

R. Tjoelker
Grondzaken Norg
Volmachtenlaan 3
9331 BK Norg
Tel: 0592 - 670 343
agri-financiering.nl
info@agri-financiering.nl

Notariaat opmaak akten
Notariskantoor Oosterhesselen
Burgemeester De Kockstraat 21
7860 AA Oosterhesselen
Tel: 0524 - 581 543
notariskantooroosterhesselen.nl
vanbuiten@notariskantooroosterhesselen.nl

ONTWERP AKTE VAN VESTIGING RECHT VAN ERFPACHT

1. DUUR

De uitgifte in erfpacht is aangegaan voor een periode van **dertig jaar** (30) jaar, ingaande **heden** en also eindigend op (///).

2. CANON

De erfpachter is voor de duur van zijn recht een canon verschuldigd van (///) euro per jaar, te voldoen bij voorafbetaling in twaalf gelijke termijnen op de eerste dag van elke maand, voor het eerst op (///). Deze termijnen hebben ingebrekestellende kracht. De canon moet worden voldaan zonder enige kosten, korting of schuldvergelijking aan de grondeigenaar op een daartoe schriftelijk aangewezen bank- of girorekening. Bij niet, niet-tijdige of niet-behoorlijke betaling is de erfpachter door het enkele tijdsverloop ten behoeve van de grondeigenaar de wettelijk rente verschuldigd over het achterstallige bedrag berekend over de periode vanaf de dag van nalatigheid tot de dag waarop het verschuldigde ter beschikking van de grondeigenaar is gekomen, ongeacht het recht van de grondeigenaar om verdere schadevergoeding te vorderen. De canon zal jaarlijks op één februari, voor het eerst op (///), worden aangepast aan de hand van het verloop van het door het Centraal Bureau voor de Statistiek te 's-Gravenhage - hierna te noemen 'CBS' - te publiceren Consumentenprijsindexcijfer alle Huishoudens. Alle aanpassingen zullen worden bereikt door de laatst geldende canon te vermenigvuldigen met een breuk waarvan de teller wordt gevormd door het gemiddelde Consumentenprijsindexcijfer gepubliceerd over het jaar voorafgaande aan de periode, waarvoor de nieuwe canon wordt vastgesteld en de noemer gelijk is aan het gepubliceerd Consumentenprijsindexcijfer over het jaar onmiddellijk daarvoor. Mocht opgemelde berekening een lager bedrag opleveren dan (///), dan zal de canon worden gehandhaafd casu quo worden vastgesteld op (///).

Mocht het CBS te eniger tijd overgaan tot een wijziging van de wijze waarop deze cijfers worden berekend, respectievelijk deze niet meer publiceren, dan zal door de eigenaar in overleg met de erfpachter een vervangend en gelijkwaardig indexcijfer worden vastgesteld, tenzij het CBS een ander cijfer dan bedoeld cijfer vaststelt. Alle overige bedragen welke de erfpachter ingevolge deze overeenkomst aan de grondeigenaar verschuldigd is of mocht worden moeten door de erfpachter worden voldaan in één termijn en overigens op de wijze als is bepaald voor de erfpachtcanon, binnen één maand nadat de erfpachter ter voldoening ervan is uitgenodigd, alles op verbeurte bij verzuim van eenzelfde rente als hiervoor in dit artikel is bepaald. De erfpachter is niet alleen met het erfpachtrecht, doch ook met zijn overige vermogen aansprakelijk voor de voldoening van de canon en al hetgeen hij verder krachtens of ingevolge deze overeenkomst verschuldigd is.

3. LASTEN EN BELASTINGEN

Alle lasten en belastingen van het in erfpacht uitgegeven onroerend goed geheven wordende, met inbegrip van landinrichtingsrente in ruilverkavelingen of landinrichtingsprojecten waarin het erfpachtgoed is of mocht worden opgenomen, komen voor de duur van het recht ten laste van de erfpachter, onverminderd de bevoegdheid van de grondeigenaar deze lasten en belastingen te voldoen, indien en voorzover de erfpachter daarmede in gebreke mocht blijven. Indien en voorzover lasten en belastingen van de grondeigenaar worden geheven en/of door deze zijn betaald, zal verrekening daarvan plaats hebben ten laste van de erfpachter op de wijze als in artikel 2 is bepaald.

4. JURIDISCHE EN FEITELIJKE STAAT

1. Het erfpachtrecht is onvoorwaardelijk gevestigd op de zaak, die:

- a. niet bezwaard is met beslagen en/of hypotheken of met inschrijvingen daarvan;
- b. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen;
- c. niet bezwaard is met beperkte rechten;
- d. niet belast is met andere lasten en beperkingen uit overeenkomst anders dan in deze akte vermeld.

2. Het verschil tussen de werkelijke oppervlakte van de zaak en de oppervlakte zoals hiervoor is vermeld, geeft geen recht op herrekening van de canon.

