



ALGEMENE VOORWAARDEN VOOR UITGIFTE IN ERFPACHT

ref. n. D30
11 juli
1975
Algemeen
vormen
in erf-pacht

Heden de elfde juli negentienhonderd vijf en zeventig, _____
verscheen voor mij, Dirk Hermanus van Zanten, kandidaat-notaris,
plaatsvervanger voor Meester Doctorandus Bernardus Emile Zuure,
notaris ter standplaats 's-Heerenberg: _____
de Heer Meester Cornelis Johannes Ijkelenstam, kandidaat-notaris,
wonende te Gaanderen Gemeente Doetinchem. _____
De comparant verklaarde, dat door de besloten vennootschap met be-
perkte aansprakelijkheid "HOLLAND RECREATIE B.V.", gevestigd te
Zeddam Gemeente Bergh in erf-pacht zullen worden uitgegeven vijf en
zeventig kavels bouwterrein te Hardenberg, gelegen op de percelen
kadastraal bekend Gemeente Ambt Hardenberg Sectie N nummers 1856
en 1751, voor welke erf-pachtsuitgiften bij deze de volgende alge-
mene voorwaarden worden vastgesteld: _____

ARTIKEL 1: 1. Het erf-pachtsrecht wordt per kavel geacht te zijn
ingegaan op de datum van ondertekening van het contract waarin
vervat is de erf-pachtsovereenkomst die ten grondslag zal liggen
aan de later op te maken notariële akte, welke overeenkomst hier-
na zal worden genoemd: "obligatoire overeenkomst". _____
2. De canon dient halfjaarlijks bij vooruitbetaling te worden vol-
daan, op dertig juni en een en dertig december van elk jaar, door
storting op rekening van notaris mr. drs. B.E. Zuure te 's-Heeren-
berg of diens opvolger, bij de Rabobank "Doetinchem en Omstreken"
te Doetinchem onder nummer 3143.85.118. _____
3. De eerste canon zal per kavel naar evenredigheid verschuldigd
zijn over de periode vanaf de eerste volle kalendermaand na de
ondertekening der obligatoire overeenkomst tot en met 30 juni,
respectievelijk 31 december daarna. _____
4. Jaarlijks, voor het eerst op 31 december van het volle kalen-
derjaar nadat aangaande het betreffende kavel de obligatoire over-
eenkomst is getekend, zal de canon een wijziging ondergaan, _____
gelijk aan die van de cijfers verstrekt door het Centraal Bureau
voor de Statistiek te 's-Gravenhage gepubliceerd in de statistiek
getiteld: "Prijsindexcijfers van de gezinsconsumptie; reeks voor
werknemersgezinnen 1969=100" en wel aan de hand van het daarin
voorkomend "totaalcijfer", als basis nemende januari 1976, met
dien verstande dat nooit minder dan de bij de aanvang van het
erf-pachtsrecht bedongen canon verschuldigd zal zijn. _____
Telkens zodra het totaal-indexcijfer van de maand waarin aanpas-
sing dient te geschieden bekend is, zal verrekening plaatsvinden
vanaf het moment waarop de aanpassing geacht werd in te gaan. _____
Mocht voormeld bureau overgaan tot publicatie van gemeld index-
cijfer op een meer recente tijdbasis, dan zullen de cijfers van
de nieuwe reeks in aanmerking dienen te worden genomen, zoodig
na koppeling aan de cijfers van de voorafgaande reeksen. _____

ARTIKEL 2: 1. De grond wordt in erf-pacht uitgegeven en de daarop
eventueel aanwezige opstal wordt door de erf-pachter aanvaard voet-
stoets met alle lasten en lusten. _____
2. De erf-pachter is verplicht binnen twee jaar na het aangaan der
hiervoor genoemde obligatoire overeenkomst op het aan hem in erf-
pacht uitgegeven kavel een woning te doen stichten volgens be-
stektekening en technische omschrijving behorend bij voormelde
obligatoire overeenkomst, indien en voorzover zulks op de datum
van het aangaan der obligatoire overeenkomst nog niet is geschied. _____

Emf



ARTIKEL 3: Vrijwaring wordt slechts verleend voor uitwinning, hypotheek en beslagen.

ARTIKEL 4: Onder- of overmaat van het in erfpacht uitgegeven perceel grond zal geen der partijen enig recht verlenen.

