



Ref: ML/CDU (10 april 2018.14)
Dos: 2016.0366.02

VASTSTELLING MODEL BEP02 NM VAN VESTIGING GROENE ERFPACHT

Heden, veertien mei tweeduizend achttien (14-05-2018), verschijnt voor mij, mr. Marnix —
Hendrik Laurens Langeveld, notaris te Utrecht: _____
de heer mr. Hein Oscar Vente, geboren te Haarlem op zeven juni _____
negentienhonderdzeventachtig, die inzake deze akte zijn adres heeft te 3522 HA Utrecht, —
Juffaseweg 1, hierbij handelend als schriftelijk gevolmachtigde van de vereniging met _____
volledige rechtsbevoegdheid: **Vereniging tot Behoud van Natuurmonumenten in** _____
Nederland, statutair gevestigd te 's-Graveland, met adres 1243 JJ 's-Graveland, _____
Noordereinde 60, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 40516730, en als _____
zodanig deze rechtspersoon vertegenwoordigend, deze vereniging hierna ook te _____
noemen: **Natuurmonumenten**. _____
Van de volmacht aan de comparant blijkt uit een onderhandse akte die aan deze akte is _____
gehecht. _____
De comparant verklaart: _____

CONSIDERANS

1. Bij de akte verleden op drie juli tweeduizend veertien (03-07-2014) verleden voor mr. —
A.A. van Rhee, notaris te Amsterdam, bij afschrift ingeschreven ten kantore van de —
Dienst voor het kadaster en de openbare registers op vier juli tweeduizend veertien —
(04-07-2014) in register Hypotheken 4, deel 64579 nummer 142, heeft de Koninklijke —
Notariële Beroepsorganisatie de modelakte genaamd "BEP02", vastgesteld voor de —
vestiging van erfpacht van woningen voor particulieren met inachtneming van de —
Bancaire Richtlijn OD7844, de modelakte hierna te noemen: **het Model BEP02**. _____
2. De Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie beoogt met behulp van het Model BEP02 —
de mogelijkheid van hypothecaire financierbaarheid van de erfpacht van particuliere —
woningen te bevorderen. _____
3. Het Model BEP02 is niet toegesneden op vestiging van erfpacht door een eigenaar —
zijnde overheid, te weten: Rijk (te weten provinciën, gemeenten en waterschappen, en —
ook niet specifiek toegesneden op eigenaren die zich, zoals Natuurmonumenten, —
bezighouden met natuurbehoud en in het kader daarvan met de vestiging van _____
zogenaamde "groene erfpacht". _____
4. De Stichting Erfpachters Natuurmonumenten, statutair gevestigd te De Ronde Venen, —
met adres te 3455 SP Haarzuilens, Joostenlaan 1, ingeschreven in het handelsregister —
onder nummer 55924727, hierna te noemen: **de SENM**, heeft als doel de _____
belangenbehartiging van erfpachters van Natuurmonumenten. _____
5. Natuurmonumenten heeft overleg gevoerd met de SENM over een hanteerbaar model —
voor de akte van vestiging van erfpacht van aan Natuurmonumenten in eigendom _____
toehorende, veelal in natuurgebied gelegen, woningen voor particulieren. _____
6. Naar aanleiding hiervan wenst Natuurmonumenten bij deze akte de modelakte voor de —
vestiging van erfpacht van aan Natuurmonumenten in eigendom toebehorende, al dan —
niet in natuurgebied gelegen, woningen voor particulieren vast te stellen, welke _____
modelakte is gebaseerd op: _____
 - a. het Model BEP02 en _____
 - b. het hiervoor bedoelde overleg tussen Natuurmonumenten en de SENM, _____
en welke modelakte hierna wordt aangeduid als: **het Model BEP02 NM**. _____

VASTSTELLING VAN HET MODEL BEP02 NM



Ter uitvoering van het voorgaande stelt Natuurmonumenten hierbij het Model BEP02 NM vast te hanteren vanaf heden als volgt.

Heden, @, verschijnen voor mij, @, notaris te @:

1. @, hierbij handelend als schriftelijk gevolmachtigde van de vereniging met volledige rechtsbevoegdheid: **Vereniging tot Behoud van Natuurmonumenten in Nederland**, statutair gevestigd te 's-Graveland, met adres 1243 JJ 's-Graveland, Noordereinde 60, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 40516730, en als zodanig deze rechtspersoon vertegenwoordigend, deze vereniging hierna ook te noemen: **Natuurmonumenten**;

2. @, wonende te @, geboren te @ op @, [houder/houdster] van een [paspoort/rijbewijs] met nummer @, [gehuwd/ongehuwd/geregistreerd partner/niet als partner geregistreerd], hierna, @zowel samen als ieder afzonderlijk, @ te noemen: **Koper**.

Natuurmonumenten en Koper verklaren:

A. DEFINITIES

Natuurmonumenten en Koper hanteren in de Hoofdstukken A tot en met G van deze akte onder meer de volgende definities, welke definities derhalve deel uitmaken van de bepalingen waaronder de erfpacht in deze akte wordt gevestigd:

het Afhankelijk recht van opstal:

het van de Erfpacht afhankelijke recht van opstal als bedoeld in artikel 5:101 lid 2 Burgerlijk Wetboek om op, in of boven de Erfpachtzaak de Opstallen in eigendom te hebben of te verkrijgen en welk recht van opstal op gelijke wijze en op hetzelfde moment eindigt als waarop de Erfpacht eindigt en voor welk recht van opstal naast de Canon voor de Erfpacht geen aparte retributie is verschuldigd;

de Akte:

elke notariële Akte waarbij de Erfpacht wordt gevestigd, verlengd of gewijzigd;

de Bestemming:

de erfpachtbestemming als bedoeld in artikel 5:89 lid 2 Burgerlijk Wetboek van het Object;

Bodemverontreiniging:

een zodanige verontreiniging van de Erfpachtzaak inhoudend dat zich op en/of in de bodem van de Erfpachtzaak hogere concentraties van schadelijke stoffen bevinden dan op grond van natuurlijk voorkomen is te verwachten gelet op de streefwaarden vastgelegd in de meest recente circulaire behorende bij de Wet bodembescherming, de stand van de wetenschap, dan wel daarvoor in de plaats tredende of aanvullende algemeen gangbare kwaliteitseisen;

de Canon:

de geldsom die de Erfpachter als vergoeding voor de Erfpacht jaarlijks verschuldigd is aan de Eigenaar en die bepaald wordt op basis van de volgende formule:

Marktwaarde x Grondquote x (1- Depreciatiepercentage) x Canonpercentage = Canon; het Canonpercentage:

het reële directe rendement vastgesteld op een percentage dat bedraagt: drie en vijf/tiende procent (3,5%);

de CPI:

de consumentenprijsindex reeks alle huishoudens, gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek, het CBS;

de Cultuurhistorische waardenstelling:

de door de Eigenaar voor het Object vastgestelde cultuurhistorische waardenstelling die aan de Akte is gehecht en die, zo mogelijk, samen met een afschrift van de Akte bij afschrift wordt ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen;

het Depreciatiepercentage:

het percentage waarmee de Grondwaarde wordt verminderd wegens de beperkingen van



het genot welke voortvloeien uit de Erfpachtbepalingen en de gebondenheid van partijen, welk Depreciatiepercentage bedraagt: vijfentwintig procent (25%); _____

Deskundige: _____

een gecertificeerd taxateur; _____

de Eigenaar: _____

Natuurmonumenten dan wel een andere (rechts)persoon die als gevolg van overgang van de Erfpachtzaak op enig moment eigenaar is van de Erfpachtzaak; _____

Einddatum: _____

de datum waarop de Erfpacht door verloop van een Looptijd Erfpacht eindigt; _____

de Erfpacht: _____

de erfpacht als bedoeld in artikel 5:85 Burgerlijk Wetboek die blijkens de Akte door de Eigenaar ten behoeve van de Erfpachter op de Erfpachtzaak wordt gevestigd; _____

de Erfpachtbepalingen: _____

de bepalingen waaronder de Erfpacht is gevestigd; _____

de Erfpachter: _____

Koper dan wel een andere natuurlijke persoon die als gevolg van overgang van de Erfpacht op enig moment rechthebbende is van de Erfpacht; _____

de Erfpachtovereenkomst: _____

de overeenkomst tussen de Eigenaar en de Erfpachter gesloten op de Sluitingsdatum waarbij de Eigenaar zich jegens de Erfpachter verplicht om: _____

a. de Erfpacht inclusief het Afhankelijk recht van opstal te vestigen onder de bepalingen zoals die bij de Akte nader worden vastgelegd; _____

b. de Opstallen te leveren aan de Erfpachter; _____

de Erfpachtwaarde: _____

het op enig moment door de Eigenaar en de Erfpachter aan de Opstallen gealloceerde bedrag van de Marktwaaarde; _____

de Erfpachtzaak: _____

het perceel grond waarop de Erfpacht blijkens de Akte wordt gevestigd; _____

de Grondquote: _____

het quotiënt van de Grondwaarde en de Marktwaaarde; _____

de Grondwaarde: _____

het op enig moment door de Eigenaar en de Erfpachter aan de Erfpachtzaak gealloceerde bedrag van de Marktwaaarde; _____

de Ingangsdatum: _____

de datum per wanneer de Erfpacht voor het eerst wordt gevestigd en het risico van het Object overgaat op de Erfpachter; _____

de Koopprijs: _____

de door de Erfpachter aan de Eigenaar bij de vestiging van de Erfpacht verschuldigde koopprijs voor de Opstallen, welke koopprijs bij de vestiging van de Erfpacht gelijk is aan de Erfpachtwaarde; _____

Looptijd Canon: _____

de eerste vaste periode van dertig (30) jaar vanaf de Ingangsdatum waarvoor de Canon is vastgesteld en elke nieuwe vaste periode van dertig (30) jaar waarvoor de Canon telkens wordt vastgesteld, ongeacht of de Erfpacht tussentijds door bijvoorbeeld verkoop is overgegaan op een nieuwe Erfpachter; _____

