

## DOMEINEN ONROERENDE ZAKEN

### AKTE HOUDENDE ALGEMENE VOORWAARDEN VOOR UITGIFTE IN ERFPACHT VAN GRONDBANKGRONDEN 2007-D ("AV 1993 HERZ. 2007")

Heden, drieëntwintig augustus tweeduizend zeven, is voor mij, professor mr. Willem Gijsbert Huijgen, notaris te 's-Gravenhage, verschenen:  
de heer mr. Bas Anton Gisbert Pieter Rijpert, te dezen woonplaats kiezend ten kantore van Pels Rijcken & Droogleever Fortuijn N.V. te (2595 AA) 's-Gravenhage, Koningin Julianaplein 10, geboren te Kampen op twaalf februari negentienhonderdvijfenzeventig, te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van de publiekrechtelijke rechtspersoon: **De Staat der Nederlanden**, in het bijzonder het Ministerie van Financiën, meer in het bijzonder de Directie Domeinen, te dezer zake kantoorhoudende ten kantore van het Ministerie van Financiën, gevestigd te (2595 BL) 's-Gravenhage, Prinses Beatrixlaan 512, postadres: Postbus 20201 (2500 EE) 's-Gravenhage, hierna aan te duiden als: "**Domeinen**".

De comparant, handelend in zijn gemelde hoedanigheid verklaart als volgt:

- A. Domeinen heeft besloten tot vastlegging van de bestaande erfpachtvoorwaarden krachtens de Beschikking grondbankstelsel de dato vierentwintig december negentienhonderd tweeëntachtig, nummer J 7256, Staatscourant 1982, nummer 252, in een notariële akte, alsmede tot partiële wijziging van voormelde algemene voorwaarden.
- B. Dat met inachtneming van de vorenbedoelde wijziging de algemene bepalingen voor de uitgifte in erfpacht van grondbankgronden 2007-D (hierna tevens te noemen: "AV 1993 herz. 2007"), thans integraal luiden als volgt:

#### Paragraaf 1. Algemeen

##### Definities

##### Artikel 1

Voor de toepassing van deze regeling wordt verstaan onder:

- a. erfpacht: erfpacht als bedoeld in artikel 85 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek;
- b. erfpachter: natuurlijke persoon of personen of de rechtspersoon met wie de eigenaar een erfpachtovereenkomst is aangegaan en hun rechtverkrijgenden;
- c. akte: met de erfpachter opgemaakte akte van vestiging van de erfpacht, waarin wordt verwezen naar deze regeling;
- d. erfpachtzaak: zaak waarop de erfpacht rust;
- e. bureau: het Bureau Beheer Landbouwgronden of zijn rechtsopvolgers;
- f. Beschikking grondbankstelsel: de Beschikking grondbankstelsel de dato vierentwintig december negentienhonderd tweeëntachtig, nummer J 7256, Staatscourant 1982, nummer 252, gewijzigd bij besluit van zes januari negentienhonderd drieënnegentig, Staatscourant 1993, nummer 7;
- g. hypotheekhouder: hij die een recht van hypotheek als bedoeld in artikel 3:260 van het Burgerlijk Wetboek heeft verkregen;
- h. vruchtgebruiker: hij die een recht van vruchtgebruik als bedoeld in artikel 3:20 van het Burgerlijk Wetboek heeft verkregen;
- i. bestemming: de agrarische functie van de in erfpacht uitgegeven grond en/of het agrarische doel waartoe de grond in erfpacht is uitgegeven.
- j. oorspronkelijke erfpachter: de erfpachter aan wie de erfpacht door de grondeigenaar is uitgegeven.
- k. oorspronkelijke bedrijfsleider: de eerste bedrijfsleider in geval van uitgifte van de erfpacht aan een rechtspersoon als bedoeld in paragraaf 4.
- l. eerste bedrijfsopvolger: een kind, behuwd-, pleeg- of kleinkind van de oorspronkelijke erfpachter – alsmede, in geval van uitgifte aan een rechtspersoon als bedoeld in paragraaf 4, een kind, behuwd-, pleeg- of kleinkind van de oorspronkelijke bedrijfsleider - aan wie de erfpacht door de oorspronkelijke erfpachter wordt overgedragen.