3. De zaak wordt aanvaard in de feitelijke staat, waarin het zich ten tijde van de overeenkomst van erfpachtgunning bevond, vrij van huur of pacht of ander gebruiksrecht.

Het voortgezet gebruik van de grondeigenaar als zorgvuldig schuldenaar na het tot stand komen van de overeenkomst van erfpachtgunning tot aan het tijdstip van vestiging van het erfpachtrecht wordt geacht geen wijziging te hebben gebracht in de staat van de zaak.

5. GARANTIES GRONDEIGENAAR

De grondeigenaar garandeert het volgende:

- a. De grondeigenaar is bevoegd tot vestiging van het erfpachtrecht;
- b. indien de zaak geheel vrij van huur en/of pacht wordt overgedragen, is de zaak thans geheel vrij van huur, pacht en/of van andere aanspraken tot gebruik, ongevorderd. De zaak is evenmin zonder recht of titel in gebruik bij derden;
- c. de zaak is niet ter onteigening aangewezen;
- d. voor grondeigenaar bestaan ten opzichte van derden geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht of optierecht;
- e. op de zaak rusten overigens de gebruikelijke zakelijke lasten, waarvan de verschenen termijnen zijn voldaan;
- f. aan hem per dat tijdstip van overheidswege of door nutsbedrijven geen veranderingen betreffende de zaak waren voorgeschreven of aangekondigd, welke toen nog niet waren uitgevoerd;
- g. aan hem op dat tijdstip betreffende de zaak geen (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, dan wel aanwijzingsbesluit dan wel registerinschrijving bekend was:
 1. als beschermd monument in de zin van artikel 3, 4 of 6 van de Monumentenwet;
 2. tot beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe als bedoeld in artikel 35 van de Monumentenwet;
 3. door de gemeente of provincie als beschermd stads- of dorpsgezicht;
- h. aan hem per dat tijdstip niet bekend was dat de zaak was opgenomen in een aanwijzing als bedoeld in artikel 2 of artikel 8 dan wel in en voorstel als bedoeld in artikel 6 of artikel 8a van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten.

6. GEBRUIK/BESTEMMING/VERVREEMDING VAN DE ZAAK en/of HET ERFPACHTRECHT

1. De erfpachter zal de zaak naar de eisen van rationele bedrijfsvoering uitsluitend voor de uitoefening van het agrarisch bedrijf gebruiken, en zal de aard van het agrarisch bedrijf, waaronder mede begrepen de huidige specifieke gebruiksvorm als bouwland of weiland, niet wijzigen dan na voorafgaande schriftelijke toestemming van de grondeigenaar en is gehouden al datgene te doen of na te laten, wat van een goed erfpachter verwacht mag worden.
2. Slechts na voorafgaande schriftelijke toestemming van de grondeigenaar – aan welke toestemming voorwaarden kunnen worden verbonden - is het de erfpachter toegestaan:
 - a. het erfpachtrecht of enig deel daarvan te vervreemden, onverminderd het hierna sub 6 bepaalde van dit artikel vermelde voorkeursrecht tot koop voor eigenaar en het hierna onder het hoofdstuk "RECHTSOVERGANG" sub 2 bepaalde. Onder vervreemding wordt mede verstaan de inbreng van het recht in een rechtspersoon of samenwerkingsverband;
 - b. afstand te doen van de zaak en/of het erfpachtrecht op te zeggen;

c. op of ten laste van de zaak of erfpachtrecht of enig deel daarvan zakelijke rechten te vestigen, alsmede het recht om nieuwe uit- of overwegen aan derden toe te staan of te gedogen;

d. de zaak of het erfpachtrecht geheel of ten dele te verhuren of te verpachten, of anderszins onder welke titel ook, geheel of gedeeltelijk aan derden in gebruik te geven.

Het is de erfpachter niet toegestaan de zaak of het erfpachtrecht met hypotheek te bezwaren of in ondererfpacht uit te geven.

3. Bij vervreemding van het erfpachtrecht of bezwaring anders dan met hypotheek, is de erfpachter gehouden ten behoeve van de grondeigenaar te bedingen, dat de nieuwe erfpachter casu quo zakelijk gerechtigde zich onderwerpt aan alle bepalingen en voorwaarden van de onderhavige erfpachtovereenkomst. De eigenaar aanvaardt dit beding reeds nu voor alsdan en geeft reeds nu voor alsdan te kennen de naleving ervan te wensen.

4. De erfpachter verbeurt voor iedere overtreding van het bepaalde in de vorige leden van dit artikel zonder dat ingebrekestelling is vereist, aan de grondeigenaar een onmiddellijk opeisbare, niet voor matiging vatbare boete ter hoogte van vijf maal de laatstgeldende jaarcanon, te vermeerderen met een bedrag ter hoogte van de laatstgeldende jaarcanon voor iedere maand, of gedeelte daarvan, die de overtreding voortduurt, onverminderd zijn verplichtingen om de zaak en het erfpachtrecht in de oude toestand te herstellen en onverminderd het recht van grondeigenaar op vergoeding van schade en interesses.