Looptijd Erfpacht: _____

de periode van dertig (30) jaar waarvoor de Erfpacht in beginsel wordt gevestigd en elke nieuwe periode van dertig (30) jaar waarvoor de Erfpacht telkens wordt verlengd, eventueel tussentijds bij overgang op een nieuwe Erfpachter, bijvoorbeeld bij verkoop; _____

de Marktwaaarde: _____

het geschatte bedrag waartegen het Object zou worden overgedragen op de _____



waardepeildatum tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper in een —
zakelijke transactie, na behoorlijke marketing waarbij de partijen met kennis van zaken, —
prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld (IVS 2013); _____
het Milieuraapport: _____
het rapport waarin de milieukundige toestand van de grond van het Object en/of de _____
milieukundige toestand van het grondwater van het Object en/of de eventuele _____
aanwezigheid van andere verontreiniging in het Object wordt beschreven; _____
het Model BEP02 NM: _____
het model van de akte van vestiging erfpacht zoals vastgesteld bij de akte verleden op _____
veertien mei tweeduizend achttien (14-05-2018) voor mr. M.H.L. Langeveld, notaris te _____
Utrecht. Een afschrift van deze akte is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het _____
kadaster en de openbare registers op @ in register Hypotheken 4, deel @ nummer @; _____
het Object: _____
de onroerende zaak als bedoeld in artikel 3:3 lid 1 Burgerlijk Wetboek die onderwerp is _____
van de Erfpachtovereenkomst en waarop de Erfpacht en het Afhankelijk recht van opstal _____
zijn gevestigd, zijnde de Erfpachtzaak en de Opstallen samen; _____
het Opleverrapport: _____
het rapport waarin de feitelijke staat van het Object wordt beschreven; _____
de Opstallen: _____
de opstallen, inrichtingen, werken en beplantingen die op, in of boven de Erfpachtzaak: _____
a. door en/of voor rekening van de Eigenaar dan wel zijn rechtsvoorganger zijn _____
gerealiseerd en die door de Erfpachter in het kader van de Erfpacht worden _____
gekocht; _____
b. door en/of voor rekening van de Erfpachter dan wel zijn rechtsvoorganger op enig _____
moment zijn of worden gerealiseerd; _____
de Sluitingsdatum: _____
de datum waarop de Erfpachtovereenkomst is gesloten; _____
het Taxatierapport _____
het taxatierapport met betrekking tot de Marktwaaarde van het Object dat op enig moment _____
in opdracht van de Eigenaar en/of de Erfpachter wordt opgemaakt; _____
Vervreemden: _____
a. verkoop (daaronder begrepen: vrijwillige openbare verkoop); _____
b. levering; _____
c. huurkoop; _____
d. vestigen van een beperkt genotsrecht; _____
e. opheffen van enige onverdeeldheid, waartoe de Erfpacht of de Erfpachtzaak te _____
eniger tijd behoort, met toedeling aan een ander dan de Erfpachter; _____
f. inbreng in een rechtspersoon of personenvennootschap; en/of _____
g. het sluiten van overeenkomsten en het verrichten van rechtshandelingen, die er op _____
gericht zijn, respectievelijk waarbij de Erfpachter verplicht is/wordt, tot vervreemden _____
in de zin van de Akte; _____
de Vestigingsdatum: _____
de Ingangsdatum, danwel een latere datum waarop de Erfpacht is geëindigd en _____
onmiddellijk opnieuw is gevestigd ten behoeve van een nieuwe Erfpachter zonder dat het _____
Object tussen het tijdstip van beëindigen en opnieuw vestigen van de Erfpacht voor risico _____
is geweest van de Eigenaar; _____
de Vragenlijst: _____
de aan de Erfpachtovereenkomst gehechte, door de Eigenaar ingevulde en _____
ondertekende, vragenlijst (met bijlagen) waarop de Eigenaar de hem bekende feiten en _____
omstandigheden heeft vermeld die van belang zijn of kunnen zijn voor de vraag of er _____
sprake is van Bodemverontreiniging en/of heeft vermeld of er sprake is van een _____



uitgevoerd bodemonderzoek ter beantwoording van deze vraag; _____
de WOZ-waarde: _____

de waarde die wordt toegekend aan het Object overeenkomstig artikel 17 Wet _____
waardering onroerende zaken. Ingevolge artikel 17 lid 1 Wet waardering onroerende _____
zaken gaat het, behoudens in die wet genoemde uitzonderingen, om de waarde die aan _____
een onroerende zaak dient te worden toegekend indien de volle en onbezwaarde _____
eigendom daarvan zou kunnen worden overgedragen en de verkrijger de zaak in de staat _____
waarin die zich bevindt, onmiddellijk en in volle omvang in gebruik zou kunnen nemen. _____

B. CONSIDERANS

1. Natuurmonumenten is rechthebbende van het Object. _____
2. Natuurmonumenten heeft het Object verkregen door de inschrijving ten kantore van de
Dienst voor het kadaster en de openbare registers te @ op @ in register hypotheken 4,
deel @, nummer @, van een afschrift van de akte van levering, op @ verleden voor @,
notaris te @. _____
3. Het Object is niet bezwaard met hypotheken en beslagen noch met inschrijvingen _____
daarvan. _____
4. Met betrekking tot het Object zijn aan Natuurmonumenten de volgende bijzondere _____
lasten en beperkingen bekend: _____
@. _____
5. Het Object kan deel uitmaken van en gesitueerd zijn in een natuurgebied met _____
natuurwetenschappelijke en/of landschappelijke en eventueel cultuurhistorische _____
waarden. Natuurmonumenten is voor de instandhouding van dit natuurgebied _____
verantwoordelijk. In verband daarmee legt Natuurmonumenten aan Koper specifieke _____
bepalingen op omtrent het gebruik van het Object, zoals hierna vermeld. _____
6. De Erfpachtovereenkomst is vastgelegd bij een onderhandse akte waarvan een kopie _____
met bijlagen aan de Akte wordt gehecht. _____

C. VESTIGING ERFPACHT EN BETALING KOOPPRIJS OPSTALLEN

1. Vestiging en betaling. Opleggen bijzondere lasten en beperkingen

1. Ter uitvoering van de Erfpachtovereenkomst vestigt Natuurmonumenten hierbij ten _____
behoefte van Koper die aanvaardt: de Erfpacht en het Afhankelijk recht van opstal. _____
2. Koper heeft de Koopprijs betaald door storting op één van de kwaliteitsrekeningen van _____
de notaris voor wie de Akte wordt verleden. Natuurmonumenten verleent aan Koper _____
kwijting voor de betaling van de Koopprijs. _____
3. Natuurmonumenten legt aan Koper die verplichtingen op, die hij op grond van de in _____
artikel B.4 aangehaalde bepalingen in verband met de vestiging van de Erfpacht _____
verplicht is aan Koper op te leggen. _____
Koper aanvaardt de uit deze bepalingen voor hem voortvloeiende verplichtingen. Voor _____
zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, aanvaardt _____
Natuurmonumenten die rechten tevens ten behoeve van die derden. _____

2. Risico. Aflevering

1. Met ingang van de Ingangsdatum draagt Koper het risico van het Object. _____
2. Voor de staat van het Object op de Ingangsdatum verwijzen Natuurmonumenten en _____
Koper naar het Opleverrapport waarvan een kopie aan de Akte is gehecht. Koper _____
aanvaardt het Object in de feitelijke staat, waarin het Object zich op de Sluitingsdatum _____
bevond. Het voortgezet gebruik van Natuurmonumenten als zorgvuldig schuldenaar na _____
de Sluitingsdatum wordt geacht geen wijziging te hebben gebracht in de staat van het _____
Object. _____

3. Garanties

1. Natuurmonumenten garandeert dat de Erfpacht: _____
 - a. onvoorwaardelijk is en niet is onderworpen aan inkorting, ontbinding of aan welke _____
vernietiging dan ook, onverminderd het in de Akte en in de wet ten aanzien van _____



- de Erfpacht bepaalde; _____
- b. niet bezwaard is met beslagen of rechten van hypotheeken of inschrijvingen _____ daarvan dan wel met andere beperkte rechten, behoudens de in de Akte _____ vermelde; _____
- c. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen, behoudens de in de Akte _____ vermelde; _____
- d. niet belast is met bijzondere lasten en beperkingen, behoudens de in de Akte _____ vermelde, _____
- alles onverminderd de beperkingen die aan de Erfpacht zijn verbonden krachtens de _____ onderhavige bepalingen en de wet. _____
2. Voorts garandeert Natuurmonumenten dat: _____
- a. het Object thans geheel vrij is van huur, pacht en/of andere aanspraken tot _____ gebruik, en leeg, ontruimd en ongevoerd is; _____
- b. het Object niet zonder recht of titel in gebruik is bij derden. _____
4. Milieu _____
1. Natuurmonumenten is, afgezien van hetgeen is vermeld op de Vragenlijst, niet _____ bekend met: _____
- a. feiten of omstandigheden die erop wijzen of kunnen wijzen dat er sprake is van Bodemverontreiniging of die erop wijzen dat het Object enige andere _____ verontreiniging bevat die ten nadele strekt van het beoogde gebruik door Koper of waarvan het aannemelijk is dat deze verontreiniging ingevolge de thans geldende milieuwetgeving en/of milieurechtspraak aanleiding zou geven tot sanering of tot — het nemen van andere maatregelen; _____
- b. de aanwezigheid in het Object van tanks voor het opslaan van vloeistoffen. _____
2. Gezien de op de Vragenlijst verstrekte informatie hebben Natuurmonumenten en _____ Koper geen redenen om aan te nemen dat er sprake is van Bodemverontreiniging. _____
3. Indien na de Ingangsdatum blijkt dat, in afwijking van de aanneming in artikel C.4.2: _____
- a. op de Ingangsdatum toch sprake was van Bodemverontreiniging; en _____
- b. Natuurmonumenten Koper hierover verwijtbaar onjuist of onvolledig heeft _____ geïnformeerd, _____
- komen de kosten van onderzoek, tijdelijke beveiligingsmaatregelen, sanering en _____ waardedrukkend effect van de Bodemverontreiniging voor rekening van _____ Natuurmonumenten. _____
4. Indien: _____
- a. het bevoegd gezag krachtens de Wet Bodembescherming binnen een periode — van tien (10) jaar na de Ingangsdatum vaststelt dat er in het Object sprake is — van een op de Ingangsdatum niet bekend geval van ernstige _____ bodemverontreiniging; en _____
- b. dit geval van ernstige bodemverontreiniging reeds op de Sluitingsdatum, indien deze bekend was geweest, had moeten worden aangemerkt als een geval van — ernstige bodemverontreiniging; en _____
- c. Natuurmonumenten van de aanwezigheid van de bodemverontreiniging een — vermoeden had dan wel naar de huidige verkeersopvattingen had moeten — hebben; en _____
- d. Natuurmonumenten hiervan geen schriftelijke mededeling heeft gedaan _____ voorafgaande aan de Ingangsdatum en _____
- e. Koper aannemelijk maakt dat deze bodemverontreiniging reeds op de _____ Ingangsdatum in het Object aanwezig was; en _____
- f. de rechtsvordering van Koper terzake deze bodemverontreiniging niet reeds op grond van de wet is vervallen of verjaard, _____
- vergoedt Natuurmonumenten de kosten die het gevolg zijn van het waardedrukkend



effect van deze ernstige bodemverontreiniging aan Koper. _____
Indien Koper bovendien aannemelijk maakt dat in het kader van de toepassing _____
zijnde wettelijke bepalingen op de Ingangsdatum ten aanzien van dit geval van _____
ernstige bodemverontreiniging sprake is van urgentie om het betreffende geval te _____
saneren, komen de kosten van onderzoek, tijdelijke beveiligingsmaatregelen, _____
sanering en waardedrukkend effect van de eventuele restverontreiniging voor _____
rekening van Natuurmonumenten. _____