## **Paragraaf 2. Voorwaarden bij uitgifte aan één natuurlijk persoon**

### **Duur en verlenging**

#### **Artikel 2**

1. De erfpacht wordt gevestigd voor 26 jaren.
2. Indien de erfpachtovereenkomst onder toepassing van artikel 15, tweede lid, van de Beschikking grondbankstelsel is aangegaan, wordt op verzoek van de oorspronkelijke erfpachter de duur van de erfpacht nader overeengekomen voor een tijdsduur gelijk aan het aantal jaren, dat verstrijkt alvorens de oorspronkelijke erfpachter de leeftijd van vijftenzestig (65) jaren zal hebben bereikt, met dien verstande dat deze tijdsduur de veertig (40) jaren niet te boven zal gaan.
3. Indien de overdracht van de erfpacht - in overeenstemming met het bepaalde in artikel 10 – door de oorspronkelijke erfpachter plaatsvindt aan een bedrijfsopvolger, die een kind, behuwd-, pleeg- of kleinkind van de oorspronkelijke erfpachter is, wordt de duur van de erfpacht op verzoek van deze eerste bedrijfsopvolger verlengd tot en met het jaar dat de eerste bedrijfsopvolger de leeftijd van vijftenzestig (65) jaren zal hebben bereikt.
4. Overige rechtsopvolgers van de oorspronkelijke erfpachter alsmede rechtsopvolgers van de eerste bedrijfsopvolger komen niet voor verlenging van de erfpacht in aanmerking.

### **Canon en canonherziening**

#### **Artikel 3**

1. De canon is bij erfpachtuitgifte gelijk aan:
  - a. voor zover de grond ten tijde van de aankoop in erfpacht wordt uitgegeven, tweeënhalf procent (2½%) van de voor het desbetreffende onroerende zaak betaalde koopsom plus kosten;
  - b. in de overige gevallen tweeënhalf procent (2½%) van de prijs van pachtvrij te aanvaarden grond van gelijke ligging en kwaliteit op het moment van vaststelling van de canon.
2. De canon wordt om de zes (6) erfpachtjaren op verzoek van een der partijen herzien
3. Indien één der partijen herziening van de canon wenst, dient dit door deze partij uiterlijk drie (3) maanden vóór een januari van het jaar volgend op het verstrijken van telkens zes (6) jaren van erfpacht, bij aangetekende brief aan de wederpartij te kennen worden gegeven.
4. De herziening van de canon als bedoeld in het tweede lid, gaat in op één (1) januari van het jaar volgend op het verstrijken van de in het derde lid bedoelde zes (6) jaren.
5. Bij de herziening van de canon als bedoeld in het tweede lid wordt de canon aangepast aan het gewijzigde prijsniveau van landbouwgronden.
6. De aangepaste canon wordt gevonden door de geldende canon te vermenigvuldigen met een door de eigenaar voor dat jaar vast te stellen aanpassingscoëfficiënt.
7. Deze aanpassingscoëfficiënt wordt berekend door toepassing van de formule  $a / b$  waarin voorstelt:
  - a. de gemiddelde prijs van gebruiksvrij te aanvaarden los land (bouwland of grasland) over de 3 laatste bekende jaren;
  - b. – bij de eerste canonherziening de gemiddelde prijs van gebruiksvrij te aanvaarden los land (bouwland of los land), in het jaar waarin de erfpachtovereenkomst werd afgesloten;  
– de tweede en volgende canonherzieningen de gemiddelde prijs van gebruiksvrij te aanvaarden los land (bouwland of grasland) over de drie (3) achtereenvolgende jaren, waarvan het eerste aanvangt zes (6) jaren voorafgaand aan het eerste van de onder a. bedoelde drie (3) jaren.
8. De onder de letters a. en b. van het zevende lid bedoelde gemiddelde prijzen worden ontleend aan de door de Dienst landelijk gebied van het ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit per landbouwgebied van de onderscheiden provincies gepubliceerde cijfers. Indien deze cijfers door enige oorzaak niet worden bekend gemaakt, zullen zij door de eigenaar worden bepaald.

### **Lasten en belastingen**

#### **Artikel 4**

1. Alle belastingen en lasten, die onder welke benaming dan ook gedurende de tijd welke de erfpacht zal bestaan, op of wegens de eigendom van de grond worden geheven, zijn voor rekening van de erfpachter.

Domeinen Onroerende Zaken

Algemene voorwaarden voor uitgifte in erfpacht van grondbankgronden 2007-D.

Ingeschreven bij het Kadaster op 24 augustus 2007 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 52940 nummer 116.

2. Wanneer de eigenaar belastingen of lasten, als hierboven bedoeld mocht hebben betaald, zal hij hiervan kennis geven aan de erfpachter, die verplicht zal zijn binnen een maand nadien het betaalde bedrag aan de eigenaar te voldoen. Blijft betaling na ommekomst van deze termijn uit, dan is de erfpachter zonder ingebrekestelling in verzuim en gehouden tot vergoeding van wettelijke rente.