ARTIKEL 5: 1. De baten en lasten van het in erfpacht uitgegeven perceel grond eventueel met opstal indien opgeleverd, gaan te rekenen vanaf de dag van juridische levering van het erfpachtsrecht voor rekening van de erfpachter in.

2. Indien de erfverpachter, hierna te noemen: de vennootschap lasten, als bedoeld zijn in het eerste lid, betaald mocht hebben, geeft hij daarvan schriftelijk kennis aan de erfpachter, die als dan verplicht is binnen 30 dagen na de kennisgeving het betaalde te restitueren.

ARTIKEL 6: Het in erfpacht uitgegeven perceel grond eventueel met opstal is op de dag van ingang van het erfpachtsrecht vrij van huur of enig ander gebruiksrecht met uitzondering van een jachtrecht, te aanvaarden.

ARTIKEL 7: Alle erfdienstbaarheden, door verjaring of bestemming ontstaan of bij titel gevestigd, strekken ten behoeve of ten laste van het in erfpacht uitgegeven perceel grond.

ARTIKEL 8: 1. De erfpachter kan geen vermindering, kwijtschelding of teruggaaf van de canon vorderen om welke oorzaak ook, zelfs niet op grond van meer dan vijf jaren verstoken te zijn geweest van het genot van het goed.

2. Hetgeen buiten de canon aan de vennootschap verschuldigd is, zal moeten worden betaald zonder korting of schuldvergelijking, op de wijze als hiervoor in artikel 1 lid 2 bepaald.

3. Indien de canon niet tijdig betaald wordt, is een boete verschuldigd, bedragende voor elke maand vertraging, gerekend vanaf 30 dagen na de vervaldag van de canon, twee ten honderd van het bedrag van het achterstallige. Een gedeelte van een maand wordt voor een volle maand gerekend.

4. Wegens het niet voldoen aan enige verplichting, de erfpachter opgelegd bij of krachtens deze akte, zal de erfpachter een onmiddellijk opeisbare, niet voor matiging vatbare boete ten behoeve van de vennootschap verbeuren, groot driehonderd gulden voor elke overtreding of voor elke dag dat de verboden toestand voortduurt, een en ander voor zover op het niet voldoen aan een verplichting niet reeds een boete is gesteld.

ARTIKEL 9: 1. Indien de erfpachter gedurende 60 dagen in gebreke is gebleven om de canon of -in voorkomend geval- enige hiervoor gemelde boete, te voldoen en het erfpachtsrecht bezwaard is met hypotheek, wordt binnen veertien dagen na het eindigen van de termijn van 60 dagen door de vennootschap aan de hypotheekhouder, die de verklaring als bedoeld in artikel 16 heeft ingediend, kennis gegeven van het in gebreke zijn van de erfpachter.

2. De in het eerste lid bedoelde kennisgeving geschiedt bij aangezekende brief of bij deurwaardersexploijt ter keuze van de vennootschap en op kosten van de erfpachter.

ARTIKEL 10: Wanneer het erfpachtsrecht aan meerdere personen toebehoort, zijn zij hoofdelijk aansprakelijk voor het voldoen aan de verplichtingen welke met betrekking tot het erfpachtsrecht jegens de vennootschap nagekomen moeten worden.

Twee



ARTIKEL 11: De erfpachter is niet bevoegd van het erfpachtsrecht afstand te doen danwel erfdienstbaarheden ten laste van de grond te verlenen of te gedogen, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de vennootschap, en de hypotheekhouder als hiervoor in artikel 9 bedoeld.

ARTIKEL 12: 1. Wijziging, splitsing of vervreemding van het erfpachtsrecht of van een onverdeeld aandeel daarin, alsmede scheiding van het erfpachtsrecht tussen gezamenlijke rechthebbenden, kan slechts bij notariële akte geschieden.

2. Tot wijziging van het erfpachtsrecht kan slechts worden overgegaan, indien de hypotheekhouder, die de verklaring als bedoeld onder artikel 16 heeft ingediend, schriftelijk heeft verklaard met deze wijziging akkoord te gaan.