@ (KEUZEBLOK) _____

VARIANT ALS ER OP DE INGANGSDATUM WÉL SPRAKE IS VAN EEN _____
MILIEURAPPORT EN GEÉEN ONAANVAARDBARE VERONTREINIGING _____

5. a De kosten van het Milieurapport ten aanzien van de bodem en het grondwater _____
van het Object zijn ten laste gekomen van Natuurmonumenten. _____
Natuurmonumenten en Koper zijn het erover eens dat uit het Milieurapport niet is _____
gebleken dat de bodem en het grondwater van het Object dusdanig verontreinigd _____
zijn dat deze verontreiniging voor Koper redelijkerwijze niet aanvaardbaar is te _____
achten. Het risico dat na de Ingangsdatum blijkt dat niet in het Milieurapport _____
gesignaleerde verontreiniging van de bodem en het grondwater van het Object _____
aanwezig is, is geheel voor rekening van Koper. _____
- b. De kosten van het Milieurapport ten aanzien van de Opstallen zijn ten laste _____
gekomen van Natuurmonumenten. Natuurmonumenten en Koper zijn het erover _____
eens dat uit het Milieurapport niet is gebleken dat de Opstallen dusdanig _____
verontreinigd zijn dat deze verontreiniging voor Koper redelijkerwijze niet _____
aanvaardbaar is te achten. Het risico dat na de Ingangsdatum blijkt dat niet in het _____
Milieurapport gesignaleerde verontreiniging in de Opstallen aanwezig is, is geheel _____
voor rekening van Koper. _____

@ (KEUZEBLOK) _____

VARIANT ALS ER OP DE INGANGSDATUM GEEN SPRAKE IS VAN EEN _____
MILIEURAPPORT, WÉL SPRAKE IS VAN BODEMVERONTREINIGING EN DIT OOK _____
BEKEND IS _____

6. Indien: _____
- a. uit de Vragenlijst blijkt dat er op de Sluitingsdatum sprake was van _____
Bodemverontreiniging; en _____
- b. er op de Ingangsdatum geen Milieurapport is opgemaakt waarin de _____
milieukundige toestand van de grond van het Object en/of de milieukundige _____
toestand van het grondwater van het Object wordt beschreven; en _____
- c. binnen tien (10) jaar na de Sluitingsdatum blijkt van een ten tijde van de _____
vestiging van de Erfpacht reeds bestaande maar aan Natuurmonumenten en _____
Koper, onbekende andere verontreiniging van de grond en/of het grondwater _____
van het Object, _____
- dan komen de kosten van onderzoek, tijdelijke beveiligingsmaatregelen, sanering en _____
waardedrukkend effect van deze onbekende andere verontreiniging voortvloeiende _____
uit de op de Ingangsdatum van toepassing zijnde wettelijke bepalingen en normen _____
voor rekening van Natuurmonumenten. _____

5. Over/ondermaat _____

Indien de grootte en/of verdere omschrijving van het Object niet juist of niet volledig is, _____
ontleent noch Natuurmonumenten noch Koper daaraan enig recht. _____

6. Kosten en belastingen _____

1. Alle kosten en belastingen met betrekking tot de Erfpachtovereenkomst en de vestiging _____
van de Erfpacht, waaronder begrepen de kosten van de Akte, de overdrachtsbelasting, _____
de kadastrale kosten en de kosten van kadastrale opmeting en de daarover _____
verschuldigde omzetbelasting, zijn voor rekening van Koper. _____



2. Wegens de vestiging van de Erfpacht is @geen /wel omzetbelasting verschuldigd. _____
3. Wegens de verkrijging van de Erfpacht is @geen/wel overdrachtsbelasting _____ verschuldigd ten bedrage van @. _____
4. Ingeval voor de berekening van de overdrachtsbelasting in verband met artikel 13 Wet op belastingen van rechtsverkeer een beroep kan worden gedaan op vermindering van de grondslagwaarde, omdat Natuurmonumenten of zijn rechtsvoorganger(s) de _____ Erfpachtzaak heeft/hebben verkregen respectievelijk fictief heeft/hebben geleverd in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968, belast met overdrachtsbelasting of met niet aftrekbare omzetbelasting, is Koper verplicht aan Natuurmonumenten uit te keren het _____ verschil tussen het bedrag, dat aan overdrachtsbelasting zou zijn verschuldigd zonder _____ bovenbedoelde vermindering en het werkelijk aan overdrachtsbelasting verschuldigde _____ bedrag. Koper heeft dit bedrag aan Natuurmonumenten uitgekeerd door storting op _____ een kwaliteitsrekening van de notaris voor wie de Akte wordt verleden. _____ Natuurmonumenten verleent Koper daarvoor kwijting. _____

7. Continuering Erfpachtovereenkomst

Het bepaalde in de Erfpachtovereenkomst blijft tussen Natuurmonumenten en Koper _____ onverkort van kracht, tenzij daarvan bij de Akte nadrukkelijk is afgeweken. Alle ontbindende _____ voorwaarden die eventueel zijn overeengekomen in de Erfpachtovereenkomst of in nadere _____ overeenkomsten die op de Erfpacht betrekking hebben, zijn thans uitgewerkt. Noch _____ Natuurmonumenten noch Koper kan zich terzake de onderhavige vestiging van de Erfpacht _____ nog op een ontbindende voorwaarde beroepen. _____

8. Woonplaatskeuze

Voor de uitvoering van de Akte, ook voor fiscale gevolgen, kiezen Natuurmonumenten en _____ Koper woonplaats ten kantore van de bewaarder van de Akte. _____

9. Vestiging erfdiensbaarheden

@ _____

D. BIJZONDERE BEPALINGEN VAN DE ERFPACHT

De Erfpacht is voorts gevestigd onder de navolgende bijzondere bepalingen. _____

1. De omschrijving van de Erfpachtzaak luidt op de Ingangsdatum: @. _____
2. De omschrijving van de Opstallen luidt op de Ingangsdatum: @. _____
3. KEUZE 1 _____

De Bestemming luidt: _____
bewoning @ met gebruik van bijbehorend @erf, @bergruimte, @garage @en/of _____
@parkeerplaatsen. _____

De Bestemming past binnen de publiekrechtelijke bestemming. _____

EINDE KEUZE 1 _____

KEUZE 2 _____

De Bestemming luidt: _____
bewoning @ met gebruik van bijbehorend @erf, @bergruimte, @garage @en/of _____
@parkeerplaatsen. _____

De publiekrechtelijke bestemming is thans: @. _____

De Bestemming past thans niet binnen de publiekrechtelijke bestemming. _____

Koper zal voor eigen rekening en risico zorgdragen voor het verkrijgen van een _____ onherroepelijke bestemmingswijziging waardoor de Bestemming alsnog zal passen _____ binnen de publiekrechtelijke bestemming. _____

EINDE KEUZE 2 _____

Eventuele aan het Object verbonden jacht- en visserijrechten zijn uitdrukkelijk niet In _____ de Erfpacht begrepen. De Eigenaar behoudt zich deze rechten voor en zal deze _____ rechten niet (laten) uitoefenen in de directe omgeving van de Opstallen. _____

@ Er is @wel/geen Cultuurhistorische waardenstelling, die aan de Akte is gehecht. @ _____

4. a. De Ingangsdatum luidt: @; _____



- b. de Vestigingsdatum luidt: @; _____
- c. de Canon bedraagt: @; _____
- d. het Taxatierapport gedateerd @ is aan de Akte gehecht; _____
- e. de Marktwaaarde op de Ingangsdatum bedraagt: @, @variabel: welke _____
Marktwaaarde na de datum van het Taxatierapport door de Eigenaar en de _____
Erfpachter is herzien en afwijkt van de Marktwaaarde zoals vermeld in het _____
Taxatierapport; _____
- f. de Erfpachtwaaarde op de Ingangsdatum bedraagt: @; _____
- g. de Grondwaaarde op de Ingangsdatum bedraagt: @; _____
- h. de Grondquote op de Ingangsdatum bedraagt: @; _____
- i. de Koopprijs van de Opstallen bedraagt: @; _____
- j. de datum waarop de Canon voor het eerst na de Vestigingsdatum kan worden _____
herzien, is: @. _____

@ (KEUZE BLOK, TER KEUZE VAN EIGENAAR) _____

- 5. In afwijking van artikel E.5.1 moet de Erfpachter de Canon per jaar bij vooruitbetaling _____
voldoen, in vier (4) kwartaaltermijnen van één/vierde (1/4^e) gedeelte van de Canon, _____
op de eerste van ieder kwartaal, voor de eerste maal nadat na de Ingangsdatum _____
een geheel kalenderkwartaal is verstreken over de dan verstreken periode. _____

@ (KEUZE BLOK, TER KEUZE VAN ERFPACHTER) _____

- 6. In afwijking van artikel E.9.1 en 2 wordt, nadat van een Looptijd Canon veertien (14) _____
jaar zijn verstreken de Canon voor de daaropvolgende vijftien (15) jaar herzien. Artikel _____
E.9.3 is dan van overeenkomstige toepassing. De Erfpachter is de geldende Canon _____
verschuldigd totdat de datum van ingang van de herziene Canon is vastgesteld. _____
- 7. Overige bijzondere bepalingen: _____
@ _____
- 8. Afwijkingen Algemene Bepalingen van de Erfpacht: _____
In afwijking van het hierna in artikel E.@ bepaalde, geldt het volgende: _____
@. _____

E. ALGEMENE BEPALINGEN VAN DE ERFPACHT _____

De Erfpacht is voorts gevestigd onder de navolgende algemene bepalingen. _____

Artikel 1 _____

Duur van de Erfpacht _____

De Erfpacht gaat in op de Vestigingsdatum, is gevestigd voor een Looptijd Erfpacht en _____
eindigt op de Einddatum, onverminderd artikel E.14 en E.15. _____

Artikel 2 _____

Bestemming _____

Ten aanzien van de Bestemming heeft de Eigenaar meegedeeld dat het de Eigenaar niet _____
bekend is dat het gebruik conform de Bestemming op publiek- of privaatrechtelijke gronden _____
niet is toegestaan. _____