## **Artikel 5**

1. De erfpachtcanon moet worden betaald in twee (2) gelijke termijnen verschijnende op een mei en een november van het lopende kalenderjaar.
2. Alle betalingen vinden plaats door storting op de door de eigenaar daartoe schriftelijk aangewezen giro- of bankrekening.
3. Indien de betaling van een canontermijn niet binnen veertien (14) dagen na de verschijndag heeft plaats gehad wordt het verschuldigde verhoogd met één procent (1%) voor iedere maand of gedeelte van een maand verzuim, zonder dat hiertoe enige ingebrekestelling nodig is. Is de erfpachter drie (3) maanden na de verschijndag nog in gebreke dan wordt de hypotheekhouder hiervan binnen veertien (14) dagen in kennis gesteld.
4. Alle andere bedragen, welke de erfpachter ingevolge de erfpachtovereenkomst verschuldigd is, moeten worden voldaan op dezelfde voorwaarden als de canon binnen veertien (14) dagen nadat de erfpachter tot voldoening ervan is uitgenodigd. Blijft betaling na ommekomst van deze termijn uit, dan is de erfpachter zonder ingebrekestelling in verzuim en gehouden tot vergoeding van wettelijke rente.
5. De erfpachter is niet bevoegd hetgeen hij uit hoofde van de erfpacht is verschuldigd, te verrekenen met vorderingen die hij uit anderen hoofde op de eigenaar heeft.
6. De erfpachter is niet alleen met de erfpacht, doch ook met zijn overige vermogen aansprakelijk voor de voldoening van de canon en al hetgeen hij krachtens de erfpachtovereenkomst is verschuldigd.

## **Staat van de erfpachtzaak**

### **Artikel 6**

1. De erfpachter kent de erfpachtzaak volledig en aanvaardt deze in de staat waarin deze zich ten tijde van de aanvang van de erfpacht bevindt, met alle daaraan verbonden lusten en lasten, heersende en lijdende erfdienstbaarheden.
2. De vermelding in de akte van oppervlakte, belendingen, vorm, aard, bestemming of ligging van de erfpachtzaak is slechts als aanduiding bedoeld, zonder dat de erfpachtzaak hieraan behoeft te beantwoorden. De erfpachter heeft geen aanspraak op ontbinding van de erfpachtovereenkomst, vermindering van de canon of schadevergoeding indien het vermelde niet overeenkomt met de werkelijkheid.
3. Na inmeting door het kadaster van gedeeltelijke percelen of anderszins, treden de uitkomsten daarvan in de plaats van de omschrijving in de akte van erfpachtuitgifte ten aanzien van hetgeen in erfpacht is verkregen. Bij de hierop volgende wijziging van de canon als bedoeld in artikel 3, tweede lid, zal deze hieraan worden aangepast.
4. De eigenaar is niet aansprakelijk voor eventuele gebreken die de erfpachtzaak na de vestiging van de erfpacht blijkt te hebben en die het bureau op het moment van de vestiging daadwerkelijk niet kende of naar op het moment van de vestiging gangbare opvattingen niet hoefde te kennen.
5. Onder gebreken, bedoeld in het vierde lid, wordt mede verstaan vervuiling van bodem of water door stoffen die, mede gelet op het gebruik dat van de grond zal worden gemaakt, gevaar opleveren voor het milieu of de volksgezondheid.
6. De erfpachter kan geen vermindering, kwijtschelding of teruggave van de canon vorderen indien hij door welke omstandigheden ook geen of slechts een beperkt genot van de erfpacht heeft.

## **Bestemming**

### **Artikel 7**

1. De erfpachter moet de erfpachtzaak voor de uitoefening van zijn agrarische bedrijf gebruiken.
2. De erfpachter dient voor zijn rekening zorg te dragen voor het volledig onderhoud van de erfpachtzaak met toebehoren, mede ten einde dit aan het eind van de erfpacht aan de eigenaar te kunnen opleveren in een goede staat van onderhoud.

3. De erfpachter is tegenover publiekrechtelijke lichamen en de eigenaar aansprakelijk voor het in schouwbare toestand houden van de erfpachtzaak.
4. Het is de erfpachter niet geoorloofd in, op of aan de grond werkzaamheden te verrichten waardoor gevaar, schade of hinder dan wel aantasting van het milieu of de volksgezondheid wordt veroorzaakt. Alle schade die door handelen of nalaten door of vanwege de erfpachter ontstaat, waaronder de kosten van eventueel noodzakelijke bodemsanering, is voor rekening van de erfpachter.
5. De erfpachter is niet bevoegd zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de eigenaar in, op of aan de erfpachtzaak of de daarop aanwezige opstallen reclame toe te laten of aan te brengen. Dit geldt niet voor reclame met betrekking tot het door de erfpachter op de erfpachtzaak uitgeoefende agrarische bedrijf.

### **Instandhouding erfpachtzaak**

#### **Artikel 8**

De erfpachter mag van de erfpachtzaak geen grind, zand of andere grond weghalen of zoden steken en wegvoeren, op straffe van een boete gelijk aan het drievoud van de canon voor iedere overtreding, onverminderd zijn verplichting om de erfpachtzaak in de vorige toestand te herstellen.