3. Tenzij de vennootschap en de hypotheekhouder bedoeld in het vorige lid schriftelijk hebben toegestaan dat van het bepaalde in dit lid wordt afgeweken, moeten bij elke vervreemding van het erfpachtsrecht alle voorwaarden en bepalingen, die het erfpachtsrecht beheersen, aan elke opvolgende erfpachter worden opgelegd; onder verbeurte door de overtreder(s) ten behoeve van de vennootschap en vorenbedoelde hypotheekhouder, ieder voor gelijke delen van een onmiddellijk opeisbare, niet voor rechterlijke matiging vatbare boete gelijk aan het twintigvoud van de jaarlijkse canon, geldende ten tijde van de overtreding.

ARTIKEL 13: 1. De erfpachter zal de hiervoor bedoelde woning en de daarbij behorende grond uitsluitend mogen gebruiken, met inachtneming van hetgeen omtrent dat gebruik bij of krachtens de wet, plaatselijke verordeningen en andere voorschriften van overheidswege, alsmede door de te dezer zake op te richten stichting zal worden bepaald.

2. Latere herbouw, vernieuwing, verbouwing, slooping of stichting van opstallen zal zodanig moeten geschieden, dat een en ander niet in uiterlijk, aard of bestemming afwijkt van de op het betreffende en de naburige kavels aanwezige opstallen.

3. Het is de erfpachter zonder schriftelijke toestemming van de vennootschap niet toegestaan om:

a. de aard of bestemming van de grond en de zich daarop bevindende opstal te wijzigen, op of aan die opstal of op die grond gebouwen of bouwwerken aan te brengen, danwel de opstal af te breken of te verwijderen;

b. op de in erfpacht uitgegeven grond en in de daarop aanwezige opstal enig beroep of bedrijf uit te oefenen of te doen uitoefenen.

ARTIKEL 14: 1. De erfpachter is verplicht de op het in erfpacht uitgegevene gestichte of te stichten opstallen in goede staat van onderhoud te houden.

2. De erfpachter moet gedogen, dat op, in, aan of boven de grond of de opstallen palen, kabels, draden, isolatoren, rozetten, pijpleidingen en sectiekasten van gas-, water-, electriciteits-, telefoon- en andere nutsbedrijven worden aangebracht, gehouden en onderhouden voorzover de vennootschap zulks nodig acht.

3. De erfpachter vrijwaart de vennootschap voor alle vergoeding van kosten, schaden en interessen waartoe deze wegens gehele of

Drie



gedeeltelijke instorting van de op de grond staande opstallen mocht worden veroordeeld.

ARTIKEL 15: 1. Ingeval het erfpachtsrecht gaat toebehoren aan een ander, dan degeen te wiens name het erfpachtsrecht bij het betreffende hypotheekkantoor is gesteld moet(en) de nieuwe erfpachter(s) hiervan binnen 30 dagen nadat voormeld feit zich heeft voorgedaan aan de vennootschap kennis geven bij een verklaring opgemaakt volgens het hierbij behorende formulier I, waarvan een model aan deze akte is gehecht.

2. In geval van overgang van het erfpachtsrecht door overlijden moet(en) de nieuwe erfpachter(s) hiervan binnen 30 dagen na de overgang aan de vennootschap kennis geven, onder overlegging van een notariële verklaring van erfrecht.

3. Ingeval van een op bedoelde overgang of na echtscheiding volgende boedelscheiding moet(en) degene(n) aan wie is toegedeeld hiervan binnen 30 dagen na toedeling aan de vennootschap kennis geven bij een verklaring opgemaakt volgens het hiervoor genoemde formulier I onder overlegging van een copie der betreffende akte van boedelscheiding.

4. De hiervoor onder lid 1 genoemden moeten bovendien binnen de ter aangehaalde plaatse gestelde termijn aan de vennootschap betalen hetgeen de vorige erfpachter haar met betrekking tot het erfpachtsrecht nog schuldig is, ten aanzien van welke betaling zij hoofdelijk schuldenaren zijn naast de vorige erfpachter.

5. Zolang de hiervoor respectievelijk onder de leden 1 tot en met 3 genoemde kennisgevingen of de onder lid 4 genoemde betalingen niet zijn gedaan, kan (kunnen) de nieuwe erfpachter(s) aan het feit van de overdracht, overgang, respectievelijk toedeling jegens de vennootschap geen enkel recht ontlenen.

6. Indien het erfpachtsrecht verkocht wordt wegens gerechtelijke tenuitvoerlegging of krachtens het beding vermeld in artikel 1223 van het Burgerlijk Wetboek, wordt ten aanzien van de nieuwe erfpachter de verplichting tot betaling beperkt tot achterstallige bedragen van de canon en van de hiervoor gemelde boeten en is de vorige erfpachter gehouden aan de vennootschap te betalen hetgeen hij hem met betrekking tot het erfpachtsrecht overigens nog schuldig is.

