8.3 eerste volzin bedoelde verklaring - mits tijdig bekend gemaakt aan de Notaris - blijken uit:
1. in geval van de Onderhandse verkoop: de notariële akte van gunning of het notariële proces-verbaal van gunning als bedoeld in artikel 8 lid 4 AVVE 2017; of
 2. in geval van de Veiling: het notariële proces-verbaal van inzet en afslag.
- 8.8 De in dit Artikel 8 vermelde rechten en bevoegdheden van een Bieder, de betreffende vertegenwoordigde(n) en/of de rechtsopvolger(s) kunnen – behoudens voor wat betreft het bepaalde in Artikel 8.7 - slechts door een Bieder worden uitgeoefend nadat de Verkoper daarvoor schriftelijke toestemming zal hebben verleend. De Bieder zal de Verkoper schriftelijk om toestemming verzoeken, zulks onder opgave van de relevante informatie, waaronder begrepen gegevens met betrekking tot de identiteit en goedheid van de beoogde betreffende vertegenwoordigde(n) en/of rechtsopvolger(s). De Verkoper kan aan het verlenen van toestemming voorwaarden verbinden.
- Artikel 9 Gunnen onder voorwaarden: voorwaardelijke verbintenissen**
- 9.1 Alle verbintenissen die voortvloeien of voort kunnen vloeien uit de Koopovereenkomst zijn voorwaardelijk, en wel onder de ontbindende voorwaarde dat de Koper - eventueel nadat de Koper door de Verkoper in gebreke is gesteld overeenkomstig het bepaalde in artikel 26 AVVE 2017 – niet al zijn betalingsverplichtingen uit hoofde van de Koopovereenkomst zal zijn nagekomen. Het bepaalde in de vorige volzin laat onverlet het bepaalde in Artikel 15.5.
- 9.2 Uitsluitend de Verkoper kan een beroep doen op de in Artikel 9.1 vermelde ontbindende voorwaarde, en wel bij deurwaardersexploot of bij aangetekend schrijven aan de Koper - met gelijktijdige afgifte van een

kopie daarvan aan de Notaris.

9.3 De Verkoper is te allen tijde bevoegd om bij deurwaardersexploot of bij aangetekend schrijven aan de Koper - met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris:

1. afstand te doen van de in Artikel 9.1 vermelde ontbindende voorwaarde, welke afstand geacht wordt terstond door de Koper te zijn aanvaard; en/of
2. eenzijdig te verklaren dat alle verbintenissen die voortvloeien of voort kunnen vloeien uit de Koopovereenkomst zijn omgezet in onvoorwaardelijke verbintenissen, welke verklaring geacht wordt terstond door de Koper te zijn ontvangen;

als gevolg waarvan alle verbintenissen die voortvloeien of voort kunnen vloeien uit de Koopovereenkomst onvoorwaardelijk zullen zijn geworden, behoudens – in geval van de Onderhandse Verkoop – de opschortende voorwaarde als bedoeld in Artikel 15.5.

9.4 Het bepaalde in de artikelen 9.1 tot en met 9.3 laat onverlet:

1. dat bij het vervullen van de in Artikel 9.1 vermelde ontbindende voorwaarde - als gevolg van het tekortschieten in de nakoming door de Koper - de gevolgen van dat tekortschieten geheel voor rekening en risico zijn en blijven van de Koper, een en ander met toepassing van het bepaalde in artikel 26 AVVE 2017; en
2. de ontbindingsrechten zoals vermeld in de Veilingvoorwaarden.

Artikel 10 Waarborgsom/bankgarantie

10.1 In afwijking van het bepaalde in artikel 12 lid 1 AVVE 2017 bedraagt de waarborgsom ten minste **vijftienduizend euro (€ 15.000,-)**.

10.2 Het bepaalde in Artikel 10.1 is van overeenkomstige toepassing op de hoogte van de garantieverklaring als de bankgarantie als bedoeld in artikel 12 lid 4 AVVE 2017.

10.3 Voor het geval het Hypotheekrecht eerste in rang is, en:

1. naast het Hypotheekrecht andere rechten van hypotheek zijn ingeschreven op het Registergoed; en/of
2. een of meer schuldeisers van de Rechthebbende beslag hebben gelegd op de Koopprijs; en/of
3. een of meer schuldeisers van de Rechthebbende hun recht ontfangen aan artikel 3:264 lid 7 BW; en/of
4. een of meer beperkte rechten op het Registergoed vervallen als gevolg van de Verkoop;

en de Voorzieningenrechter de verklaring van de Verkoper als bedoeld in artikel 3:270 lid 3 tweede volzin Burgerlijk Wetboek binnen de voor de Koper geldende termijn voor volledige betaling nog niet heeft voorzien van een goedkeurende aantekening, dan wordt geacht dat elke betaling door de Koper in handen van de Notaris heeft te gelden als een (aanvullende) betaling van een waarborgsom als bedoeld in artikel 12 AVVE 2017, en wel tot het moment waarop bedoelde verklaring met bedoelde goedkeurende aantekening aan de Notaris is overgelegd. Voormelde regeling geeft voor de Koper geen enkele aanleiding tot opschorting van enige betalingsverplichting.

Artikel 11 Aflevering

In afwijking van het bepaalde in de artikelen 22 en 26 lid 3 AVVE 2017 geldt het volgende:

