

TE KOOP:

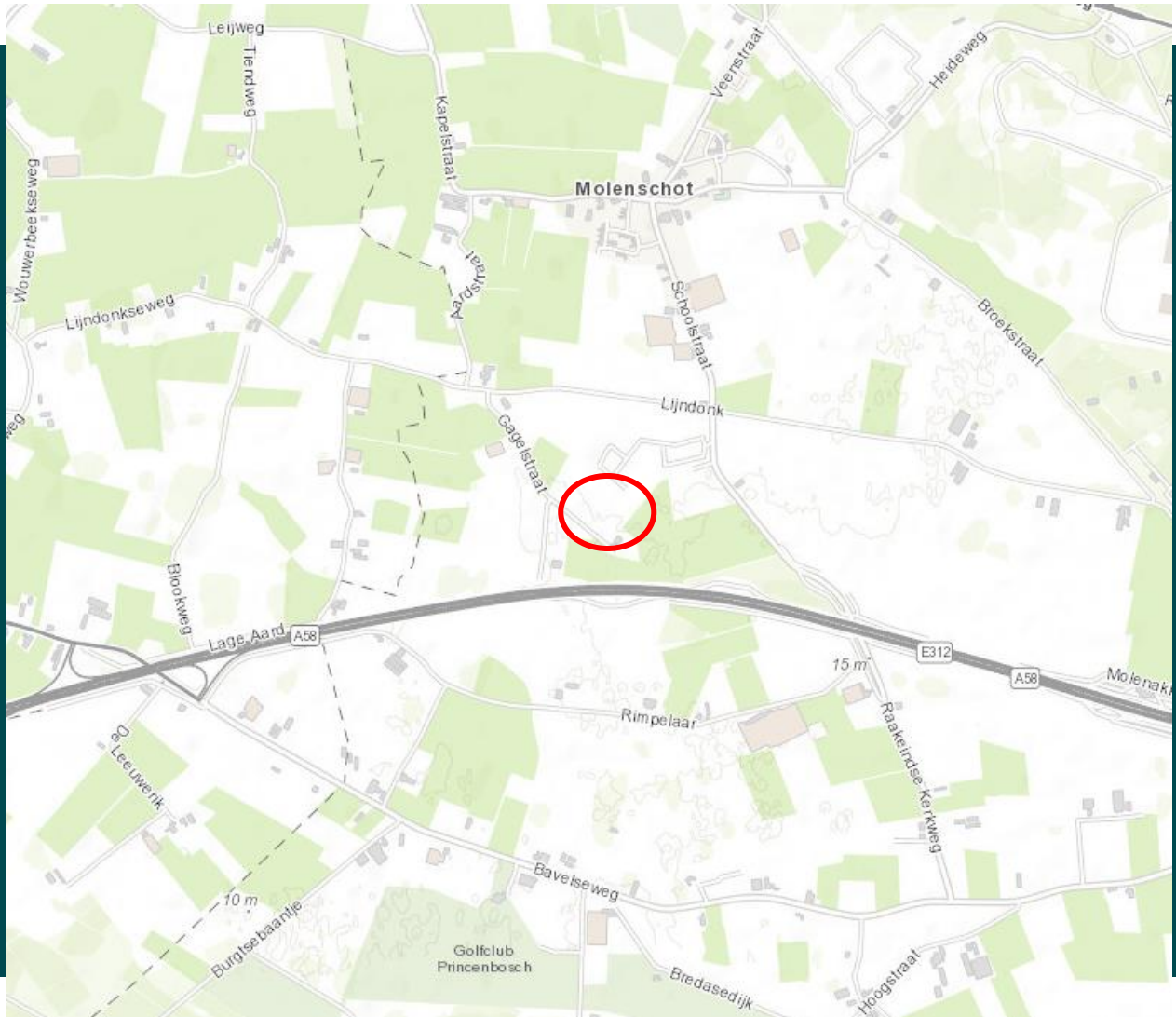
**RECHT VAN ERFPACHT VAN PERCELEN CULTUURGROND
GELEGEN AAN DE GAGELSTRAAT TE MOLENSCHOT**



StaalMakelaars

Omschrijving

De percelen zijn gelegen aan en nabij de Gagelstraat te Molenschot. De percelen worden middels één dam ontsloten naar de Gagelstraat.



Kadastrale registratie

De percelen zijn als volgt kadastraal bekend:

Kadastrale gemeente	Sectie	Nummer	Groot
Gilze en Rijen	P	249	11.700 m ²
Gilze en Rijen	P	752	11.900 m ²
Totaal			23.600 m²

Gebruik

Het perceel wordt momenteel gebruikt als weiland.