ARTIKEL 16: 1. Wanneer het erfpachtsrecht met hypotheek is bezwaard, zullen de bepalingen van de artikelen 9, 11, 12, 15, 17 en 18 en 19 dezer akte, voor zoveel deze op de hypotheekhouder betrekking hebben, slechts van toepassing zijn, indien de hypotheekhouder een verklaring bij de vennootschap heeft ingediend, opgemaakt volgens het hierbij behorende formulier II, waarvan een model aan deze akte is gehecht, waarbij de hypotheekhouder te kennen geeft van de in deze akte ten behoeve van de hypotheekhouders opgenomen voorschriften gebruik te maken en erin toe te stemmen dat kennisgevingen, ingevolge de voorschriften aan hem te doen, geschieden aan de bij de inschrijving der hypotheek gekozen woonplaats.

2. Het inleveren van de bedoelde verklaring kan alleen blijken uit een door de vennootschap afgegeven bewijsstuk.

3. De hypotheekhouder die aan het in lid 1 van dit artikel bepaalde gevolg geeft verplicht zich aan de vennootschap kennis te ge-



ven van het tenietgaan of de doorhaling der hypothecaire inschrijving.

ARTIKEL 17: De vennootschap kan zonder voorafgaande toestemming van de hypotheekhouder noch medewerken tot opheffing van het erfpachtsrecht bij minnelijke overeenkomst, noch de met het betreffende erfpachtsrecht bezwaarde eigendom aan de erfpachter overdragen of het erfpachtsrecht verkrijgen.

ARTIKEL 18: 1. Indien de erfpachter zes maanden na bij deurwaardersexploit in gebreke te zijn gesteld, nalatig blijft de canon en/of de hiervoor genoemde boete te voldoen dan wel te voldoen aan de verplichting hiervoor onder artikel 2 lid 2 vermeld, eindigt het erfpachtsrecht op de laatste dag van voormelde termijn, een en ander echter met inachtneming van het navolgende:

Indien het erfpachtsrecht met hypotheek is bezwaard, en de hypotheekhouder de hiervoor in artikel 16 lid 1 bedoelde verklaring heeft ingediend, zal de hypotheekhouder bij deurwaardersexploit worden mededeling gedaan van de hiervoor bedoelde ingebrekestelling, in welk geval het erfpachtsrecht zal eindigen acht maanden na het uitbrengen van het aan de hypotheekhouder gerichte exploit, tenzij binnen laatstgemelde termijn het verzuim van de erfpachter is aangezuiverd.

2. Indien de hiervoor bedoelde termijnen ongebruikt zijn voorbij gegaan, dan is het erfpachtsrecht geëindigd door het enkele verloop van die termijnen. De grond met de eventuele opstallen en beplantingen dienen onmiddellijk daarna ter vrije beschikking van de vennootschap te worden gesteld.

3. Indien na het tenietgaan van het erfpachtsrecht, de in erfpacht uitgegeven grond en de eventuele daarop staande opstallen of beplantingen niet vrijwillig worden ontruimd, zal de vennootschap de ontruiming uit kracht van de grosse der akte van uitgifte in erfpacht kunnen doen bewerkstelligen.

4. De exploiten bedoeld in dit artikel geschieden op kosten van de erfpachter.

5. Bij het tenietgaan van het erfpachtsrecht is de vennootschap bevoegd hiervan te doen blijken in de openbare registers ten hypotheekkantore.

ARTIKEL 19: 1. Bij het einde van het erfpachtsrecht mag de erfpachter geen der opstallen of beplantingen wegnemen en kan hij van de vennootschap geen vergoeding van de waarde vorderen, een en ander behoudens het hierna bepaalde.

2. Indien het erfpachtsrecht is tenietgegaan op grond van het bepaalde onder artikel 18 op een moment gelegen voor de laatste tien jaar van de overeengekomen erfpachtsduur, zal de vennootschap binnen een jaar na de dag waarop het erfpachtsrecht is tenietgegaan door middel van publieke veiling naar plaatselijk gebruik verkopen een gelijk recht op de grond en de opstallen als door de erfpachter, wiens recht is tenietgegaan, daarop kon worden uitgeoefend voor de duur van negen en negentig jaar minus het aantal jaren, dat op het moment van verkoop, sedert de aanvang van het oorspronkelijke erfpachtsrecht zijn verstreken, een gedeelte van een jaar voor een heel jaar gerekend.