- 11.1 De Aflevering zal plaatsvinden op de datum waarop het Registergoed wordt geleverd overeenkomstig het bepaalde in artikel 17 AVVE 2017.
- 11.2 De Onroerende Zaak wordt afgeleverd in de feitelijke staat waarin het zich op het moment van de Aflevering bevindt of blijkt te bevinden; ook indien deze afwijkt van de feitelijke staat ten tijde van het uitbrengen van het Bod waarvoor is gegund.
- 11.3 Nadat het Registergoed aan de Koper is geleverd overeenkomstig het bepaalde in artikel 17 AVVE 2017, dient de Koper zichzelf toegang te verschaffen tot de Onroerende Zaak. De Verkoper is niet verplicht en kan door de Koper niet verplicht worden om de Koper toegang te verschaffen tot de Onroerende Zaak.
- 11.4 De Verkoper staat niet in voor de afwezigheid van materiële en/of immateriële gebreken in en/of aan de Onroerende Zaak, waaronder mede begrepen eventuele verontreiniging van de tot de Onroerende Zaak behorende bodem.
- 11.5 Het risico van aanwezigheid van bewoners en/of gebruikers in de Onroerende Zaak ten tijde van de Aflevering komt voor rekening van de Koper.
- 11.6 Het risico dat het feitelijke gebruik van de Onroerende Zaak vóór of ten tijde van de Verkoop dan wel het door de Koper voorgenomen gebruik van de Onroerende Zaak op publiekrechtelijke of privaatrechtelijke gronden al dan niet is toegestaan komt voor rekening van de Koper.
- 11.7 Doordat de Koper al zijn betalingsverplichtingen uit hoofde van de Koopovereenkomst zal zijn nagekomen, wordt geacht:
 - 1. dat de Koper bekend is en was met materiële en/of immateriële gebreken in en/of aan de Onroerende Zaak;
 - 2. dat de Koper tijdig heeft voldaan aan zijn onderzoeksplicht als bedoeld in Artikel 17; en
 - 3. dat de Koper afstand heeft gedaan van diens rechten jegens de Verkoper tot het vorderen van enige schade, vergoeding en/of kosten wegens eventuele materiële en/of immateriële gebreken in en/of aan de Onroerende Zaak, terwijl voorts wordt geacht dat de Verkoper bedoelde afstand onverwijld heeft aanvaard; zodat alle materiële en/of immateriële gebreken in en/of aan de Onroerende Zaak geheel voor rekening en risico van de Koper komen, behoudens krachtens het bepaalde in de Artikelen 11.9 tot en met 11.12.
- 11.8 In afwijking van het bepaalde in artikel 26 lid 3 AVVE 2017 en onverminderd het bepaalde in de Artikelen 11.9 tot en met 11.12 kan de Verkoper jegens de Koper nimmer tekortschieten in de nakoming en/of in verzuim zijn wegens een beschadiging van en/of een gebrek aan de Onroerende Zaak, ongeacht het moment waarop de betreffende schade en/of het betreffende gebrek aan de Onroerende Zaak is ontstaan dan wel aan de Koper bekend is of zal zijn geworden. De Koper is niet bevoegd om de Koopovereenkomst te ontbinden en/of te vernietigen wegens die schade en/of dat gebrek.
- 11.9 Indien de Koper kan bewijzen dat de Onroerende Zaak - na het uitbrengen van het Bod waarvoor is gegund - in een zodanige mate is

beschadigd en/of aan de Onroerende Zaak een zodanig gebrek is ontstaan, dat de Koper het Registergoed niet zou hebben gekocht indien de Koper - ten tijde van het uitbrengen van het Bod waarvoor is gegund - op de hoogte zou zijn geweest van die schade en/of dat gebrek, dan heeft de Koper jegens de Verkoper uitsluitend recht op vergoeding van de waardevermindering van de Onroerende Zaak als gevolg van die schade en/of dat gebrek.

- 11.10 Het in Artikel 11.9 vermelde recht van de Koper bestaat alleen en zolang, indien (cumulatief):
1. de beschadiging van en/of het gebrek aan de Onroerende Zaak is ontstaan vóór het tijdstip van de risico-overgang als bedoeld in artikel 18 en/of 19 AVVE 2017;
 2. de Koper onverwijld na de Betaaldatum bij aangetekend schrijven aan de Verkoper - met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris - zal hebben medegedeeld dat sprake is van een zodanige beschadiging van en/of een zodanig gebrek aan de Onroerende Zaak; en
 3. de Koper al zijn betalingsverplichtingen uit hoofde van de Koopovereenkomst zal zijn nagekomen.
- 11.11 De hoogte van de in Artikel 11.9 bedoelde vergoeding zal worden vastgesteld in goed overleg tussen de Verkoper en de Koper, bij gebreke waarvan die vergoeding zal worden vastgesteld door de daartoe bevoegde rechter.
- 11.12 Indien de Koopovereenkomst betrekking heeft op twee of meer Registergoederen, dan is het bepaalde in de Artikelen 11.9, 11.10 en 11.11 uitsluitend van toepassing voor zover de Koopovereenkomst betrekking heeft op de betreffende beschadigde en/of gebrekkige Onroerende Zaak.
- 11.13 Mogelijk is er een verplichting voor de Rechthebbende om bij de overdracht van het Registergoed aan de Koper een energielabel dan wel een gelijkwaardig document als bedoeld in het Besluit energiestatistiek gebouwen te overhandigen. Bij de Rechthebbende is danwel wordt een dergelijk document opgevraagd. Indien dit document (tijdig) wordt verkregen zal het aan de Koper worden overhandigd, danwel worden gepubliceerd op de Website. Voor zover Verkoper geen energielabel of gelijkwaardig document kan overhandigen, vrijwaart de Koper Verkoper voor alle (eventuele) aanspraken te dier zake. Indien gewenst kan Koper na zijn verkrijging zelf zorgdragen voor het verkrijgen van een energielabel dan wel een gelijkwaardig document als bedoeld in het Besluit energiestatistiek gebouwen.

Artikel 12 Herstelrecht van de Verkoper

In afwijking van het bepaalde in artikel 20 AVVE 2017 geldt het volgende:

- 12.1 Indien de Onroerende Zaak vóór het tijdstip van de risico-overgang als bedoeld in artikel 18 en/of 19 AVVE 2017 of Artikel 15.4 wordt beschadigd dan wel geheel of gedeeltelijk verloren gaat, dan heeft de Verkoper het recht:
1. om de betreffende schade in en/of aan de Onroerende Zaak te (doen) herstellen, zulks voor rekening van de Verkoper en onverminderd de eventuele (verhaals)rechten van de Verkoper