### **Bebouwing**

#### **Artikel 9**

1. Het is de erfpachter zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de eigenaar verboden op de erfpachtzaak gebouwen te stichten.
2. Indien door de erfpachter in strijd met het in het eerste lid gestelde gebouwen zijn gesticht, vervallen deze bij het eind van de erfpacht aan de eigenaar zonder dat deze hiervoor enige vergoeding aan de erfpachter zal zijn verschuldigd.

### **Afstand rechten en vrijwaring wegens schade**

#### **Artikel 10**

1. De erfpachter doet afstand van alle aanspraken die hij tegenover de eigenaar zou kunnen doen gelden wegens schade bij de uitoefening van de erfpacht door welke oorzaak ook ontstaan. Hij vrijwaart de eigenaar voor alle vorderingen die anderen doen gelden tot vergoeding van schade die met de uitoefening van het recht in verband staat.
2. Onder uitoefening van de erfpacht bedoeld in het eerste lid, wordt mede verstaan opruiming van wat in, op of boven de erfpachtzaak aanwezig is.

### **Overdracht en vestiging beperkte rechten**

#### **Artikel 11**

1. Zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de eigenaar is het de erfpachter verboden:
  - a. de erfpacht gedeeltelijk te vervreemden, onverminderd de bevoegdheid van de erfpachter om de erfpacht in haar geheel ineens te vervreemden;
  - b. een onverdeeldheid, waarin de erfpacht wordt bezeten, op te heffen, anders dan door scheiding, waarbij dit recht in zijn geheel wordt toebedeeld aan een en dezelfde natuurlijke persoon;
  - c. de erfpachtzaak, onder welke titel ook, geheel of gedeeltelijk aan derden in gebruik te geven;
  - d. afstand te doen van de erfpacht;
  - e. op de erfpachtzaak of erfpacht zakelijke rechten te vestigen, uitgezonderd het recht van hypotheek en het recht van vruchtgebruik.
2. Het in het voorgaande lid bepaalde staat een executie door schuldeisers niet in de weg.
3. Handelingen in strijd met het in het eerste lid bepaalde zijn nietig ten aanzien van de eigenaar en worden als niet gedaan beschouwd. De erfpachter verbeurt ter zake van elke handeling in strijd met het in het eerste en tweede lid bepaalde een onmiddellijke opeisbare boete ten bedrage van het tienvoud van de jaarlijkse canon.
4. Aan de in het eerste lid bedoelde toestemming, kunnen door de eigenaar voorwaarden worden verbonden tot behoud van de in artikel 7 lid 1 bedoelde bestemming waartoe de grond in erfpacht werd uitgegeven. Deze voorwaarden houden in ieder geval in, dat de verkrijger van het

erfpachtrecht zich onderwerpt aan alle voorwaarden van de erfpachtovereenkomst, waartoe de vervreemder van het erfpachtrecht zich had verbonden.

5. Van elke gehele of gedeeltelijke overdracht, overgang en toedeling van de erfpacht, alsmede van de vestiging van beperkte rechten op de erfpacht of een gedeelte daarvan, wordt door de verkrijgende erfpachter binnen veertien dagen schriftelijk, per aangetekend schrijven mededeling gedaan aan de eigenaar.

### **Ontbinding huwelijksgemeenschap erfpachter Artikel 12**

1. Indien de erfpachter overlijdt of de huwelijksgemeenschap waarvan de erfpacht deel uitmaakt bij zijn leven wordt ontbonden, zijn diens rechtsverkrijgenden verplicht daarvan binnen drie (3) maanden schriftelijk mededeling te doen aan de eigenaar. Tevens dienen zij mede te delen op wie de erfpacht onder algemene titel is overgegaan.

2. Binnen een jaar na het overlijden of de ontbinding van de huwelijksgemeenschap als bedoeld in het eerste lid, dienen de rechtverkrijgenden onder algemene titel zich ter verkrijging van de toestemming als bedoeld in artikel 11, eerste lid, tot de eigenaar te wenden.

3. Zonder schriftelijke toestemming van de eigenaar is het verboden in één van de in het eerste lid bedoelde gevallen de erfpacht gedurende langer dan drie (3) jaren in onverdeeldheid te bezitten. Van opheffing van een onverdeeldheid moet mededeling worden gedaan aan de eigenaar door toezending van de terzake opgemaakte akte.

### **Nieuwe erfpachtovereenkomst met kind, behuwd-, pleeg- of kleinkind van de erfpachter Artikel 13**

1. De eigenaar stelt een kind, dan wel behuwd-, pleeg- of kleinkind van de erfpachter, bij voorkeur in de gelegenheid na het einde van de erfpacht een nieuwe erfpachtovereenkomst te sluiten onder de voorwaarden die alsdan door de eigenaar bij uitgifte in erfpacht worden gesteld.