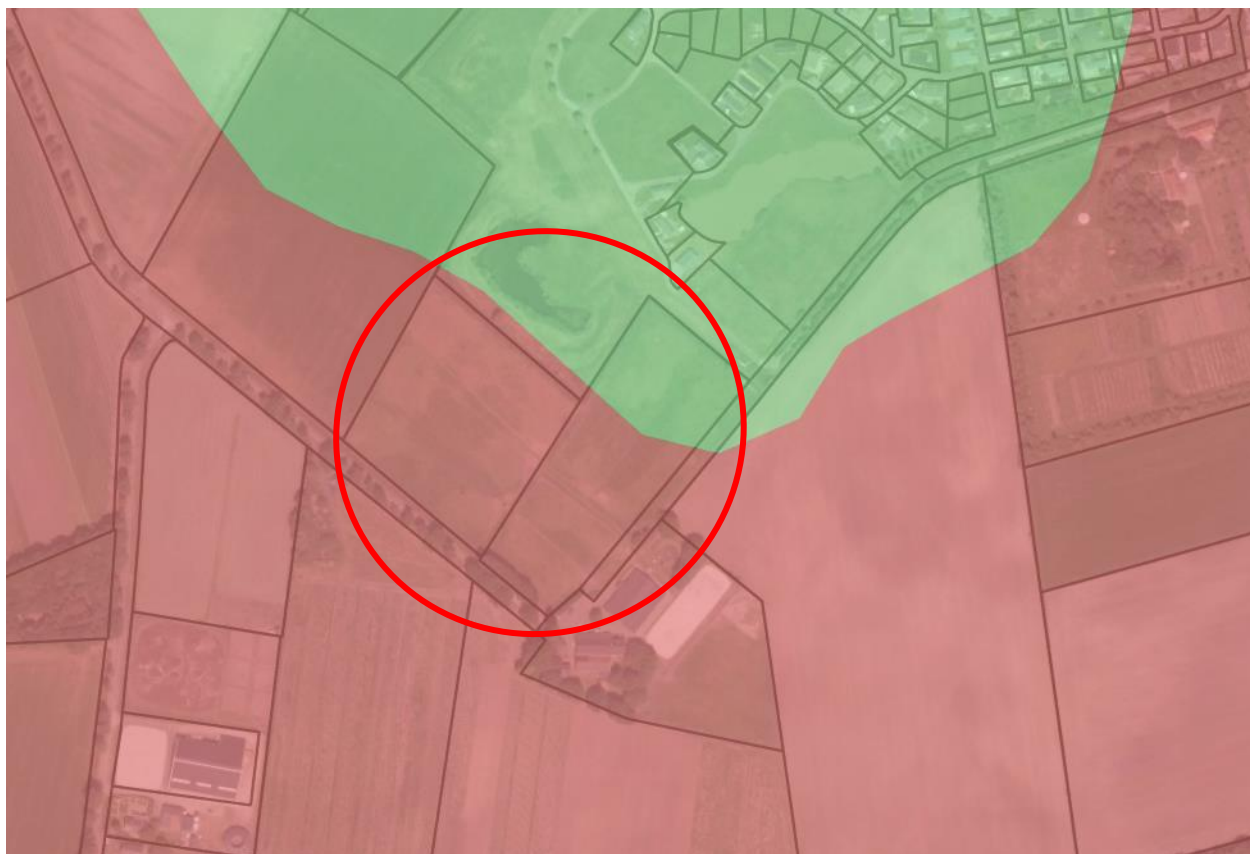
Waterschapslasten

De waterschapslasten in de gemeente Gilze en Rijen voor ongebouwde grond bedraagt circa € 53,29 per hectare per jaar (voor het jaar 2018). Dit bedraagt voor bovengenoemde percelen totaal circa € 125,75 per jaar.

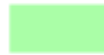
Grondsoort

Volgens de bodemkaart van Nederland bestaan de gronden uit humuspoldergronden en kalkloze zandgronden. De gronden bestaan uit resp. Veldpoldergronden; leemarm en zwak lemig fijn zand en Beekeerdgronden; lemig fijn zand met mariene afzetting ouder dan Pleistoceen beginnen tussen 40 en 120 cm.

De grondwatertrap voor de grond bedraagt VI en Vb. Hierbij bedraagt de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) resp. tussen de 40 en 80 cm en tussen de 25 en 40 cm beneden maaiveld. De gemiddelde laagste grondwaterstand (GLG) bedraagt groter dan 120 cm beneden maaiveld.



Kalkloze zandgronden



pZg23 Beekeerdgronden; lemig fijn zand



pZn21 Gooreerdgronden; leemarm en zwak lemig fijn zand

Humuspodzolgronden



Hn21 Veldpodzolgronden; leemarm en zwak lemig fijn zand



Hn23 Veldpodzolgronden; lemig fijn zand



Bestemming

Conform het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Gilze en Rijen, hebben de percelen landbouwgrond de bestemming enkelbestemming 'Agrarisch'.



Betalingsrechten

Op de percelen rusten geen betalingsrechten en/of productierechten.



Voorwaarden erfpachtrecht

- De erfpachtovereenkomst betreft ‘agrarische index erfpacht’ van ASR.
- Erfpacht is ingegaan in november 2018 en zal eindigen op één november 2044.
- De canon zal jaarlijks per mei worden geïndexeerd op de wijze zoals beschreven in artikel 3 van de algemene voorwaarden en voor het eerst per één mei 2020.
- De verschuldigde canon bedraagt € 1.146,60 per hectare per kalenderjaar, derhalve bij een oppervlakte van 2.36.00 hectare € 2.705,97 per kalenderjaar.
- De canon moet vooruit worden betaald in twee gelijke halfjaarlijkse termijnen, telkens voor 1 mei en 1 november van ieder jaar.

Kooprecht bij het einde van de Erfpachtperiode

- Bij het einde van de erfpachtperiode heeft erfpachter het recht om de blote eigendom van de erfpachtzaak van eigenaar te kopen.
- De koopprijs wordt bij het einde van de Erfpachtperiode berekend door de jaarcanon te vermenigvuldigen met éénhonderd (100) en te delen door twee en zestiende (2,6).
- Als de koopprijs hoger is dan de vrije waarde van de erfpachtzaak vrij van enig gebruiksrecht, wordt de te betalen koopprijs beperkt tot de vrije waarde.
- Als eigenaar en pachter geen overeenstemming bereiken over de vrije waarde van de erfpachtzaak, is artikel 13 lid 3 tot en met 6 van de algemene voorwaarden van toepassing.

Tussentijds kooprecht

- In november 2028 heeft erfpachter voor de periode van één jaar het recht de blote eigendom van de percelen tussentijds van eigenaar te kopen.
- Indien erfpachter gebruik wenst te maken van zijn tussentijds kooprecht, dient erfpachter dit ten minste zes maanden voor de door erfpachter gewenste datum van het passeren van de akte, binnen het jaar, middels aangetekend schrijven aan te kondigen aan eigenaar.
- Bij tussentijds kooprecht, wordt de koopprijs berekend door de jaarcanon welke geldt op de passeerdatum, te vermenigvuldigen met éénhonderd (100) en te delen door twee en zestiende (2,6). De uitkomst wordt vermeerderd met tien (10%) procent.



StaalMakelaars

"ALGEMENE VOORWAARDEN ERFPACHTOVEREENKOMSTEN a.s.r.

Artikel 1 Definities

In deze Algemene Voorwaarden wordt verstaan onder:

- a. Algemene Voorwaarden: deze Algemene Voorwaarden Erfpachtovereenkomsten a.s.r.;
- b. Canon: de geldsom die Erfpachter aan Eigenaar betaalt voor het uitoefenen van het Erfpachtrecht;
- c. CPI: de 'Consumentenprijsindex Alle Huishoudens' zoals gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek;
- d. Deskundige: een persoon die bij de Kamer Landelijk en Agrarisch Vastgoed (LAV) van NRVt (Nederlands Register Vastgoed Taxateurs) is gecertificeerd als taxateur. Als de Kamer Landelijk en Agrarisch Vastgoed van de NRVt op enig moment mocht ophouden te bestaan: een daarmee vergelijkbare instelling;
- e. Eigenaar: de blote eigenaar van de Erfpachtzaak en zijn eventuele rechtsopvolgers onder algemene of bijzondere titel;
- f. Erfpachter: degene aan wie het Erfpachtrecht is verleend en zijn eventuele rechtsopvolgers onder algemene of bijzondere titel;
- g. Erfpachtperiode: de duur waarvoor het Erfpachtrecht is verleend;
- h. Erfpachtrecht: het zakelijk recht dat Erfpachter de bevoegdheid geeft de Erfpachtzaak en Voorzieningen van Eigenaar te houden en te gebruiken;
- i. Erfpachtzaak: het perceel/de percelen waarop het Erfpachtrecht rust, zoals omschreven in de Overeenkomst;
- j. Koopovereenkomst: de tussen Eigenaar en Erfpachter gesloten koopovereenkomst voor de Erfpachtzaak en de Voorzieningen;
- k. Koopsom: de koopsom zoals vastgelegd in de Koopovereenkomst;
- l. Overeenkomst: de erfpachtovereenkomst;
- m. Partijen: Eigenaar en Erfpachter gezamenlijk;



- n. Voorzieningen: alle gebouwen, werken en beplantingen die bij aanvang van het Erfpachtrecht op de Erfpachtzaak aanwezig waren of nadien na schriftelijke toestemming van Eigenaar zijn aangebracht;
- o. Vrije waarde: waarde in het economisch verkeer, vrij van enig zakelijk en persoonlijk (gebruiks)recht.

Artikel 2 Toepasselijkheid

De Algemene Voorwaarden zijn van toepassing op alle erfpachtovereenkomsten die gesloten worden tussen Eigenaar en Erfpachter. Van de Algemene Voorwaarden kan alleen schriftelijk worden afgeweken.

Artikel 3 Canon

1. De door Erfpachter aan Eigenaar per kalenderjaar verschuldigde Canon is vastgelegd in de Overeenkomst.
2. De Canon zal jaarlijks worden geïndexeerd op basis van de wijziging van het maandindexcijfer volgens de CPI. In de Overeenkomst is bepaald, of indexering plaatsvindt per 1 mei of 1 november van elk jaar.
3. Als de indexering per 1 mei plaatsvindt, wordt de nieuwe Canon als volgt berekend: de Canon per datum indexering wordt vermenigvuldigd met het maandindexcijfer volgens de CPI van de maand januari voorafgaand aan de periode waarvoor de nieuwe Canon wordt vastgesteld, gedeeld door het maandindexcijfer volgens de CPI van de maand januari van het voorgaande jaar.
4. Als de indexering per 1 november plaatsvindt, wordt de nieuwe Canon als volgt berekend: de Canon per datum indexering wordt vermenigvuldigd met het maandindexcijfer volgens de CPI van de maand juli voorafgaand aan de periode waarvoor de nieuwe Canon wordt vastgesteld, gedeeld door het maandindexcijfer volgens de CPI van de maand juli van het voorgaande jaar.
5. De Canon zal nooit lager zijn dan de Canon bij aanvang van de Overeenkomst. Indien de Canon niet wordt geïndexeerd, omdat indexering zou leiden tot een lagere Canon dan die bij aanvang van de Overeenkomst, zal verhoging van de Canon pas weer plaatsvinden zodra de nieuwe Canon hoger uitkomt dan de aanvangscanon.
6. Als de manier waarop de CPI wordt vastgesteld, wijzigt of de publicatie daarvan wordt beëindigd, overleggen Partijen met elkaar om een gelijkwaardig indexcijfer voor de berekening van de jaarlijkse indexering van de Canon vast te stellen.
7. Als na een eventuele inmeting van de Erfpachtzaak door het kadaster blijkt dat de oppervlakte van de Erfpachtzaak afwijkt van de oppervlakte zoals beschreven in de Overeenkomst, zullen de Koopsom en de Canon evenredig aan de afwijking worden bijgesteld en verrekend. De Overeenkomst blijft voor het overige in stand en Erfpachter kan geen aanspraak maken op enige vorm van schadevergoeding.

Artikel 4 Betaling

1. De Canon moet vooruit worden betaald in twee gelijke halfjaarlijkse termijnen telkens vóór één (1) mei en één (1) november van ieder jaar.



2. De eerste canonbetaling vindt plaats bij het passeren van de akte van erfpacht bij de notaris.
3. De Canon is niet verrekenbaar met welke vordering dan ook van Erfpachter op Eigenaar. Erfpachter mag geen bedragen inhouden op de betaling.
4. Als betaling van de Canon niet uiterlijk op de vervaldag heeft plaatsgevonden, wordt het verschuldigde bedrag vermeerderd met de wettelijke handelsrente als bedoeld in artikel 6:119a Burgerlijk Wetboek.
5. Betalingen door Erfpachter met betrekking tot het Erfpachtrecht strekken, ongeacht de bestemming die hij er zelf aan geeft, ter voldoening van zijn schulden aan Eigenaar in de onderstaande volgorde:
 - a. Door Eigenaar gemaakte kosten in verband met verplichtingen van Erfpachter.
 - b. Verschuldigde boete(s).
 - c. Verschuldigde rente(n).
 - d. Andere dan de onder a., b. en c. genoemde schulden ingevolge het Erfpachtrecht.
 - e. Verschuldigde Canon, de oudst openstaande vorderingen als eerste.

Artikel 5 Juridische en feitelijke staat

1. Op het moment van het vestigen van het Erfpachtrecht zullen de Erfpachtzaak en de Voorzieningen niet bezwaard zijn met:
 - a. beslagen en/of hypotheeken of met inschrijvingen daarvan;
 - b. beperkte rechten, kwalitatieve verplichtingen en/of erfdienstbaarheden anders dan in de Overeenkomst beschreven;
 - c. andere lasten en beperkingen.
2. De Erfpachtzaak en de Voorzieningen worden door Erfpachter aanvaard in de feitelijke staat, waarin deze zich ten tijde van het sluiten van deze Overeenkomst bevinden, vrij van huur, pacht of een ander gebruiksrecht, tenzij anders is overeengekomen.

Artikel 6 Lasten en belastingen

1. Alle lasten en belastingen die, onder welke benaming ook, tijdens de Erfpachtperiode ter zake van de Erfpachtzaak en de Voorzieningen worden geheven, komen voor rekening van Erfpachter, ook als de aanslag aan Eigenaar is opgelegd.
2. Als Eigenaar die last(en) of belasting(en) heeft betaald, meldt Eigenaar dat aan Erfpachter, die het door Eigenaar betaalde bedrag binnen één (1) maand na de melding aan Eigenaar voldoet.

Artikel 7 Beperkingen Erfpachter

1. Erfpachter mag de Erfpachtzaak en de Voorzieningen niet anders gebruiken dan overeenkomstig de in de Overeenkomst opgenomen bestemming. Daarnaast mag het gebruik niet in strijd zijn met de publiekrechtelijke bestemming zoals opgenomen in het bestemmingsplan of andere van overheidswege geldende wet- en regelgeving.



2. *Het is Erfpachter zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Eigenaar niet toegestaan:*
 - a. *het Erfpachtrecht geheel of gedeeltelijk over te dragen aan, toe te delen aan of in te brengen in een rechtspersoon of samenwerkingsverband, over te dragen of toe te delen aan één of meerdere natuurlijke perso(o)n(en), dan wel over te dragen in economische eigendom;*
 - b. *Indien Erfpachter een rechtspersoon is geldt het volgende:*
aandelen/participaties in de rechtspersoon kunnen niet zonder schriftelijke toestemming van de Eigenaar worden vervreemd, zowel onder algemene titel als bijzondere titel, waaronder ook begrepen vervreemden in zowel juridische als economische zin. Onder vervreemding wordt ook begrepen het vestigen van vruchtgebruik, vestigen van pandrecht dan wel certificering van aandelen/participaties van de rechtspersoon. Ook bij een directiewisseling van de rechtspersoon dient schriftelijk toestemming te worden gevraagd door Erfpachter aan Eigenaar. Eigenaar kan voornoemde toestemmingen zoals genoemd onder b. niet op onredelijke gronden onthouden. Indien de aandelen van de rechtspersoon worden gehouden door (een) andere rechtspers(o)on(en) dan geldt hetgeen hieronder b. staat ook voor de andere rechtspersonen en dient deze bepaling een op een te worden opgelegd (of doorgezet) aan de desbetreffende rechtspers(o)on(en);
 - c. *het Erfpachtrecht of enig deel daarvan te splitsen door overdracht of toedeling of te splitsen in appartementsrechten, waarbij onder splitsing tevens wordt verstaan het door Erfpachter verlenen van deelnemings- en/of lidmaatschapsrechten die betrekking hebben op het gebruik van de Erfpachtaak en/of de Voorzieningen;*
 - d. *de Erfpachtaak en/of de Voorzieningen te verhuren, te verpachten of onder welke titel ook geheel of gedeeltelijk aan derden in gebruik of genot af te staan of in ondererfpacht te geven;*
 - e. *op het Erfpachtrecht alsmede op de Erfpachtaak en/of de Voorzieningen (beperkte) zakelijke rechten te vestigen;*
 - f. *als Erfpachter een vennootschap of samenwerkingsverband is: (een deel van) de aandelen te verkopen of (een deel van) het samenwerkingsverband over te dragen.*
3. *Aan het verlenen van toestemming kan Eigenaar voorwaarden stellen.*
4. *In afwijking van lid 2 onder e. heeft Erfpachter geen toestemming van Eigenaar nodig voor het vestigen van een hypotheekrecht op het Erfpachtrecht.*
5. *Erfpachter is verplicht om, als hij een hypotheekrecht vestigt, ten behoeve van Eigenaar bij de hypotheekhouder te bedingen dat deze bij verkoop op grond van artikel 3:268 Burgerlijk Wetboek aan de koper alle verplichtingen uit hoofde van deze Overeenkomst en de Algemene Voorwaarden oplegt en de koper zich laat verplichten tot nakoming daarvan.*



Artikel 8 Hypotheek op erfpachtrecht

1. *Indien Erfpachter een hypotheek wenst te geven op zijn Erfpachtrecht, is hij verplicht Eigenaar hierover te informeren en aan Eigenaar de naam van de hypotheekhouder op te geven, alsmede het kenmerk waaronder de hypotheek(offerte) bij de hypotheekhouder bekend is of wordt.*
2. *Bij wanbetaling van de Canon en/of bij niet-nakoming door Erfpachter van enige andere verplichting die kan leiden tot beëindiging van het Erfpachtrecht, zal Eigenaar binnen een redelijke termijn hiervan schriftelijke mededeling doen aan de hypotheekhouder.*
3. *Binnen een termijn van zes maanden na het verzenden van deze schriftelijke mededeling heeft de hypotheekhouder de gelegenheid om het Erfpachtrecht te (doen) verkopen of om namens Erfpachter aan diens financiële verplichtingen te voldoen. Binnen genoemde termijn zal Eigenaar geen stappen ondernemen ter beëindiging van het Erfpachtrecht.*
4. *Indien de hypotheekhouder binnen deze termijn van zes maanden het Erfpachtrecht (onderhands of openbaar) verkoopt dan wel namens Erfpachter aan diens financiële verplichtingen voldoet, zal het Erfpachtrecht niet worden beëindigd op grond van omstandigheden waarvan door Eigenaar melding aan de hypotheekhouder is gedaan.*
5. *Bij verkoop van het Erfpachtrecht of mogelijke voldoening door de hypotheekhouder aan de financiële verplichtingen van Erfpachter in de situatie dat de hypotheekhouder daarvoor op grond van lid 2 heeft gekozen, zal door de koper van het Erfpachtrecht respectievelijk eventueel door de hypotheekhouder, indien op grond van diens keuze van toepassing, de achterstallige Canon voor maximaal het bedrag aan achterstallige Canon over de twee voorafgaande jaren worden voldaan, vermeerderd met de daarover verschuldigde contractuele rente en eventueel door de Eigenaar gemaakte invorderingskosten.*

Artikel 9 Veranderingen, wijziging gebruik

1. *Erfpachter mag zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Eigenaar de Erfpachtzaak en/of de Voorzieningen (of delen daarvan) niet uitbreiden, wijzigen en/of verwijderen, of de overeengekomen bestemming wijzigen.*
2. *Aan het verlenen van toestemming kunnen voorwaarden worden gesteld, zoals de voorwaarde van verhoging van de Canon.*
3. *Als tijdens de Erfpachtperiode zonder schriftelijke toestemming van Eigenaar de overeengekomen bestemming is gewijzigd of als er voorzieningen zijn aangebracht, gewijzigd en/of verwijderd, is Erfpachter verplicht deze op eerste schriftelijk verzoek van Eigenaar binnen een redelijke termijn in de oude toestand te herstellen. Als de voorzieningen niet binnen de door Eigenaar gestelde termijn in de oude toestand zijn hersteld, mag Eigenaar de voorzieningen op kosten van Erfpachter zelf in de oude toestand terug brengen. Daarnaast heeft Eigenaar het recht om het Erfpachtrecht op te zeggen en/of boete(s) en/of eventuele schade te*



vorderen. Een handeling van Erfpachter als hiervoor beschreven wordt aangemerkt als een ernstige mate van tekortschieten als bedoeld in artikel 5:87 lid 2 Burgerlijk Wetboek.

Artikel 10 Jacht en visserij

1. *In de Overeenkomst is vastgelegd, of het genot van de jacht en visrechten toekomen aan Erfpachter of zijn voorbehouden aan Eigenaar.*
2. *Als het genot van de jacht is voorbehouden aan Eigenaar, verleent Erfpachter bij het vestigen van het Erfpachtrecht aan Eigenaar de in artikel 34, lid 4 van de Flora- en Faunawet bedoelde toestemmingen, en de toestemming ten behoeve van de uitvoering van vrijstellingen zoals bedoeld in artikel 65 van de Flora- en Faunawet, aanwijzingen als bedoeld in artikel 67 van de Flora- en Faunawet en ontheffingen als bedoeld in artikel 68 Flora- en Faunawet.*
3. *Als het genot van de jacht of visrechten toekomen aan de Erfpachter en Erfpachter het genot van jacht of de visrechten verhuurt aan een derde of een derde toestemming geeft het visrecht uit te oefenen, is Erfpachter verplicht de afspraken schriftelijk vast te leggen en Eigenaar desgevraagd kopieën van desbetreffende overeenkomsten/toestemmingen te verstrekken.*

Artikel 11 Onderhoud

1. *Erfpachter zal de Erfpachtzaak en de Voorzieningen in goede staat houden en daartoe het volledige onderhoud verrichten. Onder volledig onderhoud vallen zowel de reguliere lasten en herstellingen als de buitengewone lasten en herstellingen.
Daarnaast is Erfpachter verplicht de grensscheidingen, de drainage, de sloten en de daarin aanwezige dammen, duikers, stuwen en andere kunstwerken in goede staat te houden en zo nodig te vernieuwen.*
2. *Als Erfpachter geen volledig onderhoud verricht, kan Eigenaar, nadat Erfpachter een redelijke termijn is gegund het onderhoud alsnog te verrichten, dit onderhoud zelf (laten) verrichten op kosten van Erfpachter. Daarnaast kan Eigenaar het Erfpachtrecht opzeggen en/of boete(s) en/of eventuele schade vorderen. Een nalaten als hiervoor beschreven wordt aangemerkt als een ernstige mate van tekortschieten als bedoeld in artikel 5:87 lid 2 Burgerlijk Wetboek.*
3. *Eigenaar heeft het recht op de Erfpachtzaak en aan de Voorzieningen werkzaamheden uit te voeren en/of werken op te richten en in stand te houden ter verbetering van de bouwkundige, landbouwkundige en waterstaatkundige toestand van de Erfpachtzaak en/of de Voorzieningen, dit ter beoordeling van Eigenaar.*
4. *Erfpachter verleent Eigenaar hierbij toestemming om de Erfpachtzaak en de Voorzieningen te betreden. Het tijdstip zal waar mogelijk in overleg met Erfpachter worden bepaald.*

Artikel 12 Aansprakelijkheid en vrijwaring

1. *Erfpachter is tegenover Eigenaar aansprakelijk voor schade die het gevolg is van aantasting van de Erfpachtzaak of de Voorzieningen door handelen of nalaten van*



Erfpachter, dan wel van een derde of derden die zich met zijn toestemming, door zijn toedoen of door zijn nalaten op of in de Erfpachtaak of de Voorzieningen heeft/hebben bevonden.

- 2. Onder aantasting wordt mede begrepen de aantasting van natuurlijke waarden, bijvoorbeeld door verontreiniging van bodem, grond- of oppervlaktewater.*
- 3. Erfpachter vrijwaart Eigenaar in diens hoedanigheid van Eigenaar van de Erfpachtaak en de Voorzieningen tegen alle aanspraken van derden op vergoeding van schade, hoe ook genaamd, verontreiniging van bodem, grond- of oppervlaktewater daaronder begrepen.*
- 4. Erfpachter is verplicht elke aantasting van de Erfpachtaak of de Voorzieningen ongedaan te maken, dan wel te herstellen. Als Erfpachter de aantasting niet volledig ongedaan maakt of herstelt, kan Eigenaar, nadat Erfpachter een redelijke termijn is gegund de aantasting ongedaan te maken of het herstel alsnog te verrichten, dit zelf op kosten van Erfpachter doen. Daarnaast kan Eigenaar het Erfpachtrecht opzeggen en/of boete(s) en/of eventuele schade vorderen. Indien Erfpachter niet aan voormelde zijn herstelverplichting voldoet, vormt dat voorts een ernstige mate van tekortschieten als bedoeld in artikel 5:87 lid 2 BW.*

Artikel 13 Voorkeursrecht Eigenaar

- 1. Als Erfpachter het Erfpachtrecht geheel of gedeeltelijk wenst te verkopen, moet Erfpachter het Erfpachtrecht door middel van een aangetekende brief of deurwaardersexploot eerst te koop aanbieden aan Eigenaar.*
- 2. Als Eigenaar van het voorkeursrecht gebruik wil maken, moet hij dit binnen één maand na dagtekening van de aangetekende brief of het deurwaardersexploot als bedoeld in lid 1 aan Erfpachter bekend maken, waarna de koopsom in onderling overleg tussen Partijen wordt vastgesteld.*
- 3. Als Partijen niet binnen één maand overeenstemming bereiken over de koopsom, worden drie Deskundigen benoemd die de Vrije waarde van het erfpachtrecht op het moment van aanbieden moeten vaststellen.*
- 4. Daartoe wijst iedere partij één Deskundige aan binnen één maand na het verstrijken van de termijn in lid 3. Deze twee Deskundigen wijzen binnen één maand na datum benoeming van de laatste Deskundige samen een derde Deskundige aan. Indien beide Deskundigen het niet eens worden over de persoon van de derde Deskundige, wordt de derde Deskundige op verzoek van de meest gerede partij door de kantonrechter aangewezen. De Deskundigen stellen binnen één maand na benoeming van de derde Deskundige en voordat zij hun werkzaamheden aanvangen de procesorde vast.*
- 5. De Deskundigen dienen binnen een termijn van twee maanden na benoeming van de derde Deskundige een rapport aan Partijen te verstrekken, waarin de Vrije waarde van het Erfpachtrecht is bepaald en is toegelicht.*
- 6. Als de Deskundigen het onderling niet eens worden over de Vrije waarde van het Erfpachtrecht, zal deze worden vastgesteld op de Vrije waarde zoals die door twee*



van de drie Deskundigen wordt onderschreven.

7. Partijen hebben gedurende één maand na de bekendmaking van de Vrije waarde door de Deskundigen de mogelijkheid om kenbaar te maken of zij het Erfpachtrecht willen vervreemden/verwerven tegen de door de Deskundigen bepaalde Vrije waarde.
8. Als Partijen instemmen met de door de Deskundigen bepaalde Vrije waarde, zullen zij binnen één maand daarna een koopovereenkomst met betrekking tot het Erfpachtrecht aangaan. De koopovereenkomst zal worden gesloten onder de gebruikelijke bedingen, bepalingen en garanties.
De levering van het Erfpachtrecht dient binnen één maand na het sluiten van de koopovereenkomst plaats te vinden, of op een later in onderling overleg te bepalen tijdstip.
De kosten van de levering zijn voor rekening van Eigenaar.
9. Als Erfpachter niet wil verkopen voor de door de Deskundigen bepaalde Vrije waarde en Eigenaar wel wil kopen voor die Vrije waarde, blijft het voorkeursrecht bestaan en mag Erfpachter niet aan een derde verkopen.
10. Als in de periode als bedoeld in lid 7 blijkt dat Erfpachter voor de door de Deskundigen bepaalde Vrije waarde wil verkopen, maar Eigenaar niet bereid is het Erfpachtrecht voor die prijs te kopen, staat het Erfpachter gedurende een periode van één jaar vrij om het Erfpachtrecht onder gelijke voorwaarden aan een derde te verkopen voor een prijs die niet lager is dan de door de Deskundigen bepaalde Vrije waarde. Als Erfpachter het Erfpachtrecht in die periode voor een lagere waarde aan een derde wenst te verkopen, moet hij het eerst voor die prijs aan Eigenaar aanbieden.
11. Als Erfpachter het Erfpachtrecht aan een derde verkoopt, is Erfpachter gehouden de koper alle bepalingen op te leggen zoals opgenomen in de Overeenkomst en in de Algemene Voorwaarden (inclusief deze bepaling over het voorkeursrecht).

Artikel 14 Verminderd genot

1. 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 het Erfpachtrecht heeft, tenzij deze omstandigheden het gevolg zijn van een toerekenbare tekortkoming van Eigenaar.
2. De gevolgen van naleving en handhaving van publiekrechtelijke regelgeving, met name op het gebied van milieu, ruimtelijke ordening of hinderwetgeving, zijn geen reden voor beëindiging of wijziging van het Erfpachtrecht door Erfpachter. Mogelijke nadelige gevolgen van verplichtingen of verboden op dat gebied zijn voor rekening en risico van Erfpachter en zullen nimmer aanleiding geven tot een recht op enige vergoeding door Eigenaar of tot vermindering van de Canon.

Artikel 15 Onteigening

1. In geval van een voornemen tot onteigening van overheidswege zullen Partijen



- overleg hebben over een mogelijke beëindiging van het Erfpachtrecht.
2. Ter voorkoming en/of beperking van schade van Partijen kan door Eigenaar aan Erfpachter een vervangend en zoveel mogelijk gelijkwaardige onroerende zaak in erfpacht worden uitgegeven.
 3. Als het Erfpachtrecht door onteigening eindigt, zal de niet-agrarische vrije meerwaarde boven de agrarische Vrije waarde in gelijke delen tussen Partijen worden verdeeld.

Artikel 16 Calamiteiten en verzekering

1. Erfpachter is verplicht om de Voorzieningen tegen herbouwwaarde te verzekeren voor het geheel of gedeeltelijk tenietgaan van een of meerdere Voorzieningen door brand, storm of enige andere calamiteit met Eigenaar als begunstigde.
2. Bij het geheel of gedeeltelijk tenietgaan van een of meerdere Voorzieningen door brand, storm of enige andere calamiteit is Erfpachter verplicht de Voorziening(en) in de oorspronkelijke staat te herstellen of te herbouwen binnen een termijn van twee jaar na die calamiteit, behalve wanneer Eigenaar Erfpachter schriftelijk meedeelt hem niet aan die verplichting te houden.
3. Wanneer Erfpachter overgaat tot herstel of herbouw van de Voorziening(en), stelt Eigenaar de ontvangen verzekeringspenningen hiertoe ter beschikking aan Erfpachter. Eigenaar kan voorwaarden stellen aan het herstel of de herbouw van een Voorziening(en).
4. Als Erfpachter niet overgaat tot herstel of herbouw van de Voorziening(en), kan Eigenaar, nadat Erfpachter een redelijke termijn is gegund tot herstel of herbouw over te gaan, dit zelf (laten) uitvoeren. Daarnaast kan Eigenaar het Erfpachtrecht opzeggen en/of boete(s) en/of eventuele schade vorderen.
5. Indien Erfpachter niet aan voormelde herstel/herbouwwerplichting voldoet, vormt dat een ernstige mate van tekortschieten als bedoeld in artikel 5:87 lid 2 Burgerlijk Wetboek.

Artikel 17 Overlijden/ontbinden huwelijksgoederengemeenschap

1. Als Erfpachter overlijdt of indien een huwelijksgoederengemeenschap waarvan het Erfpachtrecht deel uitmaakt wordt ontbonden, zijn diens rechtverkrigenden respectievelijk is hij verplicht daarvan binnen drie maanden schriftelijk mededeling te doen aan Eigenaar.
2. Als het Erfpachtrecht deel uitmaakt van een huwelijksgoederengemeenschap, nalatenschap of een andere onverdeelde boedel of gemeenschap, kan het Erfpachtrecht uitsluitend worden toebedeeld aan één natuurlijke persoon, zijnde Erfpachter, diens echtgeno(o)t(e) of één van de erfgenamen in neergaande lijn.
3. Als het Erfpachtrecht niet binnen één jaar na het overlijden van Erfpachter of het ontbinden van de huwelijksgoederengemeenschap van Erfpachter is toegedeeld aan een van de in lid 2 genoemde personen, heeft Eigenaar het recht het Erfpachtrecht op te zeggen met een opzegtermijn van één jaar.
4. Als er geen wettelijke of testamentaire erfgenamen bestaan, eindigt het



- Erfpachtrecht van rechtswege op het moment van overlijden van Erfpachter.*
5. *De voorgaande bepalingen van dit artikel zijn voor zover mogelijk van overeenkomstige toepassing indien Erfpachter een vennootschap of een samenwerkingsvorm is en één van de directeuren/deelnemende Partijen overlijdt.*

Artikel 18 Opzegging

1. *Het Erfpachtrecht kan niet door Erfpachter worden opgezegd.*
2. *Het Erfpachtrecht kan naast de in artikel 5:87 lid 2 Burgerlijk Wetboek en de elders in de Algemene Voorwaarden genoemde gevallen door Eigenaar worden opgezegd, als Erfpachter in staat van faillissement wordt verklaard of surseance van betaling of schuldsanering natuurlijke personen aanvraagt.*
3. *Indien Erfpachter een rechtspersoon of een samenwerkingsverband is kan het Erfpachtrecht door Eigenaar worden opgezegd als de rechtspersoon wordt ontbonden of als het samenwerkingsverband wordt beëindigd.*
4. *Opzegging vindt plaats bij deurwaardersexploot en moet in het geval van opzegging op grond van artikel 5:87 lid 2 BW binnen 8 dagen worden betekend aan degenen die als beperkt gerechtigde of beslaglegger staan ingeschreven in de openbare registers.*
5. *Eigenaar draagt zorg voor inschrijving van het exploit en van de beëindiging in de openbare registers. Voor zover voor de inschrijving in de openbare registers de medewerking of toestemming van Erfpachter is vereist, verleent Erfpachter die medewerking en/of toestemming hierbij.*

Artikel 19 Oplevering

1. *Erfpachter is gehouden om de Erfpachtaak en de Voorzieningen op de dag dat het Erfpachtrecht eindigt, ontruimd en vrij van ieder gebruiksrecht op te leveren.*
2. *Alle eventuele schade aan en eventueel achterstallig onderhoud van de Erfpachtaak en/of de Voorzieningen bij oplevering komt geheel voor rekening van Erfpachter.*
3. *Door Erfpachter gedurende de Erfpachtperiode aangebrachte (uitbreidingen en wijzigingen van) voorzieningen mogen bij de oplevering worden weggenomen, tenzij schriftelijk anders is overeengekomen.*
4. *Eigenaar is bij het eindigen van het Erfpachtrecht geen enkele vergoeding verschuldigd aan Erfpachter voor door Erfpachter aangebrachte of tegen vergoeding van de waarde van de Eigenaar overgenomen (uitbreidingen en wijzigingen van) gebouwen, werken en beplantingen, tenzij schriftelijk anders is overeengekomen of tenzij Eigenaar de gebouwen, werken en beplantingen wenst te behouden, in welk geval Eigenaar een vergoeding aan Erfpachter is verschuldigd.*

Artikel 20 Specifieke rechten

1. *Specifieke rechten zoals productie-, toeslag- en/of leveringsrechten mogen worden uitgeoefend door, dan wel blijven eigendom van Erfpachter.*
2. *Partijen komen overeen dat, als tijdens de Erfpachtperiode nieuwe rechten tot stand komen, deze rechten toekomen aan Eigenaar of Erfpachter, overeenkomstig*



de dan geldende rechtspraak en wetgeving. Als de rechtspraak en wetgeving geen uitsluitsel bieden, komen zij toe aan Eigenaar.

Artikel 21 Kooprecht

1. Erfpachter heeft een kooprecht als dit in de Overeenkomst is overeengekomen.
2. De bijkomende kosten van de overdracht en eventueel verschuldigde belasting(en) zijn voor rekening van Erfpachter.
3. Erfpachter dient zijn voornemen om de blote eigendom van de Erfpachtzaak en eventuele Voorzieningen te kopen uiterlijk vier maanden voor het einde van de Erfpachtperiode, dan wel vier maanden voor de datum zoals neergelegd in de Overeenkomst schriftelijk, bij aangetekende brief of deurwaardersexploot aan Eigenaar kenbaar te maken. Bij gebreke daarvan komt het kooprecht te vervallen.
4. De koopovereenkomst zal worden gesloten onder de gebruikelijke bedingen en bepalingen, met uitzondering van het navolgende. Door Eigenaar wordt geen enkele garantie verleend met betrekking tot onder meer feitelijke en juridische geschiktheid voor het huidige en/of het door Erfpachter beoogde gebruik. Het risico van eventuele bodemverontreiniging blijft bij levering op Erfpachter rusten. De Erfpachtzaak en Voorzieningen zijn voor aankoop door Eigenaar en/of gedurende de Erfpachtperiode bij Erfpachter in gebruik geweest. Erfpachter is daardoor met de Erfpachtzaak en Voorzieningen bekend en kan zich er niet op beroepen dat de Erfpachtzaak en/of Voorzieningen niet aan de koopovereenkomst beantwoorden.

Artikel 22 Kettingbeding

1. Erfpachter is verplicht om de verplichtingen die op grond van de Overeenkomst en de Algemene Voorwaarden op hem rusten bij overdracht van het Erfpachtrecht of het vestigen daarop van enig beperkt of zakelijk recht (recht van hypotheek uitgezonderd) aan de nieuwe erfpachter of beperkt gerechtigde ten behoeve van Eigenaar op te leggen in de vorm van een kettingbeding. De nieuwe erfpachter of beperkt gerechtigde dient de verplichtingen aan te nemen. In de leveringsakte of vestigingsakte van een beperkt gebruik- of genotsrecht moet het bepaalde in deze akte woordelijk worden opgenomen, behoudens de vervanging van de naam van Erfpachter door die van de nieuwe daartoe gerechtigde. Als Erfpachter het voorgaande niet nakomt, verbeurt hij een boete aan Eigenaar van tien maal de laatst geldende jaarcanon. Daarnaast kan Eigenaar aanspraak maken op nakoming en/of schadevergoeding.
2. Iedere partij is verplicht van zijn rechtsopvolger te bedingen dat deze ook aan bedoelde verplichtingen gebonden is en dat deze zijn rechtsopvolger ten behoeve van de andere partij of diens rechtsopvolger gelijke verplichtingen oplegt op straffe van de hiervoor vermelde boete wegens niet-nakoming van deze verplichtingen.

Artikel 23 Boete

1. Als Erfpachter één van de in de Overeenkomst of de Algemene Voorwaarden opgenomen verplichtingen niet nakomt, verbeurt Erfpachter aan Eigenaar een



- boete van vijf maal de laatst geldende jaarcanon.
2. Als Erfpachter het voorkeursrecht van Eigenaar zoals omschreven in artikel 13 van de Algemene Voorwaarden niet respecteert, verbeurt Erfpachter aan Eigenaar een boete van tien maal de laatst geldende jaarcanon.
 3. De boete zoals vermeld in lid 1 en 2 is direct opeisbaar en laat onverlet het recht van Eigenaar om nakoming en/of schadevergoeding te vorderen, dan wel de Erfpachtzaak en/of de Voorzieningen op kosten van Erfpachter in de oude staat te herstellen, dan wel het Erfpachtrecht te beëindigen.

Artikel 24 Kosten

1. In alle gevallen waarin Eigenaar een sommatie, een ingebrekestelling of een exploot aan Erfpachter doet uitbrengen, of in geval van procedures tegen Erfpachter met betrekking tot of voortvloeiende uit de Overeenkomst en/of het Erfpachtrecht is Erfpachter verplicht alle daarvoor gemaakte daadwerkelijke en redelijke interne en externe kosten, zowel in als buiten rechte, aan Eigenaar te voldoen, zonder dat daaraan enige ingebrekestelling vooraf dient te gaan.
2. Indien de tekortkoming als bedoeld in lid 1 ziet op de betaling van een geldbedrag worden de interne kosten als bedoeld in lid 1 tussen partijen bij voorbaat vastgesteld op een bedrag gelijk aan vijftien procent (15%) van de hoofdsom met een maximum van vijftienduizend euro (€ 15.000,00).
3. Indien de tekortkoming als bedoeld in lid 1 ziet op een andere verplichting dan een betalingsverplichting, worden de interne kosten als bedoeld in lid 1 berekend op basis van de daaraan bestede tijd, vermenigvuldigd met het binnen de organisatie van a.s.r. geldende reguliere uurtarief.
4. Onder externe kosten als bedoeld in lid 1 wordt verstaan de kosten van ingeschakelde derden. Deze kosten worden door Eigenaar op eerste verzoek van Erfpachter onderbouwd door overlegging van ontvangen facturen.
5. Artikel 6:96 Burgerlijk Wetboek leden 5 en 7, waaronder uitdrukkelijk begrepen de verwijzing naar het maximaal te vergoeden bedrag aan buitengerechtelijke kosten, zijn daarmee tussen partijen niet van toepassing.

Artikel 25 Hoofdelijkheid

Indien het Erfpachtrecht aan twee of meer (rechts)personen toekomt, is ieder van hen hoofdelijk aansprakelijk jegens Eigenaar voor de nakoming van de verplichtingen die voortvloeien uit de Overeenkomst en de Algemene Voorwaarden.

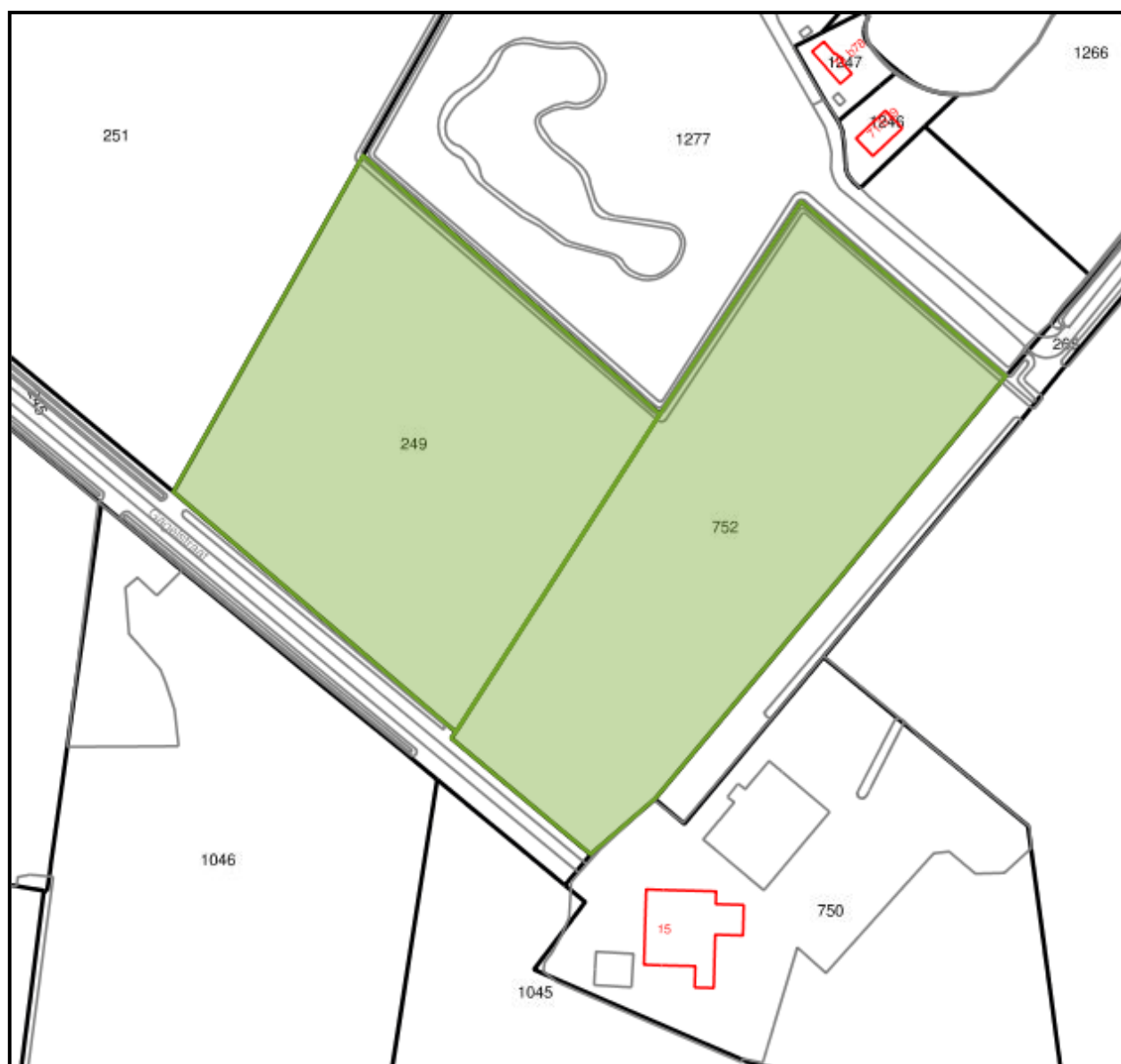
Artikel 26 Geschillenregeling

1. Op de Overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.
2. Alle geschillen, die naar aanleiding van de Overeenkomst, de Algemene Voorwaarden en het Erfpachtrecht of in verband daarmee tussen Partijen mochten ontstaan, zullen worden beslecht door de daartoe bevoegde rechter te Utrecht.

Artikel 27 Kosten akten

Alle kosten van het vestigen van het Erfpachtrecht, daaronder begrepen eventueel verschuldigde belasting(en), alsmede de kosten van eventuele latere wijzigingen van de akte van erfpacht zijn voor rekening van Erfpachter.







Oplevering: In overleg
Vraagprijs: op aanvraag

Tot slot

Deze informatieverstrekking geschiedt geheel vrijblijvend en onder voorbehoud van tussentijdse verkoop c.q. wijzigingen.

Voor nadere informatie en/ of een afspraak voor bezichtiging kunt u te allen tijde contact met ons opnemen.

Staal Makelaars
Brieltjenspolder 40
4921 PJ MADE
Tel: 0162-570471
Fax: 0162-570472
www.staalmakelaars.nl
info@staalmakelaars.nl

Aan onvolkomenheden in de vermelde gegevens kunnen geen aanspraken worden ontleend.