- jegens respectievelijk de Rechthebbende, de schuldena(a)r(en) en de Koper; of
2. om de Koopovereenkomst zonder rechterlijke tussenkomst te ontbinden bij aangetekend schrijven aan de Koper - met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris - zulks met inachtneming van het bepaalde in Artikel 13, tenzij de schade - gezien haar geringe betekenis - de ontbinding van de Koopovereenkomst met haar gevolgen niet rechtvaardigt.
- 12.2 De Verkoper kan niet eerder overgaan tot het (doen) herstellen van schade aan de Onroerende Zaak dan nadat:
1. de daartoe bevoegde voorzieningenrechter aan de Verkoper machtiging heeft of zal hebben verleend om de Onroerende Zaak in beheer te nemen, voor zover het beheerbeding als bedoeld in artikel 3:267 Burgerlijk Wetboek uitdrukkelijk door de Verkoper is bedongen; of
 2. de Verkoper op andere wijze daartoe bevoegd is of zal zijn; en nadat de Verkoper zich in feitelijke zin de toegang tot de Onroerende Zaak heeft verschaft of heeft doen verschaffen.
- 12.3 Indien de Verkoper gebruik heeft gemaakt van diens herstelrecht als bedoeld in Artikel 12.1, dan wordt de oorspronkelijke Betaaldatum uitgesteld tot het moment waarop zeven (7) dagen zijn verstreken nadat de Verkoper bij aangetekend schrijven aan de Koper - met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris - heeft medegedeeld dat de betreffende (herstel)werkzaamheden in en/of aan de Onroerende Zaak ten genoegen van de Verkoper zijn uitgevoerd, of zoveel eerder als de Koper al zijn betalingsverplichtingen uit hoofde van de Koopovereenkomst zal zijn nagekomen.
- 12.4 Het bepaalde in Artikel 12.3 is niet van toepassing indien (cumulatief):
1. de Verkoper voornemens is om de Koopovereenkomst te ontbinden op grond van het bepaalde in Artikel 13.1; en
 2. de Koper gebruik heeft gemaakt van diens recht als bedoeld in Artikel 13.4;
- in welk geval het bepaalde in Artikel 13.5 van toepassing is op het uitstellen van de oorspronkelijke Betaaldatum.
- Artikel 13 Ontbindingsrechten van de Verkoper**
- 13.1 Onverminderd het bepaalde in Artikel 13.2 heeft de Verkoper het recht om de Koopovereenkomst zonder rechterlijke tussenkomst te ontbinden bij aangetekend schrijven aan de Koper - met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris - in elk van de volgende gevallen:
1. indien de daartoe bevoegde voorzieningenrechter aan de Verkoper geen machtiging verleent of zal hebben verleend - na een daartoe strekkend verzoek van de Verkoper - om de Onroerende Zaak in beheer te nemen, met het oog op het bepaalde in Artikel 12, voor zover het beheerbeding als bedoeld in artikel 3:267 Burgerlijk Wetboek uitdrukkelijk door de Verkoper is bedongen;
 2. indien de daartoe bevoegde voorzieningenrechter aan de Verkoper de sub 1. bedoelde machtiging heeft of zal hebben

- verleend - na een daartoe strekkend verzoek van de Verkoper - onder een voorwaarde die naar het uitsluitende oordeel van de Verkoper niet van de Verkoper verlangd kan worden;
3. indien de Verkoper geen gebruik (meer) zal maken van diens herstelrecht als bedoeld in Artikel 12;
 4. indien de Verkoper gebruik heeft gemaakt van diens herstelrecht als bedoeld in Artikel 12 en de Koper vóór de gewijzigde Betaaldatum als bedoeld in Artikel 13.5 aan de Verkoper en/of de Notaris te kennen heeft gegeven dat de herstellingen in en/of aan de Onroerende Zaak naar de mening van de Koper niet of niet voldoende hebben plaatsgevonden;
- 13.2 Onverminderd het bepaalde in Artikel 13.1 heeft de Verkoper het recht om de Koopovereenkomst zonder rechterlijke tussenkomst te ontbinden bij aangetekend schrijven aan de Koper - met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris - in elk van de volgende gevallen:
1. indien de daartoe bevoegde voorzieningenrechter aan de Verkoper niet het verlot heeft verleend of niet zal verlenen - na een daartoe strekkend verzoek van de Verkoper - tot het innemen van het huurbeding als bedoeld in artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek; of
 2. de daartoe bevoegde voorzieningenrechter aan de Verkoper het verlot heeft verleend of zal verlenen - na een daartoe strekkend verzoek van de Verkoper - tot het innemen van het huurbeding als bedoeld in artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek onder een voorwaarde die naar het uitsluitende oordeel van de Verkoper niet van de Verkoper verlangd kan worden.
- 13.3 Alvorens de Verkoper de Koopovereenkomst kan ontbinden op grond van het bepaalde in Artikel 13.1 en/of Artikel 13.2, dient de Verkoper een voornemen tot ontbinding van de Koopovereenkomst bij aangetekend schrijven mede te delen aan de Koper - met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris.
- 13.4 Indien de Verkoper voornemens is om de Koopovereenkomst te ontbinden op grond van het bepaalde in Artikel 13.1, dan heeft de Koper gedurende zeven (7) dagen na de dagtekening van de in Artikel 13.3 bedoelde mededeling het recht om bij aangetekend schrijven aan de Verkoper - met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris - mede te delen dat de Koper uitvoering van de Koopovereenkomst verlangt, in welk geval:
1. de Aflevering zal plaatsvinden in de feitelijke staat waarin het Registergoed zich alsdan bevindt of blijkt te bevinden;
 2. de Verkoper - zonder enige bijzondere en/of aanvullende (geldelijke) tegenprestatie voor de Koper - jegens de Koper verplicht is tot het leveren van alle rechten en aanspraken welke de Verkoper ter zake van het onheil - hetzij uit hoofde van verzekering, hetzij uit andere hoofde - jegens de Rechthebbende, de schuldena(a)r(en), de Koper en een of meer derden toekomt, alles indien en voor zover (cumulatief) die rechten en aanspraken overdraagbaar zijn, de Verkoper daartoe bevoegd is en

- redelijkerwijs van de Verkoper verlangd kan worden; en
3. de Koper jegens de Verkoper geen enkele aanspraak en/of enig recht heeft op vergoeding van enige door de Koper geleden of te lijden schade en/of gemaakte of te maken kosten; evenmin ter zake van de feitelijke staat van de Onroerende Zaak als bedoeld in Artikel 12.
- 13.5 Indien de Koper tijdig gebruik heeft gemaakt van diens recht als bedoeld in Artikel 13.4, terwijl als gevolg daarvan de Koopovereenkomst niet kan worden uitgevoerd op de oorspronkelijke Betaaldatum, dan wordt de oorspronkelijke Betaaldatum uitgesteld tot het moment waarop zeven (7) dagen zijn verstreken na de dagtekening van de in Artikel 13.4 bedoelde mededeling, of zoveel eerder als de Koper al zijn betalingsverplichtingen uit hoofde van de Koopovereenkomst zal zijn nagekomen.
- 13.6 Indien de Koper niet of niet tijdig gebruik heeft gemaakt van diens recht als bedoeld in Artikel 13.4, dan is de Verkoper bevoegd om de Koopovereenkomst vervolgens te ontbinden door middel van een daartoe strekkende schriftelijke mededeling aan de Koper, met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris.
- 13.7 De ontbinding van de Koopovereenkomst door de Verkoper op grond van het bepaalde in Artikel 13.1 laat onverlet de aansprakelijkheid van respectievelijk de Rechthebbende, de schuldena(a)r(en) en de Koper jegens de Verkoper tot vergoeding van de door de Verkoper geleden schade, indien en voor zover de Verkoper aannemelijk kan maken dat de betreffende schade (mede) is veroorzaakt door toedoen van respectievelijk de Rechthebbende, de schuldena(a)r(en) en de Koper. Tot de in de vorige volzin bedoelde schade van de Verkoper wordt in ieder geval - doch niet uitsluitend - gerekend: de kosten ter zake van de Verkoop, de kosten ter zake van hervelling en de kosten ter zake van het (doen) herstellen van de betreffende schade.
- 13.8 Indien de Verkoper voornemens is om de Koopovereenkomst te ontbinden op grond van het bepaalde in Artikel 13.2, dan is het bepaalde in de Artikelen 13.4 tot en met 13.6 van overeenkomstige toepassing, terwijl bij het uitvoeren van de Koopovereenkomst op verzoek van de Koper wordt geacht:
1. dat de Koper afstand heeft gedaan van diens recht om schade, kosten en/of boetes te vorderen van de Verkoper voor het geval de Onroerende Zaak is verhuurd, verpacht en/of in gebruik gegeven aan een of meer derden; en
 2. dat de Verkoper bedoelde afstand onverwijd heeft aanvaard.
- Artikel 14 Aanwijsplicht van de Koper**
- 14.1 De Koper is op eerste verzoek van de Verkoper verplicht om - met inachtneming van het bepaalde in Artikel 8 - in en bij de Akte de command de rechtsverhouding uit de Koopovereenkomst over te dragen aan de Verkoper dan wel namens een door de Verkoper aan te wijzen derde (al dan niet gelieerd aan de Verkoper), zulks ongeacht het feit of de Verkoper al dan niet gebruik zal maken of heeft gemaakt van diens herstelrecht als bedoeld in Artikel 12.1, voor het geval:

1. de Onroerende Zaak vóór het tijdstip van de risico-overgang als bedoeld in artikel 18 en/of 19 AVVE 2017 of Artikel 15.4 wordt beschadigd dan wel geheel of gedeeltelijk verloren gaat; en/of
 2. de Koper jegens de Verkoper in verzuim is als bedoeld in artikel 26 AVVE 2017.
- 14.2 Het bepaalde in Artikel 14.1 aanhef en onderdeel 1. is niet van toepassing indien de schade - gezien haar geringe betekenis - de in Artikel 14.1 aanhef en onderdeel 1. vermelde verplichting van de Koper niet rechtvaardigt.
- 14.3 Het in Artikel 14.1 bedoelde verzoek dient door de Verkoper vóór de Betaaldatum bij aangetekend schrijven te worden gericht aan de Koper, bij gebreke waarvan de in Artikel 14.1 vermelde verplichting van de Koper geheel is of zal zijn vervallen. De Verkoper is verplicht om een kopie van dat schrijven onverwijld te zenden aan de Notaris. De in Artikel 14.1 vermelde verplichting van de Koper is of zal voortvallen als de Koper (cumulatief):
1. binnen zeven (7) dagen na de dagtekening van het in Artikel 14.3 bedoelde verzoek bij aangetekend schrijven aan de Verkoper - met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris - heeft medegedeeld dat de Koper uitvoering van de Koopovereenkomst verlangt; en
 2. binnen drie (3) werkdagen na de dagtekening van de hiervoor onder 1. bedoelde mededeling van de Koper aan de Verkoper alsnog al zijn betalingsverplichtingen uit hoofde van de Koopovereenkomst zal zijn nagekomen.
- 14.5 Indien de Verkoper dan wel namens een door de Verkoper aan te wijzen derde (al dan niet gelieerd aan de Verkoper) krachtens het bepaalde in Artikel 14.1 aanhef en onderdeel 1. heeft of zal hebben te gelden als de uiteindelijke Koper, dan is het bepaalde in Artikel 8.5 niet en/of niet meer van toepassing. Het bepaalde in Artikel 8.5 is en blijft onverminderd van toepassing indien de Verkoper dan wel namens een door de Verkoper aan te wijzen derde (al dan niet gelieerd aan de Verkoper) krachtens het bepaalde in Artikel 14.1 aanhef en onderdeel 2. heeft of zal hebben te gelden als de uiteindelijke Koper.
- 14.6 Indien de Verkoper dan wel namens een door de Verkoper aan te wijzen derde (al dan niet gelieerd aan de Verkoper) krachtens het bepaalde in Artikel 14.1 heeft of zal hebben te gelden als de uiteindelijke Koper:
1. dan wordt de oorspronkelijke Betaaldatum uitgesteld tot het moment waarop veertien (14) dagen zijn verstreken na de dagtekening van de in Artikel 14.3 bedoelde mededeling; en
 2. dan kan de uiteindelijke Koper pas jegens de Verkoper in verzuim zijn als bedoeld in artikel 26 AVVE 2017, nadat de uiteindelijke Koper zelf jegens de Verkoper tekort zal zijn geschoten in de nakoming van de verplichtingen uit hoofde van de Koopovereenkomst.

Artikel 15 Afwijkende voorwaarden bij de Onderhandse verkoop

In afwijking van het bepaalde in artikel 27 AVVE 2017 geldt het volgende ter zake van de Onderhandse verkoop:

- 15.1 De akte van Levering zal worden verleden uiterlijk **dertig (30) dagen**:
1. na de datum waarop de daartoe bevoegde voorzieningenrechter de Koopovereenkomst onvoorwaardelijk zal hebben goedgekeurd; dan wel
 2. nadat de door de daartoe bevoegde voorzieningenrechter voorwaardelijk goedgekeurde Koopovereenkomst onvoorwaardelijk zal zijn geworden.
- 15.2 In afwijking van het bepaalde in artikel 10 AVVE 2017 dient al hetgeen de Koper uit hoofde van de Koopovereenkomst verschuldigd is door de Koper te worden betaald in de volgende gedeelten en binnen de volgende termijnen:
1. de waarborgsom als bedoeld in artikel 12 AVVE 2017: uiterlijk twee (2) werkdagen na de Gunning;
 2. de kosten en belastingen als bedoeld in artikel 9 AVVE 2017: uiterlijk zes (6) werkdagen nadat de daartoe bevoegde voorzieningenrechter de Koopovereenkomst zal hebben goedgekeurd; en
 3. de Koopprijs en al het overige dat de Koper uit hoofde van de Koopovereenkomst verschuldigd is: uiterlijk dertig (30) dagen na de datum waarop de daartoe bevoegde voorzieningenrechter de Koopovereenkomst onvoorwaardelijk zal hebben goedgekeurd dan wel uiterlijk dertig (30) dagen nadat de door de daartoe bevoegde voorzieningenrechter voorwaardelijk goedgekeurde Koopovereenkomst onvoorwaardelijk zal zijn geworden, een en ander onder verrekening van de in artikel 12 AVVE 2017 bedoelde waarborgsom, alsmede de eventueel door de Notaris daarover te vergoeden rente.
- 15.3 In afwijking van het bepaalde in artikel 12 lid 4 AVVE 2017 dient de in artikel 12 lid 4 AVVE 2017 bedoelde bankgarantie:
1. voort te duren tot ten minste zestig (60) dagen na de te verwachten datum waarop de daartoe bevoegde voorzieningenrechter de Koopovereenkomst onvoorwaardelijk zal hebben goedgekeurd; en
 2. op eerste verzoek van de Notaris te worden verlengd met een door de Notaris vast te stellen termijn indien de daartoe bevoegde voorzieningenrechter de Koopovereenkomst voorwaardelijk zal hebben goedgekeurd, bij gebreke waarvan de Notaris bevoegd is om een reeds gestelde bankgarantie in te roepen, het betreffende bedrag te innen en te houden als waarborgsom.
- 15.4 In afwijking van het bepaalde in de artikelen 18 en 19 AVVE 2017 komt de Onroerende Zaak voor risico van de Koper met ingang van de datum waarop de daartoe bevoegde voorzieningenrechter de Koopovereenkomst - al dan niet voorwaardelijk - zal hebben goedgekeurd; ook indien de Onroerende Zaak geheel of gedeeltelijk een Woning is.
- 15.5 Zowel de verplichting van de Verkoper om het Registergoed te leveren als het recht van de Koper om het Registergoed geleverd te krijgen is voorwaardelijk, en wel onder de opschortende voorwaarden dat de daartoe bevoegde voorzieningenrechter de