2. Een verzoek tot het sluiten van een nieuwe overeenkomst dient niet eerder dan drie (3) jaren doch niet later dan achttien (18) maanden vóór het einde van de erfpacht bij aangetekend schrijven te worden ingediend. De eigenaar beslist uiterlijk zes (6) maanden na indiening van het verzoek.

### **Opzegging erfpacht Artikel 14**

1. De eigenaar is bevoegd de erfpacht tussentijds met inachtneming van een termijn van drie (3) maanden door opzegging te doen eindigen voor het geheel of voor een zodanig gedeelte van de erfpachtzaak als hij verkiest, indien de erfpachter in verzuim is de canon over twee (2) achtereenvolgende jaren te betalen of in ernstige mate tekortschiet in de nakoming van zijn andere verplichtingen.

2. De eigenaar zal de opzegging binnen acht (8) dagen betekenen aan hen die als beperkt gerechtigde of beslaglegger op de erfpacht in de openbare registers staan ingeschreven.

3. Indien de erfpacht eindigt door tussentijdse opzegging als bedoeld in het eerste lid, wordt de waarde die het recht bij het einde ervan heeft, aan de erfpachter vergoed.

4. De eigenaar is bevoegd op de door hem verschuldigde vergoeding in mindering te brengen hetgeen hij nog uit hoofde van de erfpacht van de erfpachter te vorderen heeft, daaronder begrepen de sinds het einde van de erfpacht niet aangezuiverde bedragen voor lasten en belastingen waarvoor de erfpachtzaak verbonden bleef, en de kosten. De vergoeding wordt niet uitgekeerd zolang de erfpachter niet schriftelijk heeft verklaard dat de erfpachtzaak met opstellen geheel ter vrije beschikking van de eigenaar staat.

### **Einde erfpacht Artikel 15**

De erfpacht eindigt door:

- a. het verstrijken van de in de akte aangegeven termijn, onverminderd het bepaalde in artikel 98 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek;
- b. tussentijdse opzegging als bedoeld in artikel 14, eerste lid.

Domeinen Onroerende Zaken

Algemene voorwaarden voor uitgifte in erfpacht van grondbankgronden 2007-D.

Ingeschreven bij het Kadaster op 24 augustus 2007 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 52940 nummer 116.

## **Oplevering bij einde erfpacht**

### **Artikel 16**

1. Bij beëindiging van de erfpacht moet de erfpachtzaak in behoorlijke toestand, tot genoeg van de eigenaar worden opgeleverd. Voor daaraan aangerichte schade blijft de erfpachter persoonlijk aansprakelijk.
2. Ter zake van verbeteringen door de erfpachter aan de erfpachtzaak aangebracht, heeft deze alsdan het recht op een billijke vergoeding, indien hij het voornemen tot het aanbrengen van de verbetering tijdig schriftelijk aan de eigenaar heeft ter kennis gebracht, onder opgave van de geschatte kosten en de eigenaar zich hiertegen niet heeft verzet. Komen de erfpachter en de eigenaar niet tot overeenstemming over de vergoeding, dan wordt de vergoeding bij wege van bindend advies vastgesteld door drie (3) deskundigen, welke op verzoek van de meest gereede partij worden benoemd door de rechtbank, sector kanton, binnen wiens ressort de erfpachtzaak of het grootste gedeelte daarvan is gelegen.
3. Bij beëindiging van de erfpacht betaalt de erfpachter al hetgeen hij uit hoofde van de erfpachtovereenkomst aan de eigenaar verschuldigd is, alsmede de bij het einde van de erfpacht verschuldigde en sedertdien niet aangezuiverde bedragen voor belastingen en lasten, waarvoor de erfpachtzaak verbonden bleef.
4. Nadat de grond geheel ter beschikking van de eigenaar of de nieuwe gebruiksgerechtigde is gesteld en de bedragen als bedoeld in het tweede en derde lid zijn vastgesteld, vindt tussen partijen, in afwijking van het bepaalde in artikel 5, vijfde lid, verrekening plaats.
5. De eigenaar is bevoegd van de vergoeding, bedoeld in het tweede lid, in te houden hetgeen hij nog uit hoofde van de erfpacht van de erfpachter te vorderen heeft, daaronder begrepen de sinds het einde van de erfpacht niet aangezuiverde bedragen voor lasten en belastingen waarvoor de erfpachtzaak verbonden bleef. De vergoeding wordt niet uitgekeerd zolang de erfpachter niet schriftelijk heeft verklaard dat de erfpachtzaak met opstellen geheel ter vrije beschikking van de eigenaar staat.