5. Binnen twee maanden na dagtekening van de akte, waarbij de in lid 2 van dit artikel genoemde rechtshandelingen zijn vastgelegd, moet de erfpachter een gewaarmerkt afschrift aan de grondeigenaar doen toekomen.

6. Teneinde de grondeigenaar de gelegenheid te bieden de zaak in zijn totaliteit bij elkander te houden, verleent de erfpachter aan de grondeigenaar een voorkeursrecht tot koop van het onderhavige erfpachtrecht, evenwel onverminderd het hierna onder het hoofdstuk "RECHTSOVERGANG" lid 2 bepaalde. Indien de erfpachter het erfpachtrecht - anders dan op de wijze als bedoeld onder het hoofdstuk "RECHTSOVERGANG" bedoeld - geheel of gedeeltelijk wenst te vervreemden, dan dient hij de grondeigenaar daarvan kennis te geven middels een aangetekend schrijven met bericht van ontvangst. Indien de erfpachter het aan de grondeigenaar verleende voorkeursrecht passeert, verbeurt hij een niet voor matiging en/of compensatie vatbare boete ter hoogte van vijf maal de laatstgeldende jaarcanon, te vermeerderen met een bedrag ter hoogte van de laatstgeldende jaarcanon voor iedere maand, of gedeelte daarvan, die de overtreding voortduurt, welke boete terstond bij overtreding opeisbaar is door constatering van het enkele feit zelve en zonder dat daartoe enige nadere ingebrekestelling of gerechtelijke tussenkomst nodig zal zijn ten behoeve van de grondeigenaar en onverminderd het recht van de grondeigenaar tot het vorderen van een vergoeding wegens meerdere geleden schade. De grondeigenaar dient binnen één maand na ontvangst van gemeld aangetekend schrijven aan de erfpachter te kennen te geven of hij van zijn voorkeursrecht gebruik wil maken.

Indien de grondeigenaar van zijn voorkeursrecht gebruik wil maken, wordt de koopsom in onderling overleg tussen partijen vastgesteld en bij gebreke van overeenstemming daaromtrent door drie deskundigen, welke worden benoemd op de wijze als bedoeld onder het hoofdstuk "ARBITRAGE". De deskundigen dienen de waarde van het erfpachtrecht vast te stellen tegen de alsdan geldende marktwaarde en met inachtneming van het bepaalde in artikel 20, waarbij de tijdens de duur van het erfpachtrecht van overheidswege toegekende of opgelegde quota aan de erfpachter toebehoren, zulks met uitzondering van de grondgebonden quota. Het als zodanig uitgebrachte rapport dient door de deskundigen ten spoedigste aan de betrokken partijen ter hand te worden gesteld middels een aangetekend schrijven met bericht van ontvangst. Daarna hebben zowel de erfpachter als de grondeigenaar één maand voorkeursrecht en is de erfpachter niet vrij om aan derden te vervreemden. Indien de erfpachter aan de wederpartij te kennen geeft dat hij wil verkopen voor de door de deskundigen vastgestelde prijs en de grondeigenaar geeft aan de wederpartij te kennen, dat hij niet wil kopen voor de door de deskundigen vastgestelde prijs, dan eindigt het voorkeursrecht per de datum waarop de als voren bedoelde maand bedenktijd verstrijkt en is de erfpachter vrij om aan derden te vervreemden, echter tegen een prijs, welke nooit lager zal zijn dan de deskundigenprijs of de prijs welke in onderling overleg was vastgesteld. Heeft de erfpachter het erfpachtrecht alsdan niet binnen zes maanden vervreemd, dan herleeft wederom het voorkeursrecht voor de grondeigenaar. Het staat de erfpachter vrij om in het kader van de bedrijfsopvolging te vervreemden aan één van de onder het hoofdstuk "RECHTSOVERGANG" bedoelde personen. Het vorenstaande is niet van toepassing bij een executoriale verkoop; indien executoriale verkoop dreigt, dient de erfpachter de grondeigenaar daarvan onmiddellijk kennis te geven middels een aangetekend schrijven met bericht van ontvangst; in onderling overleg kunnen partijen trachten de executoriale verkoop te voorkomen middels verkoop uit de hand aan de grondeigenaar. Indien er tussen de erfpachter en de grondeigenaar wilsovereenstemming tot stand komt, gelden de navolgende bepalingen:

- A. zodra de wilsovereenstemming tot stand is gekomen, dienen de verkopende partij en de kopende partij de gemaakte afspraken schriftelijk vast te leggen en dient het verlijden van de notariële akte van levering binnen een maand daarna te geschieden dan wel op een later in onderling overleg te bepalen tijdstip, doch uiterlijk bij de feitelijke aanvaarding oogstbloot van het jaar waarin de wilsovereenstemming tot stand komt;
- B. de kosten van overdracht en levering, waaronder overdrachtsbelasting en notariskosten en kadastraal recht zijn voor rekening van de kopende partij;
- C. de betaling van de koopsom en de verrekening van de zakelijke lasten dient te geschieden bij het verlijden van de notariële akte van levering;
- D. het verkochte zal worden geleverd in de staat waarin het zich op het moment van het tot stand komen van de wilsovereenstemming bevindt, met alle heersende en lijdende erfdienstbaarheden en verborgen gebreken en rechten en verplichtingen;
- E. het verkochte dient te worden geleverd vrij van hypotheken en beslagen en inschrijvingen daarvan.

7. RECHT VAN KOOP

1. Teneinde de continuïteit aan de erfpachter te garanderen verleent de grondeigenaar aan de erfpachter gedurende het bestaan van deze erfpachtverhouding het te allen tijde uitvoerbare recht tot koop van de blote eigendom van voormelde in erfpacht uitgegeven gronden.
2. Indien de erfpachter de blote eigendom wenst aan te kopen, dan dient hij de grondeigenaar daarvan kennis te geven middels een aangetekend schrijven met bericht van ontvangst.
Alsdan is de koopprijs gelijk aan honderdzesentwintig procent (126%) van de vrije verkeerswaarde op het moment van uitoefening van het kooprecht van voormeld in erfpacht uitgegeven gronden, verminderd met dertig (30) maal de jaarlijks verschuldigde canon op het moment van uitoefening van het kooprecht.
Doch de koopprijs is nimmer minder dan dertig (30) maal de jaarlijks verschuldigde canon, op het moment van uitoefening van het kooprecht, gedeeld door één procent (1%) van het aantal verstreken jaren van het erfpachtrecht, waarbij jaargedeelten worden meegerekend, verminderd met dertig (30) maal de jaarlijkse canon op het moment van vestiging van het erfpachtrecht, zijnde (////////), gedeeld door één procent (1%) van dertig (30).
3. De vrije verkeerswaarde wordt alsdan in onderling overleg tussen partijen vastgesteld en bij gebreke van overeenstemming daaromtrent door drie deskundigen, welke worden benoemd op de wijze als bedoeld onder het hoofdstuk "ARBITRAGE". De deskundigen dienen de waarde van de gronden vast te stellen tegen de alsdan vrij geldende verkeerswaarde en met inachtneming van het bepaalde in artikel 20, waarbij de tijdens de duur van het erfpachtrecht van overheidswege toegekende of opgelegde quota aan de erfpachter toebehoren, zulks met uitzondering van de grondgebonden quota. Het als zodanig uitgebrachte rapport dient door de deskundigen ten spoedigste aan de betrokken partijen ter hand te worden gesteld middels een aangetekend schrijven met bericht van ontvangst. Daarna heeft de erfpachter een maand bedenktijd na ontvangst van voornoemd schrijven.
4. Indien de erfpachter binnen de maand bedenktijd aan de grondeigenaar middels een aangetekend schrijven met bericht van ontvangst te kennen geeft, dat hij wil kopen voor de prijs welke is vastgesteld op de wijze als in lid 2 van dit artikel is bepaald, is er wilsovereenstemming en zijn partijen gebonden aan de overeenkomst tot levering en gelden daarvoor de navolgende bepalingen: partijen dienen de gemaakte afspraken schriftelijk vast te leggen; het verlijden van de notariële akte van levering dient binnen één maand daarna te geschieden, dan wel op een later in onderling overleg te bepalen tijdstip;
 - a. de kosten van overdracht en levering, waaronder overdrachtsbelasting en notariskosten en kadastraal recht zijn voor rekening van de erfpachter;
 - b. de betaling van de koopsom dient te geschieden bij het verlijden van de notariële akte van levering;
 - c. de grondeigenaar is niet bevoegd beperkende voorwaarden op te leggen.

4. De grondeigenaar of diens rechtsoptvolgers (onder algemene of bijzondere titel) verbeurt voor niet of niet- tijdige medewerking tot levering na een ingebreke stellende termijn van veertien dagen ten behoeve van de erfpachter een onmiddellijk opeisbare, niet voor matiging vatbare boete ter hoogte van vijf maal de laatstgeldende jaarcanon, onverminderd het recht van de erfpachter tot vergoeding van meer geleden schade.