De opbrengst wordt aan de erfpachter, wiens recht tenietgegaan is, uitgekeerd na aftrek van hetgeen hij aan de vennootschap verschul-



digd is wegens achterstallige canon en de daarop gevallen boeten, met alle kosten verbonden aan voornoemde verkoop alsmede met de kosten voorafgaande aan en in verband met het tenietgaan van het erfpachtsrecht gemaakt. Indien er geen gegadigden zijn zal de vennootschap ontheven zijn van de verplichting tot heruitgifte, noch tot enige uitkering gehouden zijn.

3. Indien het erfpachtsrecht op grond van het bepaalde in artikel 18 eindigt binnen de tien jaar als hiervoor onder lid 2 bedoeld, zal de vennootschap niet tot heruitgifte in erfpacht, noch tot enige vergoeding aan de erfpachter gehouden zijn.

4. Generlei uitkering aan de erfpachter heeft plaats zolang niet de grond met de opstallen ter vrije beschikking van de vennootschap gesteld is.

ARTIKEL 20: Indien de erfpachter een termijn binnen welke hij een verplichting moet nakomen ongebruikt laat voorbijgaan, is hij voor zover hiervan bij deze akte niet uitdrukkelijk is afgeweken, door het enkele verloop van de termijn in gebreke, zonder dat daartoe een ingebrekestelling vereist wordt.

ARTIKEL 21: Onder opstallen verstaan deze algemene bepalingen de op of in de grond aanwezige onroerende zaken, ook die welke door bestemming onder onroerende zaken begrepen worden.

ARTIKEL 22: De erfpachter is verplicht voor elke kavel hem in erfpacht uitgegeven, voor een/vijf en zeventigste gedeelte bij te dragen in de kosten van instandhouding, gebruik en onderhoud van de gemeenschappelijke voorzieningen, aangebracht of aan te brengen op de percelen kadastraal bekend Gemeente Ambt Hardenberg Sectie N nummers 1856 en 1751 op de wijze als door de voormelde op te richten Stichting zal worden bepaald.

De vennootschap zal voor haar rekening nemen het gedeelte van genoemde kosten, dat op voormelde wijze niet verschuldigd is door de erfpachters.

Voormelde verplichtingen van de erfpachter zijn kwalitatieve verplichtingen samenhangende met het recht van erfpacht, die derhalve van rechtswege op de rechtsopvolgers onder bijzondere titel overgaan.

ARTIKEL 23: 1. Erfpachter is gehouden het in erfpacht uitgegevene vanaf de oplevering van het opstal, of zoveel later als hij erfpachter zal zijn bij een solide maatschappij tegen herbouwwaarde op basis van een indexpolis te verzekeren, terwijl hij ingeval zich een feit voordoet waartegen hij verzekerd is, gehouden is tot herbouw en/of herstel over te gaan.

2. Erfpachter is gehouden op eerste verzoek de betreffende polis aan de vennootschap te tonen.

ARTIKEL 24: Voorzover hiervoor het woord "maand" wordt gebezigd, wordt deze gesteld op 30 dagen.

ARTIKEL 25: De erfpachter is gehouden de aanwijzingen, geboden en verboden van voormelde stichting in acht te nemen.

De comparant is mij bekend.

WAARVAN AKTE

in minuut opgemaakt, is verleden te 's-Heerenberg, op de datum in het hoofd dezer gemeld.

Na zakelijke opgave van de inhoud van deze akte aan de verschenen persoon, heeft deze verklaard van de inhoud van deze akte te heb-



7even

ben kennisgenomen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen. Vervolgens is deze akte na beperkte voorlezing door de comparant en mij, ondertekend.

Geregistreerd te Zutphen op 16 JULI 1975
in Registratie 3, deel ²²⁶, nummer ³⁵¹, ⁱⁿrenvoien
^{twee} annexen. Registratie 2 nr: ³¹²⁷⁰ De Inspecteur,
Voldaan aan kosten van registratie:
DRIE GULDEN (F. 3,-)
De Ontvanger,

E. Calbe
armachtigde

H. Huisberg
Commissaris