## **Hypotheek en vruchtgebruik**

### **Artikel 17**

De erfpachter is bij de vestiging van een recht van hypotheek of een recht van vruchtgebruik verplicht aan de eigenaar bij aangetekend schrijven mededeling te doen van de vestiging van het recht van hypotheek of van een recht van vruchtgebruik, onder opgave van de naam en het adres van de hypotheekhouder of vruchtgebruiker.

## **Mededelingen, aanzeggingen en verzoeken**

### **Artikel 18**

Alle mededelingen, verzoeken en aanzeggingen vanwege partijen worden gedaan bij een aangetekend schrijven met uitzondering van die bedoeld in artikel 15. De wederpartij bevestigt onverwijld de ontvangst daarvan. Indien de wederpartij – behalve bij herziening van een canon als geregeld in artikel 3 en een nieuwe overeenkomst als bedoeld in artikel 13 – niet binnen drie (3) maanden na de datum van verzending van genoemde ontvangstbevestiging, heeft geantwoord, wordt de wederpartij geacht ingestemd te hebben. Afschrift wordt door de erfpachter gezonden aan de hypotheekhouder.

## **Kosten notariële akten**

### **Artikel 19**

De kosten van de notariële akten met de daarbij behorende rechten en verschotten worden als volgt gedragen:

- a. bij de vestiging van het recht door de erfpachter;
- b. bij wijzigingen – waaronder tevens wordt verstaan de wijziging van de canon door de partij die de wijziging verzoekt.

## **Afwijkende bedingen**

### **Artikel 20**

Van een of meer van de in de voorgaande artikelen genoemde voorwaarden en bepalingen kan slechts worden afgeweken bij akte te verlijden ten overstaan van een door de eigenaar aan te wijzen notaris.

## **Verbod opschorting betaling canon**

### **Artikel 21**

De erfpachter is niet bevoegd de nakoming van de verplichting tot betaling van de canon en de overige voor hem uit de erfpacht voortvloeiende verplichtingen op te schorten op grond van het feit dat de eigenaar zijn verplichtingen niet nakomt, tenzij het betreft een voor de eigenaar uit de erfpacht voortvloeiende hoofdverplichting dan wel een retentierecht als bedoeld in artikel 100 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek.

## **Voorkeursrecht bij einde erfpacht**

### **Artikel 22**

1. Na afloop van de tijdsduur waarvoor de erfpacht is gevestigd, heeft de erfpachter het recht de landbouwgrond in eigendom te verwerven tegen de werkelijke waarde als omschreven in de artikelen 40b-40f, van de Ontheffingswet.
2. De erfpachter heeft de in het eerste lid omschreven mogelijkheid, indien hij een daartoe strekkend verzoek ten minste één (1) jaar en ten hoogste drie (3) jaar voor het tijdstip waarop de erfpacht eindigt, bij de eigenaar heeft ingediend.
3. Indien met de eigenaar geen overeenstemming over de prijs wordt verkregen kan de erfpachter een verzoek richten tot de arrondissementsrechtbank binnen welk rechtsgebied de desbetreffende landbouwgrond is gelegen.
4. Bij de behandeling van het in het derde lid bedoelde verzoek is het bepaalde in de artikelen 45 en 46 van de Wet agrarisch grondverkeer van overeenkomstige toepassing.

## **Paragraaf 3. Voorwaarden bij uitgifte aan meerdere natuurlijke personen**

### **Schakelbepaling**

#### **Artikel 23**

1. In gevallen, waarin de landbouwgrond aan meerdere natuurlijke personen in erfpacht wordt uitgegeven, is het bepaalde in de paragrafen 1 en 2, met uitzondering van de artikelen 2, 12 en 13, van overeenkomstige toepassing.
2. In gevallen, bedoeld in het eerste lid, zijn voorts de in deze paragraaf opgenomen artikelen van toepassing.

## **Duur en overdracht**

### **Artikel 24**

1. De erfpacht wordt gevestigd voor zesentwintig (26) jaren.
2. Indien de erfpachtovereenkomst onder toepassing van artikel 15, tweede lid, van de Beschikking grondbankstelsel is aangegaan, zal de duur van de erfpacht op verzoek van de erfpachters worden verlengd tot en met het jaar waarin de oudste erfpachter de leeftijd van vijfenzeventig (65) jaren zal hebben bereikt.
3. Indien de overdracht van de erfpacht - in overeenstemming met het bepaalde in artikel 10 - door een oorspronkelijke erfpachter plaatsvindt aan een bedrijfsopvolger, die een kind, behuwd-, pleeg- of kleinkind van de betreffende oorspronkelijke erfpachter is, wordt de duur van de erfpacht eenmalig, op verzoek van de eerste van de eerste bedrijfsopvolgers verlengd tot en met het jaar dat de eerste bedrijfsopvolger de leeftijd van vijfenzeventig (65) jaren zal hebben bereikt.
4. Overige rechtsopvolgers van de oorspronkelijke erfpachters alsmede rechtsopvolgers van de eerste bedrijfsopvolger komen niet voor verlenging van de erfpacht in aanmerking.
5. Indien de erfpachter, van wiens leeftijd het eindigen van het erfpachtsrecht afhankelijk is, tijdens de duur daarvan overlijdt en diens plaats niet wordt ingenomen door een kind, behuwd-, pleeg- of kleinkind, wordt de duur van het erfpachtsrecht op verzoek van de erfpachters

Domeinen Onroerende Zaken

Algemene voorwaarden voor uitgifte in erfpacht van grondbankgronden 2007-D.