Artikel 3 _____

Verplichtingen van de Erfpachter _____

- 1. De Erfpachter is jegens de Eigenaar verplicht: _____
 - a. het Object overeenkomstig de Bestemming in gebruik te nemen en het Object _____
overeenkomstig de Bestemming te blijven gebruiken. Mitsdien is het de _____
Erfpachter niet geoorloofd het Object geheel of gedeeltelijk niet of nagenoeg niet _____
te gebruiken; _____
 - b. zich te houden aan de in de Cultuurhistorische waardenstelling opgenomen _____
gedrags- en gebruiksregels, al datgene te doen wat nodig is ter behoud van de _____
cultuurhistorische waarden, en zich te onthouden van alles wat de _____
cultuurhistorische waarden, zoals die zijn verwoord in de Cultuurhistorische _____
waardenstelling, kan aantasten; _____



- c. in redelijkheid alle werkzaamheden op het gebied van een goede _____ waterhuishouding te gedogen; _____
 - d. het Object op zijn kosten af te scheiden en afgescheiden te houden op de wijze _____ als de Eigenaar zal aangeven, waarbij de bestaande situatie ten tijde van de _____ vestiging van de Erfpacht in beginsel maatgevend is en waarbij geen sprake mag zijn van buitensporige financiële verplichtingen voor de Erfpachter; _____
 - e. - ingeval het Object is gerangschikt onder de Natuurschoonwet 1928 - voor zover mogelijk, de rangschikking in stand te houden en daar actieve medewerking aan _____ te verlenen, dan wel, zodra de regelgeving zulks mogelijk maakt het Object _____ (wederom) te doen rangschikken. Bij eventuele vervreemding van de Erfpacht zal het gestelde in dit artikel volledig worden opgelegd aan de rechtsopvolger met de verplichting voor de laatstgenoemde om zulks ook te doen bij vervreemding van _____ de Erfpacht; _____
 - f. voor rekening van de Erfpachter zorg te dragen voor het volledig onderhoud van _____ het Object met toebehoren, mede teneinde het Object tegen het einde van de _____ Erfpacht aan de Eigenaar te kunnen opleveren in een goede staat van _____ onderhoud; _____
 - g. het Object in zodanige technische staat te houden dat dit de Bestemming op _____ behoorlijke wijze kan dienen en daartoe het Object in alle opzichten goed te _____ onderhouden en waar nodig tijdig geheel of gedeeltelijk te vernieuwen; _____
 - h. tot gehele of gedeeltelijke herbouw van de Opstallen over te gaan, indien deze _____ door welke oorzaak ook zijn te niet gegaan; _____
 - i. de Opstallen tegen brand- en stormschade te verzekeren op uitgebreide dekking _____ bij een solide Nederlandse verzekeringsmaatschappij voor ten minste de _____ herbouwwaarde van de Opstallen en op eerste schriftelijk verzoek van de _____ Eigenaar een kopie van de polis aan de Eigenaar te overleggen; _____
 - j. het Object te allen tijde in een voor de Eigenaar schouwbare toestand te houden; _____
 - k. de met het beheer belaste personeelsleden van de Eigenaar alsmede de in _____ opdracht van de Eigenaar handelende en of aangewezen personen, teneinde _____ controle te kunnen uitoefenen op de bepalingen van de Erfpacht en op de _____ naleving daarvan te kunnen toezien, vrije toegang te verlenen tot het Object. _____ Deze toegang is pas toegestaan na voorafgaand overleg en met instemming _____ van de Erfpachter, welke instemming hij in redelijkheid niet kan weigeren; _____
 - l. de op de Erfpachtzaak aanwezige houtopstanden te onderhouden op een wijze _____ die past bij de omgeving, waarbij de Eigenaar de Erfpachter zal informeren _____ over de wijze van beheer en het onderhoud van gronden in de directe _____ omgeving van de Erfpachtzaak, zodat de Erfpachter zijn onderhoud bij dat van _____ de omgeving kan laten aansluiten; _____
 - m. bomen niet zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Eigenaar te _____ vellen, behoudens in gevallen van overmacht, waarbij de Eigenaar _____ voorwaarden van herbeplanting kan opleggen, zulks onverminderd het _____ bepaalde in de Boswet of een daarvoor in de plaats getreden regeling en _____ andere wettelijke bepalingen ter zake; _____
 - n. het Object te bebouwen dan wel bebouwd te houden overeenkomstig het _____ bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning is verleend en waaraan de _____ Eigenaar goedkeuring heeft verleend; _____
 - o. het onbebouwde gedeelte van de Erfpachtzaak op behoorlijke wijze _____ overeenkomstig de Bestemming in te richten en ingericht te houden. _____
2. De Eigenaar kan op een daartoe strekkend schriftelijk verzoek van de Erfpachter _____ schriftelijk ontheffing verlenen van een of meer van de in artikel E.3.1 genoemde _____ verplichtingen. Indien de Eigenaar ontheffing verleent kan hij daaraan voorwaarden _____



- verbinden. _____
3. Indien de Eigenaar ontheffing van de verplichting vermeld in artikel E.3.1 sub a (gebruik conform de Bestemming) verleent, kan de Eigenaar hieraan voorwaarden verbinden, — waaronder herziening van de Canon. In deze herziening van de Canon wordt _____ uitsluitend de waardeverandering ten gevolge van de wijziging van de Bestemming — verdisconteerd. Deze herziening laat onverlet de periodieke herziening op grond van — artikel E.9. _____
 4. Indien de Eigenaar toestemming of ontheffing van de overige verplichtingen vermeld in artikel E.3.1 verleent, kan de Eigenaar hieraan voorwaarden verbinden, niet zijnde — herziening van de Canon. _____

Artikel 4

Verboden handelingen

1. Het is de Erfpachter verboden: _____
 - a. de Opstallen geheel of gedeeltelijk te slopen of het bouwvolume van de _____ Opstallen te wijzigen of structurele wijzigingen aan de Opstallen aan te _____ brengen; _____
 - b. het Object zodanig gebruiken, te doen of laten gebruiken, dat hieruit bezwaren — van welstand, waterhuishouding, of hygiëne, milieu, dan wel _____ waardevermindering, gevaar, schade of hinder in welke vorm dan ook ontstaan of kunnen ontstaan; _____
 - c. reclameaanduidingen aan te brengen aan het Object; _____
 - d. verboden chemische bestrijdingsmiddelen te gebruiken; _____
 - e. afval, bouwmaterialen etcetera, anders dan gebruikelijk in een normaal _____ huishouden op/in het Object op te slaan; _____
 - f. in of boven de grond van het Object opslagtanks aan te brengen tenzij met _____ schriftelijke toestemming van de Eigenaar; _____
 - g. het Object zodanig te gebruiken dat zulks uit oogpunt van welstand bezwaar — oplevert; _____
 - h. door het gebruik van het Object aan derden hinder of overlast te bezorgen; _____
 - i. in, op of aan het Object werkzaamheden of handelingen te verrichten of na te — laten, waardoor gevaar, schade of hinder, dan wel aantasting van de _____ volksgezondheid en/of het milieu - waaronder die van de bodem- wordt _____ veroorzaakt. Alle schade die niettemin door handelen of nalaten door of _____ vanwege de Erfpachter ontstaat - waaronder de kosten van eventueel _____ noodzakelijke bodemsanering - is voor rekening van de Erfpachter. _____

De Erfpachter is verplicht zich in redelijkheid te gedragen naar de aanwijzingen, die — hem ter zake het voorgaande door de Eigenaar schriftelijk worden meegedeeld. _____
2. De Eigenaar kan schriftelijk ontheffing verlenen van de in artikel E.4.1 genoemde _____ verboden op een daartoe strekkend schriftelijk verzoek van de Erfpachter. _____
3. Indien de Eigenaar ontheffing van een verbod vermeld in artikel E.4.1 verleent, kan hij — hieraan voorwaarden verbinden, niet zijnde herziening van de Canon. _____
4. Het is de Erfpachter zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Eigenaar — niet toegestaan: _____
 - a. op de Erfpachtzaak erfdienstbaarheden te vestigen; _____
 - b. het Object geheel of gedeeltelijk aan derden te verhuren of op enigerlei andere wijze in gebruik of genot af te staan; _____
 - c. de Erfpacht verticaal te splitsen; _____
 - d. de Erfpacht horizontaal te splitsen in appartementsrechten; _____
 - e. de Erfpacht samen te voegen met een ander (beperkt) zakelijk recht; _____
 - f. deelnemings- en lidmaatschapsrechten te verlenen die betrekking hebben op — het gebruik van het Object. _____



5. De Eigenaar kan aan de in artikel E.4.4 bedoelde toestemming voorwaarden _____ verbinden, mits deze voorwaarden geen financiële verzwaaring voor de Erfpachter _____ inhouden. _____

Artikel 5 _____

Canonbedrag _____

Betaling canon _____

1. De Erfpachter moet de Canon per jaar bij vooruitbetaling voldoen, in twaalf (12) _____ maandelijkse termijnen van één/twaalfde ($1/12^e$) gedeelte van de Canon, op de _____ eerste van iedere maand, voor de eerste maal nadat na de Vestigingsdatum een _____ gehele kalendermaand is verstreken over de dan verstreken periode. _____
2. Alle betalingen door de Erfpachter aan de Eigenaar te doen, zullen moeten _____ geschieden zonder enige korting, inhouding of schuldvergelijking op nader door de _____ Eigenaar aan te geven wijze. _____

Artikel 6 _____

Geen verrekening _____

1. Behoudens het bepaalde in artikel 5:87 lid 2 BW en behoudens artikel E.17.3 wordt _____ ter zake van alle verschuldigde bedragen voor de Eigenaar en de Erfpachter een _____ beroep op verrekening en/of opschorting van betaling uitgesloten. _____
2. 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 tenzij het geen of beperkt genot kunnen hebben van de _____ Erfpacht toe te rekenen is aan het handelen dan wel nalaten van de Eigenaar. _____

Artikel 7 _____

Investeringen door de Erfpachter _____

Tussentijdse investeringen door de Erfpachter in uitbreidingen en/of structurele _____ wijzigingen van het Object als genoemd in artikel E.4.1 sub a, waarvan de totale _____ investering meer dan vijf procent (5%) van de Erfpachtwaarde bedraagt, kunnen _____ aanleiding geven tot wijziging van de Grondquote. Deze wijziging van de Grondquote _____ wordt gelijktijdig overeengekomen met de schriftelijke ontheffing door de Eigenaar als _____ bedoeld in artikel E.4.2. De wijziging van de Grondquote wordt voor rekening van de _____ Erfpachter vastgelegd in een akte van wijziging van de Erfpacht. _____