8. ONTGRONDING

Behoudens voorafgaande schriftelijke toestemming van de grondeigenaar is het de erfpachter niet toegestaan:

- a. grind, zand of andere grond weg te halen of zoden te steken en weg te voeren;
- b. sloopauto's, schroot en dergelijke op de zaak te houden; de erfpachter zal alles nalaten dat het aanzien van het erfpachtgoed kan schade. Voor iedere overtreding van het in dit artikel bepaalde, verbeurt de erfpachter aan de grondeigenaar een onmiddellijk opeisbare, niet voor matiging vatbare, boete ter hoogte van vijfmaal de laatstgeldende jaarcanon, voor iedere maand of gedeelte daarvan dat de overtreding voortduurt te vermeerderen met een bedrag gelijk aan de laatstgeldende jaarcanon, onverminderd het recht van de grondeigenaar op herstel van de oorspronkelijke toestand en volledige schadevergoeding.

9. INVESTERINGEN EN VOORZIENINGEN

1. Indien en voor zover de erfpachter de aan hem in erfpacht uitgegeven grond wenst te (laten) voorzien van opstallen, bestratingen, leidingen, beplantingen en/of andere werken dan bij de vestiging van het erfpachtrecht aanwezig, dient hij vooraf schriftelijke toestemming van de grondeigenaar te hebben verkregen, terwijl ook wijzigingen van de opstallen, bestratingen, leidingen, beplantingen en/of andere werken niet anders en eerder mogen geschieden dan na voorafgaande schriftelijke toestemming van de grondeigenaar en indien laatstgenoemde zulks wenst, volgens, respectievelijk met, tevoren door hem goedgekeurde bestekken/tekeningen en materialen.
2. Aan het verlenen van toestemming tot nieuwbouw, aan- of verbouw waarbij naar het oordeel van de grondeigenaar een intensiever gebruik plaatsvindt van de zaak of waarbij de bestemming of het gebruik wordt gewijzigd, wordt de voorwaarde verbonden dat de erfpachter toestemt in een door de grondeigenaar redelijk geachte verhoging der canon.
3. Op de krachtens lid 2 vastgestelde canon is het bepaalde in hoofdstuk "CANON" van overeenkomstige toepassing.
4. Al dan niet gedurende de erfpacht gestichte of aangelegde opstallen, bestratingen, leidingen, beplantingen en/of andere werken, mogen zowel gedurende de erfpachtperiode, als bij beëindiging van de erfpacht om wat voor reden of oorzaak dan ook, niet worden afgebroken en/of verwijderd, behoudens voorafgaande schriftelijke toestemming of opdracht van de grondeigenaar.
5. De grondeigenaar is bij beëindiging van het erfpachtrecht, om wat voor reden of oorzaak dan ook, generlei vergoeding verschuldigd voor de door de erfpachter aangebrachte opstallen, bestratingen, beplantingen, andere werken en dergelijke, tenzij uitdrukkelijk schriftelijk anders is overeengekomen.

6. Indien de grondeigenaar bij beëindiging van het erfpachtrecht, of zoveel eerder als bij het verlenen van toestemming werd bepaald, de erfpachter schriftelijk opdracht geeft om de gedurende de erfpacht gestichte opstallen, bestratingen, leidingen, beplantingen en/of andere werken af te breken en/of te verwijderen, dan dient zulks voor de aangegeven datum te zijn geschied, zonder dat dit schade voor de grondeigenaar mag opleveren en zonder dat de grondeigenaar daarvoor enigerlei vergoeding aan de erfpachter verschuldigd is.

7. De erfpachter is te allen tijde op eerste schriftelijke verzoek van de grondeigenaar gehouden tot verwijdering van gedurende de erfpacht gestichte opstallen, beplantingen, leidingen, bestratingen en/of andere werken indien deze zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de grondeigenaar zijn verwezenlijkt. Deze verwijdering dient, zonder dat dit schade mag opleveren, binnen een door de grondeigenaar aan te geven redelijke termijn te zijn geschied, bij gebreke waarvan de grondeigenaar gerechtigd is die verwijdering te doen plaatsvinden op kosten van de erfpachter. De grondeigenaar is terzake generlei vergoeding aan de erfpachter verschuldigd.

10. GRENSSCHEIDINGEN, DRAINAGE, SLOTEN EN INFILTRATIE

1. De erfpachter is gehouden de grensscheiding(en) zichtbaar en in goede staat te houden en te eerbiedigen.

2. De erfpachter is gehouden de in de zaak eventueel gelegen drainage in goede staat van onderhoud te houden en zo nodig te vernieuwen.

3. a. De erfpachter zal de in en om de zaak gelegen sloten en de daarin aanwezige dammen met duikers, stuwen en andere kunstwerken steeds in goede staat houden en onderhouden. De sloten met de zich daarop, daarin en daarover bevindende kunstwerken, gelegen tussen twee bij verschillende personen in gebruik zijnde percelen grond worden door de erfpachter voor de aan het door hem in erfpacht verkregen perceel grond grenzende helft onderhouden.