- Koopovereenkomst onvoorwaardelijk zal hebben goedgekeurd dan wel dat de door de daartoe bevoegde voorzieningenrechter voorwaardelijke goedgekeurde Koopovereenkomst onvoorwaardelijk zal zijn geworden. Het bepaalde in de vorige volzin laat onverlet het bepaalde in Artikel 9.
- 15.6 Indien de in Artikel 15.5 vermelde opschortende voorwaarde naar het uitsluitende oordeel van de Verkoper niet of niet tijdig zal zijn vervuld, dan:
1. is de Verkoper jegens de Koper niet aansprakelijk voor eventuele door de Koper geleden of te lijden schade en/of door de Koper gemaakte of te maken kosten; en
 2. is de Notaris bevoegd om de waarborgsom als bedoeld in artikel 12 AVVE 2017, alsmede de daarover gekweekte rente, te restitueren aan de Koper dan wel een gestelde bankgarantie terug te zenden aan de betreffende garant.
- 15.7 Onverminderd het bepaalde in Artikel 15.5 heeft de Verkoper te allen tijde het recht om de Koopovereenkomst zonder rechterlijke tussenkomst bij aangetekend schrijven aan de Koper - met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris - te ontbinden - ook vóór het moment waarop de in Artikel 15.5 vermelde opschortende voorwaarde zal zijn vervuld – in elk van de volgende gevallen:
1. indien naar het uitsluitende oordeel van de Verkoper de reden van de Verkoop is weggenomen, om welke reden dan ook; of
 2. indien een eventuele door de daartoe bevoegde voorzieningenrechter - aan de goedkeuring van de Koopovereenkomst - gestelde voorwaarde naar het uitsluitende oordeel van de Verkoper niet van de Verkoper verlangd kan worden.
- Indien de Verkoper gebruik maakt van de in de vorige volzin vermelde bevoegdheid, dan is het bepaalde in Artikel 15.6 onderdelen 1. en 2. van overeenkomstige toepassing.
- 15.8 De Verkoper is niet verplicht en kan door de Koper niet verplicht worden om de Koopovereenkomst ter goedkeuring voor te leggen aan de daartoe bevoegde voorzieningenrechter. Het niet of niet tijdig ter goedkeuring voorleggen van de Koopovereenkomst aan de daartoe bevoegde voorzieningenrechter leidt nimmer tot enige aansprakelijkheid van de Verkoper jegens de Koper.
- 15.9 De Verkoper is te allen tijde bevoegd een andere overeenkomst van koop met een andere kopende partij dan de Koper ter goedkeuring voor te leggen aan de daartoe bevoegde voorzieningenrechter.
- 15.10 De Koper is zich bewust van de mogelijkheid dat overeenkomstig het bepaalde in artikel 3:268 lid 2 Burgerlijk Wetboek bij de behandeling van het verzoekschrift dat strekt tot goedkeuring van de Koopovereenkomst een gunstiger aanbod kan worden voorgelegd. De Koper is zich tevens bewust van het feit dat de Verkoper doorgaans gehouden zal zijn een dergelijk gunstiger aanbod te aanvaarden dan wel daarmee in te stemmen, met als gevolg dat de in Artikel 15.5 vermelde opschortende voorwaarde niet zal worden vervuld.

- 15.11 Indien in het kader van de Onderhandse verkoop ter zake van de Gunning een notarieel proces-verbaal wordt opgemaakt, dan bestaat de koopakte als bedoeld in artikel 548 lid 2 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering uit het samenstel van:

1. een afschrift van de notariële akte of het notarieel proces-verbaal waarbij de Veilingvoorwaarden zijn vastgesteld; en
2. een afschrift van het notarieel proces-verbaal van Gunning.

Artikel 16 Toerekening van betalingen door de Koper

In afwijking van het bepaalde in artikel 13 AVVE 2017 geldt het volgende:

- 16.1 De betalingen door de Koper in handen van de Notaris strekken tot voldoening van hetgeen de Koper is verschuldigd uit hoofde van de Koopovereenkomst, en wel in de volgende volgorde:
1. de kosten en belastingen als bedoeld in artikel 9 AVVE 2017;
 2. rente(s), boete(s) en schadevergoeding(en);
 3. de Koopprijs.
- 16.2 Zolang niet alle verbintenissen ter zake van de Koopovereenkomst onvoorwaardelijk zijn geworden en/of zolang de Koopovereenkomst door de Verkoper kan worden ontbonden, wordt geacht dat elke betaling door de Koper in handen van de Notaris - met uitzondering van de betaling van de kosten en belastingen als bedoeld in artikel 9 AVVE 2017 - heeft te gelden als een toevoeging aan de waarborgsom als bedoeld in artikel 12 AVVE 2017, en wel tot het moment waarop de Notaris genoegzaam zal zijn gebleken dat alle verbintenissen ter zake van de Koopovereenkomst onvoorwaardelijk zullen zijn geworden en/of de Koopovereenkomst niet of niet meer door de Verkoper kan worden ontbonden.
- 16.3 Indien in de betaling krachtens Artikel 16.1 aanhef onderdelen 1. en 2. een bedrag is begrepen die niet verschuldigd blijkt te zijn, wordt dit bedrag niet aan de Koper gerestitueerd, maar aangemerkt als waarborgsom volgens artikel 12 AVVE 2017 dan wel als toevoeging daaraan.