Ingeschreven bij het Kadaster op 24 augustus 2007 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 52940 nummer 116.

gezamenlijk zodanig aangepast, dat deze te rekenen vanaf het tijdstip van de aanpassing gelijk zal zijn aan het aantal jaren, dat het verstrijkt alvorens de oudste overblijvende erfpachter de leeftijd van vijftenzestig (65) jaren zal hebben bereikt.

6. Na overdracht of toedeling van de erfpacht op de zaak of een gedeelte ervan of van een aandeel in de erfpacht zijn de verkrijger en zijn rechtsvoorganger hoofdelijk verbonden voor de door laatstgenoemde verschuldigde canon die in de voorafgaande vijf (5) jaren opeisbaar is geworden.

### **Tussentijdse beëindiging samenwerking erfpachters**

#### **Artikel 25**

1. Indien de samenwerking tussen de erfpachters wordt beëindigd of indien een erfpachter overlijdt, zijn de erfpachters en voor zover van toepassing, de rechtsverkrijgenden onder algemene titel van de overledene, verplicht daarvan binnen drie (3) maanden schriftelijk mededeling te doen aan de eigenaar. Tevens dienen de rechtsverkrijgenden mede te delen op wie de erfpacht onder algemene titel is overgegaan.

2. Binnen één (1) jaar na het beëindigen van de samenwerking of na het overlijden van een erfpachter dienen de erfpachters en voor zover van toepassing, de rechtsverkrijgenden onder algemene titel zich ter verkrijging van de toestemming als bedoeld in artikel 11, eerste lid, tot de eigenaar te wenden.

### **Nieuwe erfpachtovereenkomst met kind, behuwd-, pleeg- of kleinkind van de erfpachter**

#### **Artikel 26**

1. Met inachtneming van het in het derde lid bepaalde kan elk der erfpachters één kind, dan wel behuwd-, pleeg- of kleinkind, aanwijzen.

2. Na het einde van de erfpacht stelt de eigenaar ingevolge het eerste lid aangewezen persoon onderscheidenlijk personen bij voorkeur in de gelegenheid een nieuwe erfpachtovereenkomst te sluiten onderscheidenlijk gezamenlijk te sluiten onder de voorwaarden, die alsdan bij uitgifte in erfpacht worden gesteld.

3. Een verzoek tot het sluiten van een nieuwe overeenkomst dient niet eerder dan drie (3) jaren, doch niet later dan achttien (18) maanden vóór het einde van de erfpacht bij aangetekend schrijven te worden ingediend. De eigenaar beslist uiterlijk zes (6) maanden na indiening van het verzoek.

### **Vertegenwoordiging in geval van meerdere erfpachters**

#### **Artikel 27**

1. De erfpachters zijn verplicht aan de eigenaar mede te delen, wie van hen met uitsluiting van de andere(n), hen bij de eigenaar zal vertegenwoordigen.

2. De erfpachters zijn tegenover de eigenaar ter zake van de nakoming van hun verplichtingen uit de erfpachtovereenkomst hoofdelijk aansprakelijk voor het geheel.

### **Paragraaf 4. Voorwaarden bij de uitgifte aan een rechtspersoon**

#### **Schakelbepaling**

##### **Artikel 28**

1. In gevallen, waarin de landbouwgrond aan een rechtspersoon in erfpacht wordt uitgegeven, is het bepaalde in de paragrafen 1 en 2, met uitzondering van de artikelen 2, 12 en 13, van overeenkomstige toepassing.