De erfpachter is gehouden zich te gedragen naar de voorschriften welke de grondeigenaar zal geven ten aanzien van het in- en aflaten van infiltratiewater en de bediening van de daarvoor aanwezige kunstwerken.

b. De erfpachter is gehouden de sloten om de zaak bij eventuele beweiding van een doelmatige afrastering te voorzien en deze afrastering te onderhouden.

c. Onder sloten worden verstaan kavel-, weg-, erf- en dijksloten, alsmede door en langs de kavels lopende aan- en afvoerleidingen van infiltratiewater, een en ander gerekend tot aan het maaiveld.

4. In geval van overtreding van of nalatigheid in de nakoming van de verplichtingen vermeld in de leden 1, 2 of 3 van dit artikel is de erfpachter gehouden de genoemde zaken direct in goede staat te herstellen, onverminderd de verplichting om de grondeigenaar voor de ontstane schade schadeloos te stellen.

5. Wanneer de erfpachter na daartoe schriftelijk te zijn gesommeerd, waarbij daarvoor een termijn is gesteld, nalatig blijft de bedoelde zaken in goede staat te herstellen, is de grondeigenaar gerechtigd het herstel zelf uit te voeren of te doen uitvoeren op de wijze die de grondeigenaar de juiste oordeelt, zulks op kosten van de erfpachter.

11. UITVOERING WERKEN

De grondeigenaar heeft het recht op de zaak te allen tijde werken uit te voeren en/of in stand te houden ter verbetering van de bouwkundige, landbouwkundige en waterstaatkundige toestand van de zaak, zulks geheel en al ter beoordeling van de grondeigenaar.

12. GEDOOGPLICHT

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 grondeigenaar 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.

13. VRUCHTTREKKING

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

14. RECHT VAN OPSTAL

Vergoeding toegekend aan de in erfpacht uitgegeven grond, strekkende tot het aanbrengen, gebruiken en instandhouden van pijpleidingen, kabels of hoogspanningen en dergelijke, indien het werk aanwezig is krachtens een beperkt recht waaraan de betrokken onroerende zaak onderworpen is of krachtens een beding als bedoeld in artikel 252 van boek 6 van het Burgerlijk Wetboek, dat is ingeschreven in de openbare registers, bedoeld in afdeling 3.1.2 van dat Wetboek, komt enig en alleen de grondeigenaar toe. De erfpachter is op eerste aanzegging van de grondeigenaar gehouden tot het verlenen van zijn medewerking tot vestiging van dergelijke beperkte zakelijke rechten en geeft bij deze onherroepelijke volmacht aan de grondeigenaar om zulks bij notariële akte te realiseren zoals de grondeigenaar goedgevindt. Toegekende gebruikersschadevergoedingen door de opstalhouders zijn ten gunste van de erfpachter.

15. JACHT EN VISSERIJ

1. Het genot van de visserij en de jacht op alle wild, alsmede het zoeken en rapen van eieren is voorbehouden aan de erfpachter.
2. De erfpachter is verplicht mede toezicht te houden op de jacht en hij dient stroperij, verontrusting van het wild en dergelijke aan de grondeigenaar of diens gemachtigde te melden en zoveel mogelijk tegen te gaan.
3. De erfpachter is slechts na voorafgaande schriftelijke toestemming van de grondeigenaar gerechtigd tot het stichten en/of aanduiden van wildreservaten, vogelreservaten of broedgebieden.

16. TOEGANG TOT DE ZAAK

De daartoe door de grondeigenaar aangewezen personen hebben vrije toegang tot de zaak, ter controle van de naleving van de bepalingen in de onderhavige akte en ten behoeve van werkzaamheden door of vanwege de grondeigenaar.

17. GEVOLGEN REGELGEVING OVERHEID

De gevolgen van de naleving en handhaving van publiekrechtelijke regelgeving, met name op het gebied van het milieu, de ruimtelijke ordening, of de hinderwetgeving, zijn geen reden tot beëindiging of wijziging van het erfpachtrecht. Mogelijke nadelige gevolgen van verplichtingen of verboden ter zake zijn voor rekening en risico van de erfpachter en zullen nimmer aanleiding geven tot een recht op enige vergoeding ten opzichte van de grondeigenaar, noch op vermindering van de canon.

18. ONTEIGENING

1. Bij op handen zijnde onteigening, dan wel minnelijke verkoop aan een overheid ter voorkoming van onteigening van de zaak of een gedeelte daarvan, zal de grondeigenaar het recht hebben, maar niet de verplichting, dit geheel te zijner beoordeling, om aan de erfpachter een vervangend en zoveel mogelijk gelijkwaardig goed in erfpacht ter beschikking te stellen voor tenminste de resterende tijdsduur van het onderhavige recht van erfpacht. Indien deze periode korter zou zijn dan vijftientig jaar en indien alsdan de bepalingen van de Pachtwet op dit erfpachtrecht van toepassing zouden zijn, zal deze periode tot tenminste vijftientig jaar worden verlengd.

In dat geval zal de erfpachter de verplichting hebben het vervangende goed in erfpacht te aanvaarden en om mee te werken aan het passeren van de nieuwe akte. De canon zal door de eigenaar worden vastgesteld naar het dan bij de eigenaar gebruikelijke percentage van de vrije waarde bij agrarisch gebruik van het vervangende goed. De kosten verbonden aan de nieuwe erfpachtakte, alsmede eventueel verschuldigde overdrachtsbelasting, zijn voor rekening van de erfpachter. Deze akte zal verder zoveel mogelijk gelijklopend zijn aan de onderhavige.

2. Partijen zullen zonedig zoveel mogelijk bevorderen dat de onder het hoofdstuk "QUOTA" bedoelde quota, contingenten, vergunningen en rechten van publiekrechtelijke aard, ongewijzigd worden gehandhaafd op casu quo overgaan naar het vervangende goed, behalve die quota, contingenten, vergunningen en rechten die de erfpachter voor de bedrijfsuitvoering op het vervangende goed niet nodig heeft, waarvoor het in hoofdstuk "QUOTA", tweede lid onverkort blijft gelden.

19. RECHTSOVERGANG

1. Indien de erfpachter overlijdt of indien een huwelijksgemeenschap van goederen waarvan het erfpachtrecht deel uit zal maken, bij zijn leven wordt ontbonden, zijn diens rechtverkrijgenden verplicht daarvan binnen drie maanden schriftelijk mededeling te doen aan de grondeigenaar. Tevens dienen zij mede te delen op wie het erfpachtrecht is overgegaan.
2. Wanneer het erfpachtrecht deel uitmaakt van een huwelijksgoederengemeenschap, nalatenschap of enige andere onverdeelde boedel, casu quo gemeenschap, kan het bij scheiding en deling uitsluitend worden toebedeeld aan één en dezelfde natuurlijke persoon, zijnde de erfpachter, de echtgeno(o)t(e), of één van de erfgenamen in neergaande lijn van de erfpachter. Bij overtreding van deze bepaling verbeurt de erfpachter, respectievelijk verbeuren zijn rechtverkrijgenden, aan de grondeigenaar een onmiddellijk opeisbare, niet voor matiging vatbare boete ter hoogte van vijfmaal de laatstgeldende jaarcanon, voor iedere overtreding en voor iedere maand of gedeelte daarvan dat die overtreding voortduurt.
3. Onverminderd het voorgaande heeft de grondeigenaar het recht om het erfpachtrecht op te zeggen met inachtneming van een opzegtermijn van tenminste zes maanden, indien het erfpachtrecht na verloop van twee jaar sinds de datum van het overlijden van de erfpachter of die van ontbinding van de huwelijksgoederengemeenschap niet is toegescheiden aan één van de in lid 2 bedoelde personen.
4. Wanneer bij overlijden van de erfpachter noch wettelijke erfgenamen bestaan als bedoeld in artikel 4:10 Burgerlijk Wetboek, noch testamentaire erfgenamen, eindigt het erfpachtrecht van rechtswege op het moment van overlijden.

20. QUOTA

Waar in dit artikel gesproken wordt over quota wordt hiermee bedoeld de agrarische quota, die op de grond rusten, en/of aan de zaak zijn verbonden, en/of met het uitoefenen van het op de zaak uitgeoefende bedrijf samenhangen, zoals melkquotum; suikerquotum; niet grond gebonden mestquota en grondgebonden mestquotum. Indien de erfpachter geen gebruik maakt van zijn recht van koop, als bedoeld in artikel 7 zullen bij beëindiging van het erfpachtrecht:

- a. de quota die de erfpachter reeds bezat ten tijde van de verkrijging van zijn erfpachtrecht eigendom blijven van de erfpachter, echter met uitzondering van het grondgebonden mestquotum.
- b. de grondgebonden quota die de erfpachter gedurende de looptijd van zijn erfpachtrecht heeft verkregen ten gevolge van overheidsmaatregelen of anderszins, waarbij nieuwe quoteringsregelingen worden ingevoerd, toekomen aan de grondeigenaar.
- c. de quota die de erfpachter gedurende de looptijd van zijn erfpachtrecht heeft verkregen, anders dan op de wijze als hiervoor onder b bepaald, eigendom blijven van de erfpachter;
- d. de niet-grondgebonden quota die de erfpachter gedurende de looptijd van zijn erfpachtrecht heeft verkregen ten gevolge van overheidsmaatregelen, waarbij nieuwe quoteringsregelingen worden ingevoerd, eigendom blijven van de erfpachter.

21. 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 grondeigenaar 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 grondeigenaar 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 plaats vinden met voorafgaande schriftelijke toestemming van de hypotheekhouder.

22. SCHADE EN VERONTREINIGING

De erfpachter is jegens de grondeigenaar aansprakelijk voor de schade van de grondeigenaar, die na uitgifte in erfpacht is ontstaan door het gebruik of door verontreiniging van de zaak door de erfpachter of door iemand die door de erfpachter aldaar is toegelaten, alsmede voor de schade die ontstaat door gehele of gedeeltelijke instorting van opstallen op of werken/leidingen in de zaak en die door hem of in zijn opdracht geplaatst/aangebracht zijn of door hem in de uitoefening van een bedrijf gebruikt zijn of worden. De erfpachter vrijwaart de grondeigenaar voor alle aanspraken van derden op vergoeding van schade die na de uitgifte in erfpacht is ontstaan door het gebruik of door verontreiniging door de erfpachter van de zaak of door gehele of gedeeltelijke instorting van de opstallen of werken, respectievelijk leidingen die tot de zaak behoren.

23. 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 grondeigenaar, terwijl deze beide arbiters samen een derde arbiter zullen aanwijzen. Op deze arbitrage zijn de bepalingen van het Vierde Boek van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering van toepassing.
2. De overeenkomstig artikel 1027 lid 3 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering bevoegde voorzieningenrechter is de voorzieningenrechter van de rechtbank van het arrondissement waarin de zaak of het grootste deel ervan is gelegen.
3. De kosten van de arbitrage zijn voor rekening van degene der partijen, die daarom verzoekt.

24. ONTBINDENDE VOORWAARDEN UIT ONDERLIGGENDE OVEREENKOMSTEN

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

25. NIETIGE EN/OF Vernietigbare bepalingen

Voor het geval enige bepaling uit deze akte aan nietigverklaring of vernietiging bloot zou staan, komen partijen overeen deze bepaling uit te leggen in de eerste plaats zoveel mogelijk naar haar oorspronkelijke strekking en vervolgens zoveel mogelijk in overeenstemming met de overige bepalingen van de akte.

26. OPZEGGING DOOR GRONDEIGENAAR

Het erfpachtrecht kan alleen in de gevallen bedoeld in artikel 5:87 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek door de grondeigenaar worden opgezegd.

27. WOONPLAATSKEUZE

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

28. KOSTEN EN BELASTINGEN

Alle kosten en belastingen met betrekking tot de erfpachtgunning en van de vestiging, waaronder begrepen de overdrachtsbelasting en het kadastrale recht zijn voor rekening van de erfpachter. Wegens de vestiging van de erfpacht is geen omzetbelasting verschuldigd.

BEROEP/VRIJSTELLING OVERDRACHTSBELASTING

Koper verklaarde te dezen een beroep te doen op de vrijstelling van overdrachtsbelasting op grond van het bepaalde in artikel 15 lid 1 sub q van de Wet op Belastingen van Rechtsverkeer, aangezien koper de gekochte cultuurgrond als bedoeld in dit wetsartikel ten behoeve van de landbouw bedrijfsmatig exploiteert of doet exploiteren. Koper is er mee bekend dat deze vrijstelling van overdrachtsbelasting vervalt en leidt tot belastingheffing als koper of zijn rechtsopvolger het verkochte niet gedurende een termijn van ten minste tien jaren op een wijze als bedoeld in deze vrijstelling exploiteert of doet exploiteren. Deze vrijstelling is daarom een voorwaardelijke vrijstelling.

WOONPLAATSKEUZE

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

VOLMACHT

Van gemelde volmacht op de comparant sub 1 blijkt uit één onderhandse akte van volmacht, waarvan een vergeleken afschrift aan deze akte is gehecht. De comparanten verklaarden voorts nog volmacht te geven aan ieder van de medewerkers van Notariskantoor Oosterhesselen om namens partijen alle handelingen te verrichten welke nodig zijn om de onderhavige eigendomsoverdracht te effectueren, waaronder met name begrepen het aanbrengen van zodanige wijzigingen in de tekst van de onderhavige overeenkomst als nodig mocht blijken om te komen tot de inschrijving van de onderhavige overdracht bij de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers, alsmede om voorzover nodig namens hen mee te werken aan de afstanddoening van hypotheekrechten, voor zover deze thans nog ten laste van anderen dan koper mochten zijn ingeschreven op het verkochte.

WAARVAN AKTE, in minuut is verleden te Oosterhesselen op de datum als in het hoofd van deze akte vermeld. De comparanten zijn mij, notaris, bekend. De zakelijke inhoud van de akte is aan hen opgegeven en toegelicht. De comparanten hebben verklaard op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen en tijdig voor het verlijden van de inhoud van de akte te hebben kennis genomen. Vervolgens is deze akte na beperkte voorlezing door de comparanten en mij, notaris, om (///) ondertekend.