Artikel 8 _____

Canon indexering _____

1. De Canon wordt telkens na verloop van een periode van een (1) jaar geïndexeerd. _____
2. De indexatie als bedoeld in artikel E.8.1 geschiedt op grond van de CPI. _____ De berekening van de Canon na indexatie (nieuwe canon) geschiedt als volgt: _____ De laatstgeldende Canon (C) wordt vermenigvuldigd met een breuk, waarvan de _____ teller is het jaarcijfer de CPI van het kalenderjaar voorafgaand aan het kalenderjaar _____ van de ingangsdatum van de canonaanpassing (A), reeks alle huishoudens, voor de _____ periode september – september, en waarvan de noemer is het jaarcijfer de CPI van _____ aan A voorafgaande kalenderjaar (B). De nieuwe canon wordt dus berekend met de _____ formule $(A / B) \times C =$ nieuwe canon. Deze breuk voor vermenigvuldiging van de _____ Canon (A/B) bedraagt maximaal: een en twee/honderdste (1,02). _____
3. Indien het CBS bekendmaking van de CPI staakt of de basis van de berekening _____ wijzigt, zal een zoveel mogelijk vergelijkbaar indexcijfer worden gehanteerd. Bij _____ verschil van mening hieromtrent kan door de meest gereede partij aan de directeur _____ van het CBS een uitspraak worden gevraagd, die voor de Eigenaar en de Erfpachter _____ bindend is, onverminderd artikel E.24. De eventueel hieraan verbonden kosten _____ worden door de Eigenaar en de Erfpachter gedragen, ieder voor de helft. _____
4. De Eigenaar informeert de Erfpachter jaarlijks over: _____
 - a. de gehanteerde indexering; _____



- b. het Canonpercentage; _____
- c. de gedeprecieerde Grondwaarde; _____
- d. de Canon; en _____
- e. de periode tot de eerstvolgende herziening van de Canon als bedoeld in artikel E.9. _____

Deze informatie kan verstrekt worden op de Erfpachtnota. _____

Artikel 9

Canonherziening

1. In de periode van vijf (5) jaar voorafgaande aan het eind van de Looptijd Canon is — zowel de Eigenaar als de Erfpachter bevoegd om herziening van de Canon voor de — daaropvolgende Looptijd Canon te vragen. _____
De partij die aan het eind van een Looptijd Canon herziening van de Canon wenst, — is verplicht hiervan ten minste zes (6) maanden voor het einde van een Looptijd — Canon aan de andere partij mededeling te doen door middel van een aangetekende brief, bij gebreke waarvan zijn recht om herziening van de Canon te vragen voor de — daaropvolgende Looptijd Canon vervalt. _____
2. Indien de Eigenaar de Erfpachter verzoekt om herziening van de Canon voor de — daaropvolgende Looptijd Canon vindt de vaststelling van de herziene Canon plaats — in de periode van zes (6) maanden voorafgaande aan het eind van de Looptijd — Canon. _____
Indien de Erfpachter de Eigenaar verzoekt om herziening van de Canon voor de — daaropvolgende Looptijd Canon vindt de vaststelling van de herziene Canon plaats — binnen zes (6) maanden na indiening van het verzoek. _____
3. Bij herziening van de Canon stellen de Eigenaar en de Erfpachter de herziene — Canon vast op basis van de overeenkomstig artikel E.24 opnieuw vastgestelde — Marktwaarde en voorts op basis van dezelfde formule en parameters als bij de — vaststelling van de Canon op de Ingangsdatum, te weten: _____
 - a. het Canonpercentage; _____
 - b. het Depreciatiepercentage; en _____
 - c. de laatst overeengekomen Grondquote. _____De Canon bedraagt na herziening derhalve drie en vijf/tiende procent (3,5%) van de — alsdan herziene gedeprecieerde Grondwaarde met dien verstande dat de nieuwe — Canon minimaal zeventig procent (70%) en maximaal eenhonderddertig procent — (130%) bedraagt van de Canon geldend in het jaar voorafgaand aan de herziening. —

Artikel 10

Zakelijke lasten en belastingen

1. Alle zakelijke lasten, die over het Object en het gebruik ervan worden geheven of — zullen worden geheven, komen vanaf de Ingangsdatum voor rekening van de — Erfpachter. _____
2. Wanneer de Eigenaar belastingen of lasten als in het vorige lid bedoeld, mocht hebben betaald, zal hij daarvan schriftelijk mededeling doen aan de Erfpachter, onder — overlegging van betalingsbewijzen, die verplicht is binnen een (1) maand nadien het — betaalde bedrag aan de Eigenaar te vergoeden. _____

Artikel 11

Beperkte vervreemding. Voorkeursrecht. Verlenging Looptijd Erfpacht

1. Het is de Erfpachter zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Eigenaar — niet toegestaan de Erfpacht te vervreemden. _____
2. Indien de Erfpachter de Erfpacht wenst te vervreemden, heeft de Eigenaar een — voorkeursrecht tot koop van de Erfpacht voor een koopprijs gelijk aan de hierna in — artikel E.11.3 sub b bedoelde herziene Marktwaarde x (1 – de (eventueel — gewijzigde) Grondquote) en is de Erfpachter verplicht door middel van een —



- aangetekende brief aan de Eigenaar te vragen of de Eigenaar gebruik wenst te maken van zijn voorkeursrecht tot koop van de Erfpacht.
3. Indien de Eigenaar gebruik wil maken van zijn voorkeursrecht tot koop van de Erfpacht:
- moet de Eigenaar dit binnen zes (6) weken na de ontvangst van de brief als bedoeld in artikel E.11.2 meedelen aan de Erfpachter door middel van een aangetekende brief, bij gebreke waarvan het voorkeursrecht van de Eigenaar ter zake van de door de Erfpachter voorgenomen vervreemding is vervallen;
 - stellen de Eigenaar en de Erfpachter binnen vijf (5) maanden na ontvangst van de sub a bedoelde aangetekende brief de herziene Marktwaaarde vast overeenkomstig artikel E.24.
4. Indien de Eigenaar gebruik heeft gemaakt van zijn voorkeursrecht en nadat de herziene Marktwaaarde overeenkomstig artikel E.24 is vastgesteld, zullen de Eigenaar en de Erfpachter in onderling overleg de datum van betaling van de koopprijs en de oplevering van het Object bepalen. Indien dit onderling overleg niet tot een overeengekomen datum van betaling en oplevering leidt, moet(en) uiterlijk één (1) jaar na de vaststelling van de herziene Marktwaaarde, of zoveel eerder als de Erfpachter schriftelijk meedeelt aan de Eigenaar:
- de Erfpachter het Object vrij van huur en andere gebruiksrechten, leeg en ontruimd opleveren aan de Eigenaar. Van de staat van het Object bij de oplevering zullen de Eigenaar en de Erfpachter samen het Opleverrapport vaststellen;
 - de Eigenaar de in artikel E.11.2 bedoelde koopprijs aan de Erfpachter betalen;
 - de Eigenaar en de Erfpachter het einde van de Erfpacht, de oplevering aan de Eigenaar van het Object en de betaling van de koopprijs constateren bij notariële akte. De kosten hiervan zijn voor rekening van de Eigenaar;
 - de Erfpachter zorg dragen voor de doorhaling van de ten laste van de Erfpachter gevestigde hypotheeken. De kosten hiervan zijn voor rekening van de Erfpachter.
- Na het einde van de Erfpacht is de Eigenaar bevoegd daarvan aantekening te laten stellen in de openbare registers.
5. Indien de Eigenaar geen gebruik wil maken van zijn voorkeursrecht tot koop van de Erfpacht doet de Eigenaar binnen zes (6) weken na de ontvangst van de brief als bedoeld in artikel E.11.2 hiervan mededeling aan de Erfpachter door middel van een aangetekende brief. In dat geval is de Erfpachter gedurende één (1) jaar na de ontvangst van de brief als bedoeld in artikel E.11.2 bevoegd om de Erfpacht te vervreemden aan een derde onverminderd het bepaalde in artikel E.11.6, 7 en 8. Indien:
- de Eigenaar geen gebruik maakt van zijn voorkeursrecht tot koop van de Erfpacht; en
 - de Erfpachter de Erfpacht vervreemdt aan een derde,
- is op eerste schriftelijk verzoek van deze derde de Eigenaar jegens deze derde verplicht de lopende Looptijd Erfpacht zodanig (tussentijds) te verlengen dat met ingang van de datum van levering van de Erfpacht aan deze derde de Looptijd Erfpacht (weer) dertig (30) jaar bedraagt. Voormelde (tussentijdse) verlenging van de Looptijd Erfpacht zal worden vastgelegd ter gelegenheid van de levering van de Erfpacht door de Erfpachter aan voormelde derde, zijnde de nieuwe Erfpachter. Alle kosten en eventueel verschuldigde belastingen ter zake voormelde (tussentijdse) verlenging van de Looptijd Erfpacht zijn voor rekening van de nieuwe Erfpachter.
6. Binnen vijf (5) werkdagen nadat:



- a. vaststaat dat de Eigenaar geen gebruik maakt van zijn voorkeursrecht tot koop van de Erfpacht ter zake van de door de Erfpachter voorgenomen _____ vervreemding; en _____
- b. de Erfpachter in het kader van de aan de Eigenaar schriftelijk meegedeelde _____ voorgenomen vervreemding een schriftelijke koopovereenkomst met de _____ aspirant-koper heeft gesloten, _____
- zendt de Erfpachter aan de Eigenaar een kopie van de koopovereenkomst met de _____ aspirant-koper. _____
- In de koopovereenkomst met de aspirant-koper dient de Erfpachter: _____
- (i) het niet nakomen door de aspirant-koper van zijn verplichting tot het houden _____ van een kennismakingsgesprek met de Eigenaar; en _____
- (ii) het niet verlenen van de toestemming door de Eigenaar voor de vervreemding _____ aan de aspirant-koper, _____
- als ontbindende voorwaarden van de koop op te nemen. _____
- Op initiatief van de Erfpachter houden de Eigenaar en de aspirant-koper zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk binnen tien (10) werkdagen na ontvangst door de Eigenaar _____ van de koopovereenkomst met de aspirant-koper een kennismakingsgesprek. _____
7. Binnen vijf (5) werkdagen na dit kennismakingsgesprek moet de Eigenaar schriftelijk meedelen aan de Erfpachter of de Eigenaar akkoord gaat met de persoon van de _____ aspirant-koper als nieuwe Erfpachter en toestemming verleent voor de _____ vervreemding aan de aspirant-koper, dit door middel van een aangetekende brief. In het geval de Eigenaar niet binnen voormelde termijn van vijf (5) werkdagen _____ reageert, wordt de Eigenaar geacht de toestemming te hebben verleend, hetgeen _____ de Eigenaar op eerste schriftelijk verzoek van de Erfpachter of diens notaris _____ schriftelijk zal bevestigen. _____
8. Indien de Eigenaar binnen vijf (5) werkdagen na dit kennismakingsgesprek door _____ middel van een aangetekende brief onder opgave van reden meedeelt aan de _____ Erfpachter dat de Eigenaar niet akkoord gaat met de persoon van de aspirant-koper als nieuwe Erfpachter en geen toestemming verleent voor de vervreemding aan de _____ aspirant-koper, is de Eigenaar verplicht om de Erfpacht van de Erfpachter te kopen _____ voor dezelfde koopprijs als vermeld in de koopovereenkomst met de aspirant-koper. _____ Indien echter de Eigenaar binnen vijf (5) werkdagen na dit kennismakingsgesprek _____ door middel van een aangetekende brief gemotiveerd meedeelt aan de Erfpachter _____ dat de Eigenaar gereede twijfel heeft over de marktconformiteit van de koopprijs _____ vermeld in de koopovereenkomst met de aspirant-koper, is de door de Eigenaar aan de Erfpachter verschuldigde koopprijs gelijk aan de in artikel E.11.3 sub b bedoelde _____ herziene Marktwaaarde x (1 – de (eventueel gewijzigde) Grondquote). Het bepaalde _____ in artikel E.11.4 is dan van overeenkomstige toepassing. _____
9. Ingeval van de vervreemding van de Erfpacht moet de Erfpachter binnen één (1) _____ maand na de dag van de overgang daarvan schriftelijk mededeling doen aan de _____ Eigenaar met overlegging van de bewijsstukken, waaruit de overgang blijkt. _____
- Artikel 12 _____
- Overgang onder algemene titel en verdeling. Mededeling _____
1. Indien de Erfpacht ten gevolge van: _____
- a. overlijden en/of _____
- b. het einde van een huwelijk dan wel een geregistreerd partnerschap _____ onder algemene titel overgaat op één of meer rechtsopvolgers dan wel gaat _____ behoren tot een goederengemeenschap van een ontbonden huwelijk respectievelijk _____ geregistreerd partnerschap, zijn de rechthebbenden gehouden om daarvan _____ schriftelijk melding te doen aan de Eigenaar binnen één (1) maand na de _____ betreffende overgang of ontbinding, onder opgave van alle rechthebbenden. _____



2. De rechthebbenden zijn gehouden om te bevorderen dat binnen één (1) jaar na de betreffende overgang of ontbinding overgegaan wordt tot verdeling als bedoeld in artikel 3:182 BW van de Erfpacht, en tot levering als bedoeld in artikel 3:186 BW.
3. Ingeval van de overgang van de Erfpacht moet de Erfpachter binnen één (1) maand na de dag van de overgang daarvan schriftelijk mededeling doen aan de Eigenaar met overlegging van de bewijsstukken, waaruit de overgang blijkt.

Artikel 13

Vestiging hypotheek

1. De Erfpachter is bevoegd om op de Erfpacht een hypotheek te vestigen, mits de betreffende hypotheekhouder zich jegens de Eigenaar verplicht om het recht van parate executie uit te oefenen op de wijze als hierna aangegeven en daartoe in de akte van vestiging van de hypotheek letterlijk de volgende clausule op te nemen: *“De hypotheekhouder neemt jegens de vereniging met volledige rechtsbevoegdheid: Vereniging tot Behoud van Natuurmonumenten in Nederland, statutair gevestigd te ‘s-Graveland, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 40516730, dan wel diens rechtsopvolger als bloot Eigenaar, hierna te noemen: **de bloot Eigenaar**, de inspanningsverplichting op zich om, op de voet van artikel 3:268 lid 2 BW, te bewerkstelligen dat in geval van executie door de hypotheekhouder de Erfpacht onderhands wordt verkocht aan de bloot Eigenaar. In dat kader verplicht de hypotheekhouder zich hierbij jegens de bloot Eigenaar om, in goed overleg met de bloot Eigenaar, overeenkomstig artikel 3:268 lid 2 BW een verzoek tot onderhandse verkoop aan de bloot Eigenaar in te dienen bij de voorzieningenrechter door deze een daartoe strekkende overeenkomst onder de gebruikelijke voorwaarden, ter goedkeuring voor te leggen. De hypotheekgever aanvaardt deze verplichtingen ten behoeve van de bloot Eigenaar.”*
2. Indien:
 - a. de bloot Eigenaar de Erfpacht alsdan niet wenst te kopen; en
 - b. de hypotheekhouder de Erfpacht vervreemdt aan een derde,is op eerste schriftelijk verzoek van deze derde de bloot Eigenaar jegens deze derde verplicht de lopende Looptijd Erfpacht zodanig (tussentijds) te verlengen dat met ingang van de datum van levering van de Erfpacht aan deze derde de Looptijd Erfpacht (weer) dertig (30) jaar bedraagt. Voormelde (tussentijdse) verlenging van de Looptijd Erfpacht zal worden vastgelegd ter gelegenheid van de levering van de Erfpacht door de Erfpachter aan voormelde derde, zijnde de nieuwe Erfpachter. Alle kosten en eventueel verschuldigde belastingen ter zake voormelde (tussentijdse) verlenging van de Looptijd Erfpacht zijn voor rekening van de nieuwe Erfpachter.
3. De bloot Eigenaar en de Erfpachter zullen de erfpachtvoorwaarden niet wijzigen zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van (een) eventuele hypotheekhouder(s).

Artikel 14

Verlenging en einde van de Erfpacht

1.
 - a. De Erfpacht wordt met ingang van de Einddatum vanaf de Einddatum verlengd voor een nieuwe Looptijd Erfpacht en overigens onder dezelfde algemene en bijzondere bepalingen als die waaronder de Erfpacht is gevestigd.
 - b. De Erfpachter kan uiterlijk twee (2) jaar vóór het einde van een Looptijd Erfpacht door middel van een aangetekende brief aan de Eigenaar mededelen dat hij geen voortzetting van de Erfpacht wenst. De Erfpacht zal in dit geval niet worden verlengd.
 - c. De Eigenaar kan uiterlijk vijf (5) jaar vóór het einde van een Looptijd Erfpacht door middel van een aangetekende brief aan de Erfpachter mededelen dat de Erfpacht, geheel of gedeeltelijk, niet zal worden voortgezet na het einde van de Looptijd



- Erfpacht. De Eigenaar maakt van deze bevoegdheid slechts gebruik wanneer voortzetting van de (gehele) Erfpacht niet langer in overeenstemming is met de statutaire doelstellingen en/of het beleid van de Eigenaar inzake natuurbeheer en instandhouding van cultuurhistorische waarden.
- d. Indien de Eigenaar na het einde van een Looptijd Erfpacht de Erfpacht wel wenst voort te zetten, maar niet onder dezelfde bijzondere bepalingen om reden dat een dergelijke voortzetting onder dezelfde bijzondere bepalingen volgens de Eigenaar niet langer in overeenstemming is met de statutaire doelstellingen en/of het beleid van de Eigenaar inzake natuurbeheer en instandhouding van cultuurhistorische waarden, geldt het volgende. In dat geval zijn de Eigenaar en de Erfpachter jegens elkaar verplicht zich ervoor in te spannen dat de Eigenaar en de Erfpachter uiterlijk twee (2) jaar vóór het einde van een Looptijd Erfpacht een zodanige wijziging van de bijzondere bepalingen van de Erfpacht overeenkomen dat de Erfpacht uit oogpunt van de statutaire doelstellingen en/of voormeld beleid van de Eigenaar toch kan worden voortgezet.
2. Bij gebreke van verlenging als bedoeld in artikel E.14.1 sub a eindigt de Erfpacht op de Einddatum.

Artikel 15

Opzegging van de Erfpacht

1. De Erfpachter is niet bevoegd de Erfpacht tijdens de Looptijd Erfpacht op te zeggen.
2. De Eigenaar kan de Erfpacht opzeggen indien:
 - a. de Erfpachter in verzuim is de Canon over twee (2) achtereenvolgende jaren te betalen of
 - b. in ernstige mate te kort schiet in de nakoming van zijn andere verplichtingen.De opzegging moet op straffe van nietigheid binnen acht (8) dagen worden betekend aan degenen die als beperkt gerechtigde of beslaglegger op de Erfpacht in de openbare registers staan ingeschreven. De Eigenaar stelt daarbij tevens de dag vast, waarop de Erfpacht geëindigd zal zijn en het Object te zijner vrije beschikking moeten worden gesteld, welke dag ten minste zes (6) maanden na de dagtekening van het exploit zal dienen te liggen.
3. Indien de Erfpachter in verzuim is de Canon over twee (2) achtereenvolgende jaren te betalen stelt de Eigenaar gedurende de in artikel E.15.2 vermelde periode van zes (6) maanden de hypotheekhouder in de gelegenheid aan de verplichtingen van de Erfpachter te voldoen. Indien vóór de door de Eigenaar vastgestelde dag van eindiging van de Erfpacht, de oorzaak van de opzeggingsbevoegdheid naar het oordeel van de Eigenaar is weggenomen en vóór die dag bovendien aan de Eigenaar vergoed zijn de kosten van de exploiten, zal de opzegging niet in werking treden en zal mitsdien de Erfpacht ongewijzigd blijven voortbestaan. Is die termijn ongebruikt voorbijgegaan, dan is de Erfpacht geëindigd op de daarvoor door de Eigenaar vastgestelde dag.

Artikel 16

Bodemonderzoek. Oplevering bij einde van de Erfpacht. Wegnemingsrecht/ retentierecht. Ontruiming

1. Na het beëindigen van de Erfpacht, op welke wijze dan ook, heeft de Eigenaar het recht binnen twaalf (12) maanden in zijn opdracht, doch voor gezamenlijke rekening van de Eigenaar en de Erfpachter door een na gemeenschappelijk overleg te bepalen ter zake deskundig onderzoeksbureau een onderzoek naar eventuele verontreiniging van de grond en/of het grondwater van de Erfpachtzaak te laten uitvoeren.
2. Indien de Erfpachter weigert zijn medewerking aan de inschakeling van een onderzoeksbureau als bedoeld in artikel E.16.1 te verlenen, is de Eigenaar bevoegd binnen drie (3) maanden na afloop van de in artikel E.16.1 genoemde termijn zelfstandig een deskundig onderzoeksbureau in te schakelen om het in artikel E.16.1



- bedoelde onderzoek te laten verrichten. Dit laat onverlet dat de kosten van het onderzoek voor de helft voor rekening van de Erfpachter komen.
3. De Erfpachter is niet bevoegd de Opstallen zonder schriftelijke toestemming van de Eigenaar weg te nemen, noch tijdens de duur van de Erfpacht noch bij het einde daarvan.
 4. De Erfpachter moet het Object binnen één (1) week na het einde van de Erfpacht vrij van huur en andere gebruiksrechten, leeg en ontruimd opleveren aan de Eigenaar, welke ontruiming zo nodig met de grosse van de Akte zal kunnen worden bewerkstelligd. Van de staat van het Object bij de oplevering zullen de Eigenaar en de Erfpachter samen het Opleverrapport vaststellen.
 5. Na het einde van de Erfpacht is de Eigenaar bevoegd daarvan aantekening te laten stellen in de openbare registers.