2. In gevallen, bedoeld in het eerste lid, zijn voorts de in deze paragraaf opgenomen artikelen van toepassing.

#### **Duur**

##### **Artikel 29**

1. De erfpacht wordt gevestigd voor zesentwintig (26) jaren.

2. Indien de erfpachtovereenkomst onder toepassing van artikel 15, tweede lid, van de Beschikking grondbankstelsel is aangegaan, zal de duur van de erfpacht op verzoek van de bedrijfsleider worden verlengd tot en met het jaar waarin de bedrijfsleider de leeftijd van vijftenzestig (65) jaren zal hebben bereikt.
3. Indien de overdracht van de bedrijfsvoering door een oorspronkelijke bedrijfsleider plaatsvindt aan een bedrijfsopvolger, die een kind, behuwd-, pleeg- of kleinkind van de betreffende oorspronkelijke bedrijfsleider is, wordt de duur van de erfpacht eenmalig, op verzoek van deze, eerste bedrijfsopvolger, verlengd tot en met het jaar dat de eerste bedrijfsopvolger de leeftijd van vijftenzestig (65) jaren zal hebben bereikt.
4. Overige rechtsopvolgers van de oorspronkelijke bedrijfsleider alsmede rechtsopvolgers van de eerste bedrijfsopvolger komen niet voor verlenging van de erfpacht in aanmerking.

## **Verbod uitgifte en overdracht van rechten in de rechtspersoon**

### **Artikel 30**

1. Onverminderd het bepaalde in artikel 11, eerste lid, is het de erfpachter verboden zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de eigenaar aandelen of certificaten van aandelen in de rechtspersoon uit te geven of over te dragen, dan wel lidmaatschaps- of andere rechten in de rechtspersoon tot stand te brengen of over te dragen.
2. Rechtsverkrijgenden onder algemene titel van aandelen of certificaten van aandelen, lidmaatschaps- of andere rechten in de rechtspersoon zijn verplicht, van de verkrijging binnen drie (3) maanden mededeling te doen aan de eigenaar.
3. Binnen een jaar na de verkrijging, dienen de rechtverkrijgenden onder algemene titel zich ter verkrijging van de toestemming als bedoeld in artikel 11, eerste lid, tot de eigenaar te wenden.

## **Paragraaf 5. Slotbepalingen**

### **Kwalitatieve verplichtingen en kettingsbedingen**

#### **Artikel 31**

1. Voor zoveel nodig worden alle hiervoor bedoelde bepalingen als kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek opgelegd aan de rechtsopvolger(s) van eigenaar en erfpachter.
2. Erfpachter en eigenaar kiezen ter zake van de in lid 1 van dit artikel opgenomen kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek ten kantore van professor mr. W.G. Huijgen, notaris te 's-Gravenhage, Koningin Julianaplein 10, Kantoren Stichthage, (2595 AA) 's-Gravenhage.
3. Niettemin is eigenaar respectievelijk erfpachter verplicht alle hiervoor in deze bedoelde bepalingen bepaalde bij iedere vervreemding – de vestiging van een beperkt zakelijk recht daaronder begrepen – uitdrukkelijk ten behoeve van de eigenaar respectievelijk de erfpachter te bedingen en op te nemen in de betreffende akte van levering of vestiging van een beperkt zakelijk recht, zulks op verbeurte aan eigenaar respectievelijk de erfpachter van een dadelijk opeisbare boete ter grootte van honderdduizend euro (€ 100.000,00), onverminderd de rechten van eigenaar respectievelijk erfpachter overigens geleden schade te verhalen.

### **Citeertitel**

#### **Artikel 32**

Deze voorwaarden vervangen de voorwaarden voor uitgifte in erfpacht ten behoeve van de grondbank, zoals vastgesteld in paragraaf 2 van het besluit van de Staatssecretaris van Landbouw en Visserij de dato vierentwintig december negentienhonderd twee en tachtig, nummer J 7239 (Beschikking uitgiftevoorwaarden grondbankstelsel), gewijzigd bij besluit van zes januari negentienhonderd drieënnegentig, tezamen met het besluit van voornoemde Staatssecretaris van de zelfde datum, nummer J 7256 (Beschikking grondbankstelsel), welk besluit laatstelijk is gewijzigd bij de sluit van eerdergenoemde Staatssecretaris de dato negen februari negentienhonderd drie en tachtig, nummer J 646. Ze kunnen worden aangehaald als: Algemene voorwaarden voor uitgifte in erfpacht van grondbankgronden 2007-D.

**Volmacht**

Van de volmacht aan de comparant blijkt uit een onderhandse akte van volmacht van welke volmacht een kopie aan deze akte zal worden gehecht.

**Slot**

De comparant is mij, notaris, bekend.

WAARVAN AKTE in minuut is verleden te 's-Gravenhage op de datum in het hoofd dezer akte vermeld.

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

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

Volgt ondertekening.

**UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT**

(w.g.): W.G. Huijgen

De ondergetekende, professor mr. Willem Gijsbert Huijgen, notaris te 's-Gravenhage, verklaart dat dit afschrift inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is.

**Verklaring:**

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 24-08-2007 om 09:00 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 52940 nummer 116.

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkens bijbehorend certificaat van DigiNotar Qualified CA met nummer x71BC5988082C80D27CA41D4FD3B43F05 toebehoort aan Huijgen Willem Gijsbert.

Naam bewaarder: Mr. W. Louwman.