Artikel 17 Onderzoeksplicht van de Koper

- 17.1 Iedere Bieder wordt geacht volledig bekend te zijn met de Veilingvoorwaarden, alsmede met alle (overige) (Object)informatie ter zake van de Verkoop en/of het Registergoed, ongeacht het moment en de wijze waarop die informatie bekend is of wordt gemaakt.
- 17.2 Iedere Bieder wordt door het uitbrengen van een Bod geacht onderzoek te hebben verricht naar die feiten en omstandigheden die op grond van de wet of naar geldende verkeersopvattingen tot zijn onderzoeksgebied behoren, zulks mede gelet op de wijze van totstandkoming van de Koopovereenkomst.
- 17.3 Alle op enig moment bekend gemaakte beschrijvingen, afmetingen, gegevens betreffende de feitelijke staat, foto's en alle overige gegevens met betrekking tot de Onroerende Zaak, zijn naar beste weten bekend gemaakt op basis van de op het moment van bekendmaking bekende gegevens. Het bepaalde in de vorige volzin laat onverlet dat bedoelde informatie betrekking heeft of kan hebben op een situatie waarin de Onroerende Zaak voorheen verkeerde; afwijkingen ten opzichte van de actuele situatie zijn derhalve mogelijk. De foto's die onderdeel uitmaken van de bekend gemaakte

informatie kunnen tevens (register)goederen omvatten die geen deel uitmaken van het Registergoed. De Verkoper en de Notaris staan niet in voor de juistheid van de bekend gemaakte informatie. Op de Koper rust een onderzoeksplicht om (de juistheid van) de bekend gemaakte informatie te controleren.

Artikel 18 Errata AVVE 2017

De hierna in de Artikel 18.1 tot en met 18.7 vermelde artikelen AVVE 2017 worden aangepast op de wijze zoals vermeld in het betreffende Artikel.

18.1 Artikel 3 AVVE 2017

Artikel 3 lid 6 AVVE 2017 wordt vervangen door de volgende tekst: (begin)

Behoudens het bepaalde in lid 5 van dit artikel, is het Afmijnbedrag het hoogste Bod bij de Afslag. (einde).

18.2 Artikel 9 lid 3 AVVE 2017

In artikel 9 lid 3 AVVE 2017 wordt het woord "zal" vervangen door het woord "kan".

18.3 Artikel 12 leden 5 en 6 AVVE 2017

In artikel 12 lid 5 AVVE 2017 vervallen de woorden "en voor de Inzetter, met dien verstande dat voor deze laatste het bedrag van de waarborgsom dan wordt berekend over de Inzetsom".

In artikel 12 lid 6 AVVE 2017 vervallen de woorden "of Inzetter".

18.4 Artikel 15 AVVE 2017

Na artikel 15 lid 3 AVVE 2017 worden twee extra leden toegevoegd, welke nieuwe leden 4 en 5 luiden als volgt: (begin)

4. De Koper aanvaardt - zonder enig voorbehoud - dat de Verkoper en de Notaris bij hun onderzoek naar de in lid 1 van dit artikel bedoelde lasten en beperkingen zich beperken tot hetgeen voorkomt in de laatste titel(s) van aankomst van de Rechthebbende en hetgeen zij feitelijk uit andere bronnen omtrent het Registergoed weten met betrekking tot deze lasten en beperkingen.

Van de Koper wordt verwacht dat de Koper zelf onderzoek heeft ingesteld naar alle in lid 1 van dit artikel bedoelde lasten, beperkingen en gebreken, dan wel – indien en voor zover de Koper dit onderzoek geheel of gedeeltelijk achterwege heeft gelaten - dat de Koper welbewust de daaraan verbonden risico's aanvaardt zonder enig voorbehoud of enige aanspraak jegens de Verkoper en/of de Notaris.

5. Indien de Verkoper verplicht is, zal zijn of kan worden om de in lid 1 van dit artikel bedoelde lasten en beperkingen op te leggen aan de Koper, dan wordt geacht dat de Verkoper bedoelde lasten en beperkingen door de Gunning heeft opgelegd aan de Koper, zulks onder de opschortende voorwaarde van de Levering. Indien bedoelde lasten en beperkingen zijn aan te merken als rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, dan wordt geacht dat de Verkoper door de Gunning die rechten heeft aangenomen voor die derden, zulks onder de opschortende voorwaarde van de Levering.

- (einde).
- 18.5 **Artikel 16 lid 2 AVVE 2017**
Artikel 16 lid 2 AVVE 2017 wordt vervangen door de volgende tekst:
(begin)
Indien de door Verkoper opgegeven maat of grootte of verdere omschrijving van het Registergoed niet juist is, zal de Koper daaraan geen enkel recht (kunnen) ontnemen.
Dit luidt uitzondering, indien de desbetreffende door de Verkoper gedane opgave niet te goeder trouw is geschied.
(einde).
- 18.6 **Artikel 24 lid 3 AVVE 2017**
In artikel 24 lid 3 AVVE 2017 worden de woorden "ten tijde van de Levering" toegevoegd na het woord "Registergoed".
- 18.7 **Artikel 26 AVVE 2017**
Artikel 26 lid 2 aanhef en onder a. wordt toegevoegd met de volgende tekst:
(begin)
met dien verstande dat de som van de dagboetes nooit hoger zal zijn dan vijftien procent (15%) van de Koopprijs met een minimum van vijftienduizend euro (€ 15.000,-).
(einde).
Artikel 26 lid 2 aanhef en onder b. wordt toegevoegd met de volgende tekst:
(begin)
met een minimum van vijftienduizend euro (€ 15.000,-).
(einde).
- Artikel 19 Kernbedingen**
- 19.1 De bedingen zoals vermeld in de Artikelen 9, 11, 12, 13, 14, 15 en 17 zijn ter zake van de Koopovereenkomst kernbedingen als bedoeld in artikel 6:231 Burgerlijk Wetboek, zonder welke bedingen de Koopovereenkomst niet tot stand zal komen of zou zijn gekomen.
- 19.2 De in Artikel 19.1 bedoelde bedingen worden geacht:
1. bedingen te zijn die de kern van de prestaties van de Verkoper uit hoofde van de Koopovereenkomst aangeven dan wel daarmee in zeer nauw verband staan;
 2. duidelijk en begrijpelijk te zijn geformuleerd;
 3. door de Koper te zijn aanvaard door het uitbrengen van het Bod waarvoor is of wordt gegund; en
 4. niet onredelijk bezwarend te zijn voor de Koper, zulks mede gelet op de aard van die bedingen, de overige voorwaarden en bedingen ter zake van de Koopovereenkomst en de wijze waarop de Koopovereenkomst tot stand zal komen of zal zijn gekomen.
- 19.3 Geacht wordt dat de Koper een redelijke mogelijkheid is geboden om (tijdig) vóór uitbrengen van zijn Bod kennis te nemen van de Veilingvoorwaarden. Voorts wordt geacht dat de Koper een redelijke mogelijkheid is geboden om (tijdig) vóór uitbrengen van zijn Bod zijn eventuele vragen omtrent de Veilingvoorwaarden te stellen aan de Notaris.
- Artikel 20 Volmachtverlening door de Bieder**
- 20.1 Iedere Bieder wordt geacht door het uitbrengen van zijn Bod een

onherroepelijke volmacht te hebben verleend aan ieder van de medewerkers van de Notaris, speciaal om voor en namens die Bieder:

1. te bevestigen dat de betreffende Bieder het betreffende Bod heeft uitgebracht;
 2. in en bij een proces-verbaal te stemmen met alle waarnemingen van de Notaris ter zake van de Verkoop, welke instemming tot gevolg heeft dat het betreffende ondertekende proces-verbaal ten opzichte van de Bieder tevens geldt als partij-akte voor wat betreft de bewijskracht van de daarin vermelde waarnemingen van de notaris;
 3. kennis te nemen van de inhoud van de hiervoor onder 1. bedoelde processen-verbaal en overige akten;
 4. de Koopovereenkomst uit te voeren, alsmede om in dat kader:
 - a. het Registergoed (in levering) te aanvaarden van de Verkoper;
 - b. de Koopprijs en al hetgeen de Koper overigens uit hoofde van de Koopovereenkomst aan de Verkoper verschuldigd is tegen kwijting te betalen aan de Verkoper;
 5. de ter voorschreven zake nodige akten en stukken te doen opmaken, te verlijden en te ondertekenen; en
 6. verder al datgene te verrichten wat de gevolmachtigde raadzaam zal oordelen in het kader van de uitvoering van de Koopovereenkomst.
- 20.2 Het bepaalde in Artikel 20.1 is van overeenkomstige toepassing:
1. op een of meer vertegenwoordigde(n) als bedoeld in Artikel 8; en
 2. de degene(n) aan wie de rechtsverhouding uit hoofde van de Koopovereenkomst geheel of gedeeltelijk wordt of is overgedragen overeenkomstig het bepaalde in Artikel 8.
- De in de vorige volzin bedoelde volmacht wordt geacht te zijn verleend door het uitvoeren van het bepaalde in Artikel 8.
- 20.3 Op de in de Artikelen 20.1 en 20.2 bedoelde volmachten zijn de volgende bepalingen van toepassing:
1. iedere gevolmachtigde is zelfstandig bevoegd om de betreffende volmachtgever(s) te vertegenwoordigen;
 2. de volmacht is uitdrukkelijk verleend met de macht van substitutie als bedoeld in artikel 3:64 Burgerlijk Wetboek;
 3. indien sprake is van een tegenstrijdig belang als bedoeld in artikel 3:68 Burgerlijk Wetboek, dan is en blijft de gevolmachtigde bevoegd om de betreffende volmachtgever(s) te vertegenwoordigen;
 4. de Gevolmachtigde is en blijft tevens bevoegd om de betreffende volmachtgever(s) te vertegenwoordigen bij rectificatie(s) van de notariële akten en/of processen-verbaal die ter zake van de Onderhandse Verkoop zijn of zullen worden opgemaakt en/of verleden;
 5. de aansprakelijkheid van de gevolmachtigde voor schade die de betreffende volmachtgever(s) lijdt (lijden) ten gevolge van enig handelen of nalaten van een gevolmachtigde in verband met deze volmacht is uitgesloten, met uitzondering van schade die

het gevolg is van opzet of bewuste roekeloosheid van de gevolmachtigde. De betreffende volmachtgever(s) vrijwaart (vrijwaren) de gevolmachtigde tegen alle aanspraken van derden in verband met deze volmacht of handelingen die een gevolmachtigde in verband daarmee verricht, met uitzondering van aanspraken die het gevolg zijn van opzet of bewuste roekeloosheid van de gevolmachtigde;

6. onder "gevolmachtigde" wordt ook begrepen de door de gevolmachtigde met de macht van substitutie gevolmachtigde derdegevolmachtigde; en
7. op de volmacht is Nederlands recht van toepassing.

Artikel 21 Energielabel

- 21.1 Bij de Rechthebbende is (zal worden) opgevraagd een energielabel dan wel een gelijkwaardig document als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen. Voor zover deze door de Verkoper wordt verkregen, zal deze aan de koper worden overhandigd, danwel worden gepubliceerd op de veilingssite. Voor zover Verkoper geen energielabel of gelijkwaardig document kan overhandigen, vrijwaart de koper Verkoper voor alle (eventuele) aanspraken te diër zake. Koper is zich ervan bewust, dat indien hij een energielabel dan wel een gelijkwaardig document als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen wenst te verkrijgen, hij daartoe zelf dient zorg te dragen.

Artikel 22 Bekendmaking Veilingvoorwaarden en overige informatie

- 22.1 De Veilingvoorwaarden zijn of worden tijdig door de Notaris bekend gemaakt op de Website.
- 22.2 Op de Website wordt voorts bekend gemaakt de eventuele overige Objectinformatie.

Artikel 23 Woonplaatskeuze

- 23.1 De Verkoper kiest ter zake van de Verkoop woonplaats ten kantore van de Notaris.
- 23.2 Eenieder die een Bod heeft uitgebracht, wordt geacht daardoor ter zake van de Verkoop en de eventuele daaruit voortvloeiende geschillen woonplaats te hebben gekozen ten kantore van de Notaris.
- 23.3 Eenieder die op enig moment en uit welken hoofde ook heeft te gelden als de Koper, wordt geacht ter zake van de Verkoop en de eventuele daaruit voortvloeiende geschillen woonplaats te hebben gekozen ten kantore van de Notaris.

X. INSTEMMING NAMENS DE EXECUTANT EN VOLMACHT

1. Thans verscheen voor mij, notaris:
Enzovoorts;

XI. OVERIG

Bestemming

Eventuele bijzonderheden zijn vermeld in de advertentie op www.openbareverkoop.nl en zijn te vinden op de website www.ruimtelijkeplannen.nl.

Uitdrukkelijke aanvaarding lasten en beperkingen

Koper aanvaardt door gunning en betaling van het verschuldigde uitdrukkelijk de hiervoor in deze akte vermelde kettingbedingen en/of erfdienstbaarheden, alsmede alle lasten en beperkingen die met betrekking tot het registergoed

zijn ingeschreven in de openbare registers en hiervoor niet zijn vermeld, alsmede al die erfdienstbaarheden ten laste van het registergoed die niet zijn ingeschreven in vorengenoemde openbare registers, maar voor de koper kenbaar zijn uit de feitelijke situatie en/of voor de koper geen wezenlijk zwaardere belasting betekenen.

Dwingend recht

Deze veilingvoorwaarden gelden slechts voorzover de wet niet dwingend een andere regeling voorschrijft.

Aanvullende informatie indicatie kosten veiling

45389_kosten-overzicht koper_1.pdf

Artikel 9 lid 2 AVVE 2017:

Voor zover verschuldigd worden aan de **koper** in rekening gebracht:

- a. de overdrachtsbelasting en/of de omzetbelasting;
- b. het honorarium van de notaris;
- c. het kadastrale recht en de kosten van kadastrale recherche;
- d. de kosten van ontruiming.
- e. kosten die op grond van de wet aan een koper mogen worden doorberekend, zoals achterstallige servicekosten of erfpachtcanon
- f. de inzetpremie;
- g. de kosten van doorhaling van inschrijvingen van hypotheek en beslagen
- h. de kosten van advertenties en biljetten, afslagersloon, zaalhuur en/of website;
- i. de eventuele kosten van de executorial verkoop ter voorbereiding en organisatie van de veiling;
- j. de kosten ingevolge de Bijzondere veilingvoorwaarden;
- k. de kosten van de deurwaarder i.v.m. uitbrengen exploiten.

Deze kosten gelden voor zowel een 'onderhandse verkoop' in de veilingfase als verkoop via internetveiling.

Registergoed : Ruinerweg 18 te Echten

Dossier : 537323/EAR

Omschrijving:	kosten begroot op:
a. Overdrachtsbelasting over de koopsom	€ pm *
8% (over koopsom en lasten)	
b. Notaristarief	€ 4.950,00
21% BTW	€ 1.039,50
c. Kadasterkosten, recherches (incl. BTW)	€ 96,80
Kadasterkosten inschrijving veilingakten	€ 144,50
d. Kosten van -eventuele- ontruiming (*)	€ pm *
e. kosten deurwaarder	€ 3.433,02
f. inzetpremie	€ pm
g. kosten openbare verkoop/veilingorganisatie	€ 2.232,45
h. achterstallig betalingen inzake watersysteemheffing	€ 2.132,23
i. achterstallige betaling inzake ozb	€ 2.810,10
Totale kosten begroot op	€ 16.838,90
	=====

(*) de kosten van ontruiming zijn afhankelijk van de situatie. Het betreft ondermeer het uitbrengen van de exploten door de deurwaarder, het vervangen van de sloten, hulp van 'de sterke arm' en ontruiming van de inboedel.

De gemiddelde kosten voor een ontruiming bedragen circa € 2.000,00. Dit bedrag is echter een ruwe schatting; hieraan zijn geen rechten te ontleen.

De **zakelijke lasten** (OZB, rioolheffing en waterschapslasten) over het lopende jaar worden bij de koper in rekening gebracht vanaf de datum van eigendomsoverdracht. Deze lasten bedragen:

OZB circa € 1.702,77

Watersysteemheffing € 446,95

Erfpachtscanon

Canon € 11.758,60 (per jaar)

De bovenstaande bedragen zijn grotendeels gebaseerd op mededelingen van derden. De uiteindelijke bedragen kunnen afwijken. Wijzigingen in kadastraal tarief en/of btw-percentages worden voorbehouden.

Aanvullende informatie indicatie kosten veiling

45389_kosten-overzicht koper_2.pdf

Artikel 9 lid 2 AVVE 2017:

Voor zover verschuldigd worden aan de **koper** in rekening gebracht:

- a. de overdrachtsbelasting en/of de omzetbelasting;
- b. het honorarium van de notaris;
- c. het kadastrale recht en de kosten van kadastrale recherche;
- d. de kosten van ontruiming.
- e. kosten die op grond van de wet aan een koper mogen worden doorberekend, zoals achterstallige servicekosten of erfpachtcanon
- f. de inzetpremie;
- g. de kosten van doorhaling van inschrijvingen van hypotheek en beslagen
- h. de kosten van advertenties en biljetten, afslagersloon, zaalhuur en/of website;
- i. de eventuele kosten van de executoriale verkoop ter voorbereiding en organisatie van de veiling;
- j. de kosten ingevolge de Bijzondere veilingvoorwaarden;
- k. de kosten van de deurwaarder i.v.m. uitbrengen exploiten.

Deze kosten gelden voor zowel een 'onderhandse verkoop' in de veilingfase als verkoop via internetveiling.

Registergoed : Ruinerweg 18 te Echten

Dossier : 537323/EAR

Omschrijving:	kosten begroot op:	
a. Overdrachtsbelasting over de koopsom	€	pm *
8% (over koopsom en lasten)		
b. Notaristarief	€	4.950,00
21% BTW	€	1.039,50
c. Kadasterkosten, recherches (incl. BTW)	€	96,80
Kadasterkosten inschrijving veilingakten	€	144,50
d. Kosten van -eventuele- ontruiming (*)	€	pm *
e. kosten deurwaarder	€	3.433,02
f. inzetpremie	€	pm
g. kosten openbare verkoop/veilingorganisatie	€	2.232,45
h. achterstallig betalingen inzake watersysteemheffing	€	2.132,23
i. achterstallige betaling inzake ozb	€	2.810,10
Totale kosten begroot op	€	16.838,90
		=====

(*) de kosten van ontruiming zijn afhankelijk van de situatie. Het betreft ondermeer het uitbrengen van de exploten door de deurwaarder, het vervangen van de sloten, hulp van 'de sterke arm' en ontruiming van de inboedel.

De gemiddelde kosten voor een ontruiming bedragen circa € 2.000,00. Dit bedrag is echter een ruwe schatting; hieraan zijn geen rechten te ontleen.

De **zakelijke lasten** (OZB, rioolheffing en waterschapslasten) over het lopende jaar worden bij de koper in rekening gebracht vanaf de datum van eigendomsoverdracht. Deze lasten bedragen:

OZB circa € 1.702,77

Watersysteemheffing € 446,95

Erfpachtscanon

Canon € 11.758,60 (per jaar)

De bovenstaande bedragen zijn grotendeels gebaseerd op mededelingen van derden. De uiteindelijke bedragen kunnen afwijken. Wijzigingen in kadastraal tarief en/of btw-percentages worden voorbehouden.