Artikel 17

Vergoedingsrecht bij einde van de Erfpacht

1. De Eigenaar is verplicht bij beëindiging van de Erfpacht om welke reden ook, de Erfpachtwaarde aan de Erfpachter te vergoeden, na aftrek van hetgeen de Eigenaar uit hoofde van de Erfpacht te vorderen heeft, de kosten daaronder begrepen. Indien en voor zover bij beëindiging van de Erfpacht conform artikel 5:87 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek aan de Erfpachter de te vergoeden waarde hoger is dan de Erfpachtwaarde, dan moet de Eigenaar in plaats van de Erfpachtwaarde deze hogere waarde aan de Erfpachter vergoeden, na aftrek van hetgeen de Eigenaar uit hoofde van de Erfpacht te vorderen heeft, de kosten daaronder begrepen.
2. Ter bepaling van de door de Eigenaar aan de Erfpachter verschuldigde vergoeding als bedoeld in artikel E.17.1 stellen de Eigenaar en de Erfpachter de herziene Marktwaarde vast overeenkomstig artikel E.24. De door de Eigenaar aan de Erfpachter verschuldigde vergoeding als bedoeld in artikel E.17.1 is gelijk aan de ten tijde van het eindigen van de Erfpacht herziene Marktwaarde x (1 – de (eventueel gewijzigde) Grondquote). Indien de Erfpacht eindigt op grond van artikel E.14.1 sub c, wordt voormelde door de Eigenaar aan de Erfpachter verschuldigde vergoeding verhoogd met een verhuisvergoeding van twee en vijf/tiende procent (2,5%) van de WOZ waarde met een minimum van vijfduizend euro (€ 5.000,00).
3. De Eigenaar moet de in artikel E.17.2 bedoelde vergoeding aan de Erfpachter betalen binnen één (1) week nadat:
 - a. de herziene Marktwaarde overeenkomstig artikel E.24 is vastgesteld; en
 - b. de Erfpacht is geëindigd; en
 - c. de oplevering bedoeld in artikel E.16.4 heeft plaatsgevonden.Zolang voormelde oplevering niet heeft plaatsgevonden, is de Eigenaar bevoegd het betalen van de in artikel E.17.2 bedoelde vergoeding – renteloos – op te schorten. De Eigenaar is daarenboven bevoegd in mindering op de aanspraken van de Erfpachter, een deel van of het gehele bedrag van de vergoeding in te houden en aan te wenden ten behoeve van de oplevering en/of het zelf huurvrij maken casu quo doen ontruimen van het Object, onverminderd de bevoegdheid tot verrekening van eventuele andere vorderingen van de Eigenaar jegens de Erfpachter.
4. Bij opheffing van de Erfpacht door de rechter op grond van artikel 5:97 Burgerlijk Wetboek dient een eventueel vergoedingsrecht door de rechter te worden vastgesteld.

Artikel 18

Niet-nakoming. Boeten

1. Bij niet-nakoming van enige verplichting, voortvloeiende uit de Erfpacht, verbeurt de Erfpachter dan wel de Eigenaar, na schriftelijke ingebrekestelling en na verloop van de daarin gestelde redelijke termijn, ten behoeve van de Eigenaar respectievelijk de



- Erfpachter een onmiddellijk opeisbare boete van twee maal de jaarlijkse Canon met — een minimum van tienduizend euro (€ 10.000,00). _____
2. Indien de niet-nakoming inhoudt het niet betalen van de Canon door de Erfpachter is — voormelde boete gelijk aan de wettelijke rente over de verschuldigde Canon voor _____ iedere maand dat de Erfpachter nalatig is in de betaling van de Canon. _____
 3. Als de Canon reeds voor de gehele Looptijd Canon is voldaan door betaling van een — afkoopsom (“afgekocht”), is voormelde boete gelijk aan twintig procent (20%) van _____ voormelde afkoopsom met een minimum van tienduizend euro (€ 10.000,00). _____
 4. De Eigenaar en de Erfpachter kunnen in voorkomende gevallen genoeg nemen met een lagere boete. _____
 5. Naast het hiervoor in dit artikel bepaalde behouden de Eigenaar en de Erfpachter de — bevoegdheid om bij niet-nakoming van enige uit de Erfpacht voortvloeiende verplichting in rechte nakoming te vorderen of de Erfpacht met inachtneming van het in de Akte en — de wet bepaalde op te zeggen en/of schadevergoeding te vorderen. _____

Artikel 19 _____

Gebreken, aansprakelijkheid en vrijwaring _____

1. De Eigenaar is tegenover de Erfpachter niet aansprakelijk voor: _____
 - a. (de gevolgen van) gebreken aan het Object, die de Eigenaar op de _____ Ingangsdatum niet kende en volgens, op de Ingangsdatum gangbare _____ opvattingen ook niet behoorde te kennen; _____
 - b. de gevolgen van zichtbare en/of onzichtbare gebreken van welke aard en _____ omvang dan ook, die na de Ingangsdatum (zijn) ontstaan, _____ dit onverminderd hetgeen bij de Akte tussen de Eigenaar en de Erfpachter is _____ overeengekomen met betrekking tot de milieukundige toestand van het Object. _____
2. De Erfpachter is tegenover de Eigenaar aansprakelijk voor de schade die het gevolg is van: _____
 - a. aantasting van het Object door de schuld van de Erfpachter; _____
 - b. aantasting van het Object die is ontstaan door gebeurtenissen, die op grond _____ van de wet of de in het verkeer geldende opvattingen voor rekening of risico _____ komen van de Erfpachter. _____

Onder aantasting van het Object wordt mede begrepen de aantasting van natuurlijke waarden bijvoorbeeld door verontreiniging van bodem, grond – of oppervlaktewater. –
3. De Erfpachter vrijwaart de Eigenaar tegen alle aanspraken op vergoeding wegens — schade, hoe ook genaamd, of onheil aan personen of goederen overkomen, voor — zover die schade of dat onheil voortvloeit uit of verband houdt met het stichten, — aanleggen, wijzigen, gebruiken, onderhouden, aanwezig zijn, dan wel opruimen van — de Opstallen, werken, voorzieningen, houtopstanden en beplantingen, tenzij de — werkzaamheden uitgevoerd worden door of namens de Eigenaar. _____
4. Tevens vrijwaart de Erfpachter de Eigenaar tegen alle aanspraken op grond van — artikel 6:174 Burgerlijk Wetboek. _____

Artikel 20 _____

Wijziging van de Erfpacht _____

Elke wijziging of aanvulling van de Erfpacht, waaronder een wijziging van de Bestemming en de daaraan gerelateerde wijziging van de Canon vindt plaats bij notariële akte. Deze akte — van wijziging wordt verleden ten overstaan van een door de Erfpachter aan te wijzen notaris; de kosten hiervan komen voor rekening van de Erfpachter. _____

Artikel 21 _____

Hoofdelijkheid. Vertegenwoordiging _____

1. Indien de Erfpacht aan twee of meer personen toebehoort, zal ieder van hen _____ hoofdelijk aansprakelijk zijn voor de nakoming van de verplichtingen, welke op de — Erfpachter krachtens de Akte of de wet rusten. _____



2. Indien de Erfpacht aan twee of meer personen toebehoort, wijzen deze personen — door een door ieder van hen ondertekende schriftelijke mededeling aan de Eigenaar één van hen als vertegenwoordiger aan. Een wijziging van de vertegenwoordiger — moet op dezelfde wijze onverwijld schriftelijk worden meegedeeld. De Eigenaar kan — rechtsgeldig alle kennisgevingen, aanzeggingen en opzeggingen met betrekking tot — de Erfpacht doen aan, en alle vorderingen met betrekking tot de Erfpacht instellen — tegen de laatst aan hem schriftelijk meegedeelde vertegenwoordiger. —

Artikel 22

Geen rechtsverwerking

1. Indien een partij zijn uit de Erfpacht voortvloeiende verplichtingen niet nakomt, en de andere partij daartegen niet of niet onmiddellijk opkomt, verwerkt de andere partij — daarmee niet zijn recht om alsnog of opnieuw volledige nakoming en naleving van — de betreffende bepalingen te verlangen, een en ander onverminderd zijn overige — rechten ter zake de betreffende tekortkoming. —
2. Het uitblijven van handhavend optreden van de Eigenaar en/of de Erfpachter kan — nimmer opgevat worden als stilzwijgende instemming met de tekortkoming. —

Artikel 23

Lidmaatschap Vereniging Natuurmonumenten

De Eigenaar moedigt de Erfpachter aan lid te worden van de Eigenaar. De Eigenaar — verleent aan de Erfpachter voor de duur van de Erfpacht vrijstelling van de verplichting tot betaling van contributie. —

Artikel 24

Geschillen omtrent vaststelling van de Marktwaaarde

1. Indien de Eigenaar en de Erfpachter: —
 - a. in verband met periodieke herziening van de Canon als bedoeld in artikel E.9.1 de actuele Marktwaaarde moeten vaststellen en na onderling overleg deze — vaststelling van de herziene Marktwaaarde niet schriftelijk heeft plaatsgevonden — uiterlijk vijf (5) maanden voor het einde van de Looptijd Canon; of —
 - b. in verband met herziening van de Canon als bedoeld in artikel E.9.2 de actuele Marktwaaarde moeten vaststellen en na onderling overleg deze vaststelling van de herziene Marktwaaarde niet schriftelijk heeft plaatsgevonden binnen één (1) — maand na ontvangst door de Eigenaar van de brief van de Erfpachter waarin — deze om herziening van de Canon verzoekt; of —
 - c. in verband met gebruikmaking door de Eigenaar van zijn voorkeursrecht als — bedoeld in artikel E.11 de actuele Marktwaaarde moeten vaststellen en na — onderling overleg deze vaststelling van de herziene Marktwaaarde niet — schriftelijk heeft plaatsgevonden binnen één (1) maand na ontvangst door de — Erfpachter van de aangetekende brief van de Eigenaar dat hij gebruik maakt — van zijn voorkeursrecht; of —
 - d. in verband met bepaling van de vergoeding bij het einde van de Erfpacht als — bedoeld in artikel E.17 de actuele Marktwaaarde moeten vaststellen en na — onderling overleg deze vaststelling van de herziene Marktwaaarde niet — schriftelijk heeft plaatsgevonden uiterlijk vijf (5) maanden voor het einde van de Erfpacht, —worden de Eigenaar en de Erfpachter geacht daarover een geschil te hebben. —
2. Zodra sprake is van een geschil als bedoeld in artikel E.24.1 is de Erfpachter — bevoegd om er voor te kiezen dit geschil ter beslechting voor te leggen aan de — volgens de wet bevoegde rechter met het verzoek om de herziene Marktwaaarde te — bepalen, mits: —
 - a. de Erfpachter deze keuze uitbrengt door middel van een schriftelijke — mededeling aan de Eigenaar, bij een aangetekende brief te verzenden binnen —



- zes (6) weken na afloop van de in artikel E.24.1 sub a, b, c en d vermelde respectieve termijnen; en _____
- b. de Erfpachter een dergelijk verzoek bij de volgens de wet bevoegde rechter indient binnen drie (3) maanden na afloop van de in artikel E.24.1 sub a, b, c en d vermelde respectieve termijnen. _____
3. Indien sprake is van een geschil als bedoeld in artikel E.24.1 en de Erfpachter er niet voor heeft gekozen dit geschil met inachtneming van artikel E.24.2 ter beslechting voor te leggen aan de rechter, vindt de vaststelling van de herziene Marktwaarde plaats door één of meer Deskundigen. _____
De Eigenaar en de Erfpachter wijzen in onderling overleg schriftelijk binnen vijf (5) werkdagen na afloop van de in artikel E.24.2 sub a vermelde termijn één Deskundige aan. _____
Indien de Eigenaar en de Erfpachter binnen deze laatst vermelde termijn van vijf (5) werkdagen geen schriftelijke overeenstemming bereiken over de aanwijzing van één Deskundige: _____
- a. wijst de Eigenaar binnen vijf (5) werkdagen na afloop van de in de vorige zin vermelde termijn door een schriftelijke mededeling aan de Erfpachter één Deskundige aan, bij gebreke waarvan zijn recht op aanwijzing van een Deskundige komt te vervallen en _____
- b. wijst de Erfpachter binnen vijf (5) werkdagen na afloop van de in de vorige zin vermelde termijn door een schriftelijke mededeling aan de Eigenaar één Deskundige aan, bij gebreke waarvan zijn recht op aanwijzing van een Deskundige komt te vervallen. _____
- De aldus schriftelijk aangewezen Deskundige(n) wijst/wijzen vervolgens binnen vijf (5) werkdagen na hun aanwijzing, samen een andere Deskundige aan. Deze Deskundige zal fungeren als voorzitter van de Deskundigen. _____
De Deskundige respectievelijk de Deskundigen stelt respectievelijk stellen de herziene Marktwaarde vast als bindend advies, dit binnen vijftien (15) werkdagen na hun aanwijzing. _____

Artikel 25

Geschillencommissie

1. De Eigenaar heeft een onafhankelijke geschillencommissie erpacht en stelt hiervoor een reglement vast. De Eigenaar is te allen tijde bevoegd het reglement na overleg met de geschillencommissie te wijzigen. _____
De Eigenaar en de Erfpachter zijn aan de inhoud van dit reglement gebonden. _____
2. De geschillencommissie heeft tot doel om geschillen tussen de Erfpachter en de Eigenaar met betrekking tot kwesties zoals omschreven in het reglement van de geschillencommissie naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid op te lossen in de vorm van een zwaarwegend advies aan de Eigenaar en de Erfpachter. _____
3. Het reglement van de geschillencommissie voorziet onder meer in een kostenregeling. De partij die het geschil aanbrengt, betaalt een voorschot als bijdrage in de kosten (griffiebijdrage). De geschillencommissie doet tevens uitspraak voor wiens rekening deze griffiebijdrage komt. _____
4. De Erfpachter en de Eigenaar zullen zich er voor inspannen dat de in lid 2 bedoelde kwesties in eerste instantie worden voorgelegd aan de geschillencommissie, tenzij de spoedeisendheid van de kwestie dit niet toelaat. _____
5. De Erfpachter en de Eigenaar zijn te allen tijde bevoegd een geschil ter beslechting voor te leggen aan de volgens de wet bevoegde rechter. _____
Indien het geschil wordt voorgelegd aan de rechter, eindigt de procedure bij de geschillencommissie. _____

Artikel 26



Gedoogplichten en vergoeding

1. Op basis van toepasselijke wet - en regelgeving kan er een gedoogplicht (bijvoorbeeld ten aanzien van openbare voorzieningen) gelden voor de Eigenaar. Indien een dergelijke gedoogplicht wordt opgelegd met betrekking tot het Object, geldt deze gedoogplicht evenzeer voor de Erfpachter en zijn de Eigenaar en de Erfpachter verplicht zich ervoor in te spannen dat daarvoor de voor beiden meest aanvaardbare regeling wordt bereikt.
2. Indien aan de gedoogplicht jegens een derde een vergoeding is verbonden, komt deze vergoeding toe aan de Eigenaar en de Erfpachter, ieder voor een gelijk deel.
3. Indien de Eigenaar en/of de Erfpachter jegens een derde recht hebben op vergoeding van schade als gevolg van het aanbrengen van deze voorzieningen, zoals vergoeding van de in redelijkheid te maken kosten die verband houden met aanpassing aan de nieuwe situatie, komt deze vergoeding toe aan degene die de betreffende schade lijdt.

F. KWALITATIEVE VERPLICHTING EN KETTINGBEDING

1. Natuurmonumenten en Koper gaan ervan uit dat de hiervoor onder A, D en E vermelde bepalingen onderdeel uitmaken van de essentiële bepalingen van de Erfpacht en als zodanig goederenrechtelijke werking en/of derdenwerking hebben, hetgeen Natuurmonumenten en Koper ook uitdrukkelijk beogen. De hierna in dit artikel vermelde bedingen zijn gemaakt ter versterking van voormelde beoogde derdenwerking.
2. Alle verplichtingen van een partij uit hoofde van de Erfpacht, daaronder begrepen de hiervoor onder A, D en E vermelde bepalingen, om iets te dulden of niet te doen ten aanzien van het Object zullen overgaan op degenen die het Object respectievelijk de Erfpacht of een gedeelte daarvan verkrijgen. Ook degenen die een recht op gebruik hebben van het Object zullen daaraan gebonden zijn. Indien in rechte wordt vastgesteld dat een bepaalde verplichting geen deel uitmaakt van de Erfpacht, dan:
 - a. wordt die verplichting geacht een kwalitatieve verplichting te zijn als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek, indien die verplichting een verplichting om iets te dulden of niet te doen inhoudt, zodat deze verplichting zal overgaan op degenen die het Object respectievelijk de Erfpacht onder bijzondere titel zullen verkrijgen en degenen die een recht op gebruik hebben van het Object mede gebonden zullen zijn. Natuurmonumenten en Koper kiezen woonplaats op hun voormeld adres; en
 - b. wordt die verplichting geacht een kettingbeding te zijn indien die verplichting een verplichting om te doen inhoudt.
3. Natuurmonumenten en Koper zijn jegens elkaar verplicht om:
 - a. bij de levering van het Object of een gedeelte daarvan aan een derde; en
 - b. bij de levering van de Erfpacht of een gedeelte daarvan aan een derde; en
 - c. bij de bezwaring van de Erfpacht of een gedeelte daarvan met een beperkt recht anders dan hypotheek:hun verplichtingen uit hoofde van de Erfpacht daaronder begrepen de hiervoor onder A, D en E vermelde bepalingen ten behoeve van de wederpartij (Natuurmonumenten respectievelijk Koper) op te leggen aan en te laten aannemen door hun rechtsoptolvolger respectievelijk de beperkt gerechtigde en daarbij te bedingen dat deze rechtsoptolvolger respectievelijk beperkt gerechtigde de verplichtingen uit hoofde van de Erfpacht ten behoeve van de wederpartij (Natuurmonumenten respectievelijk Koper) zal opleggen aan en zal laten aannemen door zijn rechtsoptolvolger respectievelijk beperkt gerechtigde.
4. Ingeval van het niet of niet behoorlijk nakomen van voormelde verplichting tot



opleggen aan en (laten) aannemen door rechtsopvolgers als in artikel F.3 _____
omschreven, verbeurt degene, die niet of niet behoorlijk nakomt ten behoeve van de
wederpartij een direct opeisbare boete ter grootte van een boete van _____
tweehonderdvijftigduizend euro (€ 250.000,00) per overtreding, zulks onverminderd –
het recht van de wederpartij om schadevergoeding te vorderen. De kosten van _____
invordering van de boete, de nakoming en/of de schadevergoeding zijn voor _____
rekening van de niet nakomende partij. _____

5. Ingeval van behoorlijk nakomen van voormelde verplichting tot opleggen aan en _____
(laten) aannemen door rechtsopvolgers als in artikel F.3 omschreven, zal de _____
leverende partij jegens de wederpartij (Natuurmonumenten respectievelijk Koper) _____
volledig zijn gekwetten voor zijn verplichtingen jegens de wederpartij uit hoofde van _____
de Erfpacht. _____

G. SLOTBEPALINGEN _____

De Akte heeft als basis het Model BEP02 NM. _____

@ (KEUZE BLOK _____

De Akte bevat geen afwijkingen ten opzichte van het Model BEP02 NM. _____

@ (KEUZE BLOK _____

De bepalingen zoals opgenomen in artikel D.8 wijken af van het Model BEP02 NM. _____

@ (KEUZE BLOK _____

EINDE TEKST VAN MODEL BEP02 NM _____

SLOT _____

De comparant is mij, notaris, bekend. _____

Verder heb ik, notaris, de zakelijke inhoud van de akte meegedeeld aan de comparant en
daarop een toelichting gegeven, inclusief de uit de inhoud van de akte voortvloeiende _____
gevolgen. _____

De comparant verklaart van de inhoud van de akte te hebben kennis genomen en _____
daarmee in te stemmen. Tevens verklaart de comparant uitdrukkelijk in te stemmen met _____
de beperkte voorlezing van de akte. Dadelijk na beperkte voorlezing is de akte door de _____
comparant en door mij, notaris, ondertekend. De akte is verleden te Utrecht, op de datum
aan het begin van deze akte vermeld, _____
om dertien uur dertig minuten. _____

Volgt ondertekening.

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT

