

MODEL-OVEREENKOMST VOOR HET VESTIGEN VAN EEN ERFPACHTRECHT MET EEN ERFPACHTAFHANKELIJK RECHT VAN OPSTAL betreffende een WONING.

Bancaire richtlijn	Nieuwe tekst
	Partij 1, hierna aangeduid als "grondeigenaar"
	Partij 2, hierna aangeduid als "erfpachter"
	In aanmerking nemende dat: (considerans)
	Komen overeen de uitgifte in erfpacht door grondeigenaar aan erfpachter
	Van het perceel, plaatselijk bekend <>, kadastraal bekend gemeente <>, sectie<>, nummer(s) <>, zoals aangegeven op aangehechte situatietekening, partijen genoegzaam bekend, die daarvan geen nadere omschrijving verlangen
	Onder gelijktijdige vestiging van het erfpachtafhankelijk recht van opstal voor de op de erfpachtzaak aanwezige woning en overige gebouwen, werken en beplantingen <<nadere omschrijving>>.
	<p>KOOPPRIJS GEBOUWEN, WERKEN EN BEPLANTINGEN</p> <p>De koopprijs van de op de erfpachtzaak aanwezige gebouwen, werken en beplantingen bedraagt <<koopprijs>>.</p> <p>De betaling van de koopprijs en van de kosten, rechten en belastingen vindt plaats via het kantoor van de notaris, gelijktijdig met de ondertekening van de akte tot uitgifte in erfpacht en vestiging van het erfpachtafhankelijk recht van opstal.</p> <p><<optie: waarborgsom>></p>
Het perceel en de opstallen moeten worden gebruikt voor bewoning.	De bepalingen van artikel 7:2 BW over de wettelijke bedenktijd bij aankoop van een woning zijn van overeenkomstige toepassing.

	<p>De uitgifte in erfpacht en de vestiging van het erfpachtafhankelijk recht van opstal geschiedt onder de "Algemene Voorwaarden voor de uitgifte in erfpacht en vestiging van het erfpachtafhankelijk opstalrecht voor Groene Erfpacht" welke zijn aangehecht aan deze akte, voor zover daarvan in deze akte niet is afgeweken. Partijen verklaren met deze algemene voorwaarden bekend te zijn en deze te aanvaarden.</p> <p>Tevens zijn de hierna vermelde bijzondere voorwaarden van toepassing.</p>
<p>In afwijking van de Bancaire Richtlijn geschiedt de uitgifte in erfpacht geschiedt voor bepaalde tijd</p>	<p>1 DUUR</p> <p>Het erfpachtrecht wordt gevestigd voor de duur van <> jaar, ingaande op <> en derhalve eindigend op <>. De duur van het opstalrecht is gelijk aan de duur van het erfpachtrecht en eindigt gelijktijdig met het erfpachtrecht.</p>
<p>2. CANON, BETALING, INDEXERING EN HERZIENING</p>	
<p>De canon bij vestiging is gelijk aan de grondwaarde bij vestiging vermenigvuldigd met het canonpercentage bij vestiging.</p> <p>De grondwaarde bij aanvang en bij iedere herziening is een reële waarde en in de akte van vestiging is opgenomen hoe de grondwaarde bij vestiging is bepaald.</p> <p>Het canonpercentage bij aanvang wordt zodanig bepaald dat de verwachte kostprijs van de erfpacht over de hele looptijd niet hoger is dan de kostprijs van een vergelijkbare hypothecaire geldlening.</p>	<p>2.1 CANON</p> <p>De canon bedraagt bij aanvang € <> per jaar. De voor het opstalrecht verschuldigde retributie wordt geacht te zijn begrepen in de verschuldigde canon.</p> <p>De canon is berekend door de grondwaarde van de erfpachtzaak te vermenigvuldigen met het canonpercentage.</p> <p>De grondwaarde van de erfpachtzaak is vastgesteld op € <>, zijnde de marktwaarde van de grond zoals die in erfpacht is uitgegeven als</p> <p style="padding-left: 20px;"><i><<omschrijving: b.v. ondergrond van een bestaande woning / bouwrijpe grond>></i></p> <p>en is vastgesteld door</p> <p style="padding-left: 20px;"><i><< taxatiemethode: vergelijking onbebouwde kavel / residuele grondwaarde / een grondquote van x% >></i></p> <p>De waarde van de gebouwen, werken en beplantingen bedraagt bij uitgifte € <>.</p> <p>Het canonpercentage is vastgesteld op <>%, en is bepaald op basis van de volgende methode <i><<omschrijving methode: b.v. als basis de nominale rente voor Nederlandse staatsobligaties voor eenzelfde periode die geldt tot de eerstvolgende herziening, met een opslag van <<maximaal 2>>%, eventueel beheerkosten en een aftrek vanwege de verwachte waardestijging >></i></p> <p><i><<Voor erfpachtrechten waarvoor de canon wordt geïndexeerd moet het canonpercentage een reëel percentage zijn (nominaal percentage minus inflatieverwachting)>></i></p>
	<p>2.2 BETALING</p>

<p>De canon wordt maandelijks of jaarlijks betaald.</p> <p>De canon mag niet voor een bepaalde tijd worden afgekocht.</p>	<p>De erfpachter dient de canon <maandelijks / jaarlijks> te betalen, te voldoen op of voor <<datum>>, op een door de grondeigenaar aangegeven bankrekening.</p>
<p>De canon wijzigt uitsluitend door indexatie of na herziening</p> <p>Als de canon wordt geïndexeerd, geschiedt de indexatie jaarlijks.</p> <p>Als de canon wordt geïndexeerd, is de indexatiefactor de consumentenprijsindex (of een andere objectieve Nederlandse index (bv woningprijzen)).</p>	<p>2.3 INDEXERING</p> <p>De canon wordt jaarlijks geïndexeerd aan de hand van het prijsindexcijfer voor gezinsconsumptie (CPI), zoals gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).</p> <p>De indexering vindt voor het eerst plaats in het jaar <>, en daarna ieder jaar.</p>
<p>Bij herziening wordt alleen de canon aangepast.</p> <p>Herziening is verplicht, tenzij de grondwaarde bij aanvang bepalend is en blijft voor de canonverplichting.</p> <p>De canon na herziening moet voorspelbaar zijn en niet leiden tot grote schokken. <i>Toelichting: herziening minimaal 10 jaar, maximaal 30 jaar.</i></p> <p>De canon na herziening is gelijk aan de grondwaarde na herziening vermenigvuldigd met het canonpercentage na herziening.</p> <p>Het canonpercentage na herziening wordt zodanig bepaald dat de verwachte kostprijs van de erfpacht over de hele looptijd na herziening niet hoger is dan de kostprijs van een vergelijkbare hypothecaire geldlening ten tijde van de herziening.</p>	<p>2.4 HERZIENING</p> <p>Onverminderd het bepaalde in artikel 3.2 kan de canon kan iedere <<minimaal 10 jaar, maximaal 30 jaar>> worden herzien in verband met fluctuaties in de waarde van onroerende zaken en in de variabelen voor de berekening van het canonpercentage. Herziening kan voor het eerst plaats vinden per <<datum>>.</p> <p>De canon zal bij herziening worden vastgesteld op basis van dezelfde uitgangspunten zoals bepaald in artikel 2.1 van deze Algemene Voorwaarden, naar de waarde en de variabelen zoals deze op het tijdstip van herziening actueel zijn.</p>

<p>De grondwaarde bij herziening wordt op dezelfde wijze bepaald als de grondwaarde bij aanvang op basis van omstandigheden ten tijde van de herziening</p>	
<p>3. BESTEMMING</p>	
<p>In de akte van vestiging mogen geen bepalingen worden opgenomen die het geotsrecht van de erfpachter materieel beperken. <i>Toelichting: een nadere voorwaarden waardoor de woning niet redelijkerwijs als woning kan worden gebruikt. Hiervan is sprake wanneer redelijkerwijs kan worden aangenomen dat een aanzienlijk deel van de potentiële kopers afziet van koop van het erfpachtrecht voor woondoeleinden vanwege dergelijke voorwaarden</i></p>	<p>3.1 BESTEMMING De erfpachter mag de erfpachtzaak en de daarop aanwezig gebouwen, werken en beplantingen slechts gebruiken als woonhuis, bedoeld voor eigen bewoning. <<omschrijving van bijzondere voorwaarden ten aanzien van het gebruik>>.</p>
<p>4. LASTEN EN BEPERKINGEN</p>	
	<p>4.1 LASTEN EN BEPERKINGEN De grondeigenaar heeft bij de uitgifte in erfpacht aan de erfpachter kennis gegeven van alle aan grondeigenaar bekende lasten en beperkingen uit hoofde van erfdienstbaarheden en van alle bestaande kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen, kenbaar uit de openbare registers als bedoeld in artikel 3:16 van het Burgerlijk Wetboek, waaronder tevens begrepen lasten en beperkingen en blijkend en/of voortvloeiend uit akten, bevelen en/of beschikkingen die op grond van de Wet Bodembescherming gepubliceerd zijn in de openbare registers. Voor zover in bovengenoemde bepalingen verplichtingen voorkomen welke grondeigenaar verplicht is aan de erfpachter op te leggen, doet grondeigenaar dat bij deze en worden deze verplichtingen bij dezen door de erfpachter aanvaard. Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten tevens bij dezen door grondeigenaar voor die derden aangenomen. De erfpachter aanvaardt voormelde lasten en beperkingen uitdrukkelijk.</p>
<p>5. OVERIGE BEPALINGEN</p>	

<p>In de akte van vestiging mogen geen bepalingen worden opgenomen die het genotsrecht van de erfpachter materieel beperken.</p>	<p>5.1 Rangschikking Natuurschoonwet 1928 Ingeval de erfpachtzaak is gerangschikt onder de Natuurschoonwet 1928 verplicht erfpachter zich, voor zover mogelijk, de rangschikking in stand te houden en daar actieve medewerking aan te verlenen, dan wel, zodra de regelgeving zulks mogelijk maakt de erfpachtzaak (wederom) te doen rangschikken. Bij eventuele vervreemding van het erfpachtrecht zal het gestelde in dit artikel volledig worden opgelegd aan de rechtsopvolger met de verplichting voor de laatstgenoemde om zulks ook te doen bij wedervervreemding van het erfpachtrecht. Indien de erfpachter nalatig blijft in de nakoming van de uitvoering van het gestelde in deze bepaling, komt de daardoor door de grondeigenaar geleden belastingschade, vermeerderd met de daarover verschuldigde rente en (advies)kosten voor rekening van de erfpachter.</p> <p>5.2 Jachtrecht In de onderhavige erfpacht is het jachtrecht uitdrukkelijk niet begrepen. De grondeigenaar behoudt zich het jachtrecht casu quo het genot van de jacht voor, met uitzondering van de directe omgeving van de woning.</p> <p>5.3 <<overige bijzondere bepalingen, zoals bodem- en grondwaterverontreiniging, bijzondere beheerverplichtingen, bouwplicht, enz.>></p>
<p>Aldus in tweevoud opgemaakt en getekend</p>	
<p>Grondeigenaar:</p> <p>te <<plaats>> op <<datum>></p>	
<p>Erfpachter:</p> <p>te <<plaats>> op <<datum>></p>	

Bancaire Richtlijn	Algemene voorwaarden
1. ALGEMEEN, VESTIGING	
	<p>1.1 DEFINITIES</p> <p>Akte van vestiging: Ten overstaan van een notaris verleden akte van vestiging van de erfpacht met het erfpachtafhankelijke recht van erfpacht waarin deze algemene voorwaarden van toepassing worden verklaard.</p> <p>Beplantingen: Met de erfpachtzaak verenigde beplantingen.</p> <p>Bestemming: De bestemming zoals die in de bijzondere voorwaarden aan de erfpachtzaak is gegeven.</p> <p>Canon: De periodieke vergoeding die de erfpachter aan de eigenaar verschuldigd is. De eventuele retributie voor het erfpachtafhankelijke opstalrecht wordt geacht te zijn inbegrepen in de canon.</p> <p>Consumentenprijsindex (CPI): De consumentenprijsindex, reeks alle huishoudens, vastgesteld door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).</p> <p>Deskundige: Een persoon die bewezen deskundigheid heeft op het gebied waarop een advies of geschil betrekking heeft, bij voorkeur door certificering of lidmaatschap van een beroepsvereniging en die onafhankelijk van partijen staat en zonder last en ruggespraak zijn taak als deskundige kan uitoefenen.</p> <p>Erfpacht: De blijkens akte van vestiging gevestigde erfpachtrecht en het erfpachtafhankelijk opstalrecht.</p> <p>Erfpachter: De gerechtigde tot de erfpacht en het erfpachtafhankelijk opstalrecht.</p> <p>Erfpachtzaak: De bij de akte van vestiging uitgegeven onroerende zaak waarop tevens het recht van opstal rust.</p> <p>Gebouwen en werken: Gebouwen en werken die duurzaam met de erfpachtzaak zijn</p>

	<p>verenigd, hetzij rechtstreeks hetzij door vereniging met andere gebouwen en werken.</p> <p>Grondeigenaar: De gerechtigde op de eigendom, belast met erfpacht en het erfpachtafhankelijk opstalrecht (ook wel: bloot-eigenaar).</p> <p>Marktwaarde: Het geschatte bedrag waartegen vastgoed tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de waardepeildatum, waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld.</p>
	<p>1.2 TOESTEMMING</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. In alle gevallen waarin voorafgaande toestemming nodig is van de de grondeigenaar is vereist, kunnen daaraan voorwaarden worden verbonden, tenzij in de akte van vestiging of elders in deze Algemene voorwaarden anders is bepaald. 2. Het verleend zijn van toestemming zoals hiervoor onder '1' bedoeld, laat onverlet de verplichting van de erfpachter om zelf andere vereiste publiekrechtelijke en privaatrechtelijke vergunningen, ontheffingen en toestemmingen te vragen en te verkrijgen. 3. Door het verlenen van toestemming aanvaardt de grondeigenaar geen enkele aansprakelijkheid.
	<p>1.3 MEERDERE ERFPACHTGERECHTIGDEN</p> <p>Indien de erfpacht aan twee of meer (rechts)personen toekomt, is ieder van hen hoofdelijk aansprakelijk tegenover de grondeigenaar voor de nakoming van de verplichtingen die voortvloeien uit de erfpachtake.</p>
	<p>1.4 ONVOORWAARDELIJKHEID EN ONBEZWAARDHEID</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Het erfpachtrecht is onvoorwaardelijk gevestigd 2. Het erfpachtrecht en de daarop aanwezige gebouwen, werken en beplantingen zijn bij de vestiging van het erfpachtrecht niet bezwaard met: <ol style="list-style-type: none"> a. Beslagne of hypotheke of inschrijvingen daarvan. b. Kwalitatieve verplichting of kettingbedingen, anders dan in de akte van vestiging vermeld. c. Beperkte rechten, anders dan in de akte van vestiging vermeld
	<p>1.5 AANVAARDING EN RISICO</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. De erfpachter aanvaardt bij de vestiging van het erfpachtrecht de erfpachtzaak en de daarop aanwezige

	<p>gebouwen, werken en beplantingen in de feitelijke staat waarin deze zich op dat moment bevinden, met alle daaraan verbonden eigenschappen, kenmerken, bekende en onbekende gebreken, en met de verplichting tot gestanddoening van lopende persoonlijke gebruiksrechten van derde, voor zover deze zijn vermeld in de akte van vestiging of voor zover zulks rechtstreeks uit de wet voortvloeit. De erfpachter verklaart bekend te zijn met de inhoud van deze rechten.</p> <p>2. De erfpachtaak en de daarop aanwezige opstallen zijn voor risico van de erfpachter vanaf de dat van vestiging van het erfpachtrecht, of zoveel eerder als de grondeigenaar de erfpachter in het genot heeft gesteld van de erfpachtaak en de daarop aanwezige gebouwen, werken en beplantingen.</p>
<p>2. CANON, BETALING, INDEXERING EN HERZIENING</p>	
	<p>2.1 CANON Erfpachter is gedurende de looptijd van het erfpachtrecht de canon verschuldigd aan de eigenaar.</p> <p>De hoogte van de canon, de berekeningswijze en de gehanteerde parameters worden in de bijzondere voorwaarden vastgesteld.</p>
<p>De canon mag niet voor een bepaalde tijd worden afgekocht.</p>	<p>2.2 BETALING De canon dient periodiek bij vooruitbetaling te worden voldaan, zoals vastgesteld in de bijzondere voorwaarden .</p> <p>Alle andere bedragen dan de canon, die de erfpachter uit hoofde van de erfpacht is verschuldigd, dient hij te voldoen binnen één maand na het tijdstip van opeisbaarheid.</p> <p>Betaling door de erfpachter ter zake van de erfpacht strekken, ongeacht de bestemming die hij er zelf aan geeft, ter voldoening van zijn schulden aan de grondeigenaar in de onderstaande volgorde:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Door de grondeigenaar gemaakte kosten in verband met verplichtingen van de erfpachter. 2. Verschuldigde boete(s); 3. Verschuldigde rente(n); 4. Andere dan sub 1, 2, 3, en 5 genoemde schulden ingevolge de erfpacht; 5. Verschuldigde canonbetalingen, de oudst openstaande vorderingen als eerste. <p>De erfpachter is niet bevoegd om bedragen die hij ter zake van de erfpacht aan de grondeigenaar is verschuldigd, te verrekenen met vorderingen die hij uit andere hoofde dan de erfpacht op de grondeigenaar mocht hebben.</p>

	<p>De erfpachter kan geen vermindering, kwijtschelding of teruggave van de canon vorderen of andere financiële aanspraken doen gelden, indien hij, door welke omstandigheden dan ook, geen of slechts beperkt genot van de erfpacht heeft, tenzij deze omstandigheden het gevolg zijn van een toerekenbare tekortkoming van de grondeigenaar.</p> <p>Indien het genot van de erfpachtzaak en de daarop aanwezige opstallen voor de erfpachter substantieel en structureel worden verminderd, kan de erfpachter schriftelijk verzoeken de canon te herzien, overeenkomstig hetgeen onder 2.5 is bepaald.</p>
<p>De canon wijzigt uitsluitend door indexatie of na herziening</p> <p>Als de canon wordt geïndexeerd, geschiedt de indexatie jaarlijks.</p> <p>Als de canon wordt geïndexeerd, is de indexatiefactor de consumentenprijsindex (of een andere objectieve Nederlandse index (bv woningprijzen)).</p>	<p>2.3 INDEXERING</p> <p>De canon wordt jaarlijks geïndexeerd aan de hand van het prijsindexcijfer voor gezinsconsumptie (CPI), zoals gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).</p> <p>Deze indexering vindt plaats op basis van de formule $C(n)=(A:B) \times C(0)$</p> <p>In deze formule is:</p> <p>C(n): de nieuwe canon;</p> <p>A: de CPI van het kalenderjaar voorafgaand aan de ingangsdatum van de canonaanpassing;</p> <p>B: de CPI van het kalenderjaar voorafgaand aan het kalenderjaar bedoeld onder A;</p> <p>C(o): de oude, aan te passen canon</p> <p>De geïndexeerde canon is ook verschuldigd wanneer door grondeigenaar geen afzonderlijke schriftelijke mededeling van de aanpassing wordt gedaan aan de erfpachter.</p>
	<p>2.4 WIJZIGING INDEX</p> <p>Indien het CBS om welke reden dan ook op enig moment het CPI niet langer bekend maakt, treedt bij de indexering van de canon daarvoor in de plaats het indexcijfer dat door het CBS als opvolger van het CPI wordt aangemerkt. Bij gebreke daarvan wordt door de grondeigenaar een ander indexcijfer voor het CPI in de plaats gesteld dat zoveel mogelijk overeenkomt met het doel van de indexering, namelijk dat de canon waardevast is en de algemene prijsontwikkeling en geldontwaarding volgt.</p> <p>Indien de erfpachter niet instemt met de wijziging van het indexcijfer, dan is sprake van een geschil dat zal worden beslecht overeenkomstig artikel 10 van deze algemene voorwaarden.</p>
<p>De canon wijzigt uitsluitend door indexatie of na herziening.</p> <p>Bij herziening wordt alleen de</p>	<p>2.5 HERZIENING</p> <p>In de bijzondere voorwaarden kan worden bepaald dat de canon kan worden herzien in verband met fluctuaties in de waarde van onroerende zaken en in de variabelen voor de berekening van het canonpercentage</p>

<p>canon aangepast.</p> <p>Herziening is verplicht, tenzij de grondwaarde bij aanvang bepalend is en blijft voor de canonverplichting.</p> <p>De canon na herziening moet voorspelbaar zijn en niet leiden tot grote schokken. <i>Toelichting: herziening minimaal 10 jaar, maximaal 30 jaar.</i></p> <p>De canon na herziening is gelijk aan de grondwaarde na herziening vermenigvuldigd met het canonpercentage na herziening.</p> <p>Het canonpercentage na herziening wordt zodanig bepaald dat de verwachte kostprijs van de erfpacht over de hele looptijd na herziening niet hoger is dan de kostprijs van een vergelijkbare hypothecaire geldlening ten tijde van de herziening.</p> <p>De grondwaarde bij herziening wordt op dezelfde wijze bepaald als de grondwaarde bij aanvang op basis van omstandigheden ten tijde van de herziening (toelichting: het verschil tussen de echte grondwaarde en de contractuele grondwaarde moet niet te groot worden. Een mogelijkheid om dit te bereiken is door de grondwaarde bij herziening te maximeren en te minimeren op 130%, respectievelijk 70% van de geïndexeerde grondwaarde).</p> <p>De hoogte van de canon na herziening kan 5 jaar voor</p>	<p>Uiterlijk zes maanden voor de herzieningsdatum kan de meest gereede partij het verzoek aan de andere partij richten om de canon te herzien. De canon zal in onderling overleg opnieuw worden vastgesteld op basis van dezelfde uitgangspunten als bij aanvang van het erfpachtsrecht, zoals bepaald in de bijzondere voorwaarden. Een en ander naar de marktomstandigheden zoals die gelden tegen het moment van de herziening.</p> <p>Om te grote fluctuaties te voorkomen, bedraagt de grondwaarde bij herziening maximaal 130% en minimaal 70% van de geïndexeerde grondwaarde. De geïndexeerde grondwaarde is de grondwaarde zoals die bij aanvang of nadien bij herziening is vastgesteld en vervolgens geïndexeerd overeenkomstig het in artikel 2.3 bepaalde, tot het jaar van herziening.</p> <p>Mochten partijen in onderling overleg binnen drie maanden geen overeenstemming bereiken over de hoogte van de nieuw vast te stellen canon, dan zal de canon worden vastgesteld overeenkomstig de in artikel 10 geregelde geschillenregeling.</p> <p>In afwijking van het bovenstaande kan de erfpachter in de periode van 5 jaar voor het moment van herziening, verzoeken om de canon binnen zes maanden voortijdig te herzien. De nieuwe canon wordt op overeenkomstige wijze vastgesteld als hiervoor bij reguliere herziening is bepaald en wordt vanaf de datum van vaststelling geïndexeerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 2.3 tot de reguliere herzieningsdatum. Vanaf de reguliere herzieningsdatum is de nieuwe, geïndexeerde canon verschuldigd. De erfpachter is verplicht om elke potentiële koper op de hoogte te stellen van het feit dat er een voortijdige canonherziening heeft plaatsgevonden en van de hoogte van de oude en de nieuwe canon.</p> <p>Tot de reguliere herzieningsdatum is de oude canon verschuldigd, inclusief overeengekomen indexering tot de reguliere herzieningsdatum.</p>
--	---

<p>herziening worden aangevraagd door de erfpachter, waarbij de oude canon verschuldigd blijft tot herziening.</p>	
<p>De grondeigenaar is verplicht om de erfpachter jaarlijks te informereren over de (geïndexeerde) canon en/of de (geïndexeerde) grondwaarde</p>	<p>2.6 INFORMATIE HOOGTE CANON De grondeigenaar informeert de erfpachter jaarlijks zo spoedig mogelijk over de hoogte van de canon die voor dat jaar is verschuldigd. Tevens informeert de grondeigenaar de erfpachter over:</p> <ul style="list-style-type: none"> • de grondwaarde van de erfpachtzaak zoals die voor dat jaar is vastgesteld door taxatie of door indexatie ten opzichte van de vorige herziening. • De periode tot de eerstvolgende herziening. • Eventueel de canon voor de periode na herziening, indien deze reeds is vastgesteld.
<p>3. LASTEN, VERZEKERING EN OVERIGE KOSTEN</p>	
	<p>3.1 LASTEN Alle gewone en buitengewone lasten, waaronder begrepen belastingen en heffingen, die met betrekking tot de erfpachtzaak en de daarop aanwezige gebouwen, werken en beplantingen worden geheven, komen met ingang van de dag waarop de erfpacht is ingegaan ten laste van de erfpachter, ongeacht aan wie de aanslag is opgelegd.</p>
	<p>3.2 VERZEKERING De erfpachter is verplicht om de gebouwde opstallen naar herbouwwaarde te verzekeren en verzekerd te houden tegen brand-, storm- en vliegtuigschade en andere van buiten komende onheilen, één en ander conform taxatie als bedoeld in artikel 7:960 BW. Alle schade-uitkeringen dienen te worden aangewend voor herstel, casu quo herbouw in de oude staat, zulks na overleg met en ten genoegen van de grondeigenaar.</p> <p>De erfpachter is verplicht de aansprakelijkheid die op hem rust krachtens de wet of de erfpachtakte genoegzaam verzekerd te houden</p>
	<p>3.3 OVERIGE KOSTEN Alle kosten voor de vestiging, de verlenging of de vernieuwing van het erfpachtrecht, waaronder begrepen de eventuele overdrachtsbelasting, omzetbelasting, het kadastrale recht, de eventuele kosten van kadastrale opmeting en de kosten en de kosten van de te verlijden notariële akte(n)), alsmede de kosten die de grondeigenaar moet maken om zijn rechten tegenover de erfpachter uit te oefenen, komen voor rekening van de erfpachter</p>
<p>4. GEBRUIK, BESTEMMING, ONDERHOUD EN WIJZIGING</p>	
	<p>4.1 GEBRUIK</p>

<p>In de akte van vestiging mogen geen bepalingen worden opgenomen die het genotsrecht van de erfpachter materieel beperken.</p> <p><i>Toelichting: een nadere voorwaarden waardoor de woning niet redelijkerwijs als woning kan worden gebruikt. Hiervan is sprake wanneer redelijkerwijs kan worden aangenomen dat een aanzienlijk deel van de potentiële kopers afziet van koop van het erfpachtrecht voor woondoeleinden vanwege dergelijke voorwaarden</i></p>	<p>De erfpachter mag de erfpachtzaak en de daarop aanwezig gebouwen, werken en beplantingen slechts gebruiken zoals omschreven in de bijzondere voorwaarden in de akte van vestiging.</p> <p>Het is de erfpachter niet toegestaan om de erfpachtzaak en de daarop aanwezig gebouwen, werken of beplantingen geheel of gedeeltelijk langer dan een jaar niet of nagenoeg niet te gebruiken.</p> <p>De erfpachter mag de erfpachtzaak niet zodanig gebruiken of doen of laten gebruiken, dat hieruit bezwaren van welstand of milieuhygiëne dan wel gevaar, schade of hinder in welke vorm dan ook ontstaan of kunnen ontstaan.</p>
<p>Een bestemmingswijziging vergt voorafgaande schriftelijke toestemming van de hypothecaire geldverstrekker(s).</p> <p>In afwijking van de Bancaire Richtlijn kan de canon worden verhoogd bij een bestemmingswijziging.</p>	<p>4.2 BESTEMMING</p> <p>Het is de erfpachter niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de grondeigenaar de bestemming van de erfpachtzaak te wijzigen.</p> <p>De grondeigenaar mag voorwaarden stellen bij het verlenen van de toestemming, waaronder een herziening van de canon. De herziening vindt op overeenkomstige wijze plaats als bepaald in artikel 2.5., met inachtneming van de nieuwe bestemming. De meest gerede partij dient uiterlijk zes maanden na bestemmingswijziging de andere partij om herziening van de canon te verzoeken.</p> <p>Indien het erfpachtrecht is bezwaard met een hypotheekrecht, is het de erfpachter of de grondeigenaar of beiden gezamenlijk niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de hypotheekhouder de bestemming van de erfpachtzaak en als gevolg daarvan de canon te wijzigen.</p>
	<p>4.3 ONDERHOUD</p> <p>De erfpachter dient voor eigen rekening zorg te dragen voor het volledige onderhoud van de erfpachtzaak en de daarop aanwezige gebouwen, werken en beplantingen, zodanig dat deze in een behoorlijke staat van onderhoud verkeren. Onder het volledige onderhoud worden zowel gewone lasten en herstellingen als buitengewone herstellingen begrepen.</p> <p>Erfpachter is aansprakelijk voor het in schouwbare toestand houden van het erfpachtsgoed.</p>
<p>De canon mag niet worden</p>	<p>4.4 WIJZIGING ERFPACHTZAAK</p> <p>Het is de erfpachter niet toegestaan om zonder voorafgaande</p>

<p>verhoogd bij een verbouwing.</p>	<p>schriftelijke toestemming van de grondeigenaar de aard, de inrichting of het uiterlijk karakter van de erfpachtzaak en de daarop aanwezige gebouwen, werken of beplantingen te wijzigen.</p> <p>Het is de erfpachter ten aanzien van de erfpachtzaak niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de grondeigenaar gebouwen, werken of beplantingen op te richten, aan te brengen, te wijzigen of weg te nemen. Tevens is het de erfpachter niet toegestaan om grond, zand of strooisel en dergelijk toe te voegen of af te voeren, zowel tijdelijk als permanent.</p> <p>De grondeigenaar mag voorwaarden stellen bij het verlenen van de toestemming. De voorwaarden mogen echter geen betrekking hebben op de hoogte van de canon.</p>
<p>5 RECHTSHANDELINGEN, VOORKEURSRECHT</p>	
<p>Het erfpachtsrecht is vrij overdraagbaar en kan onvoorwaardelijk worden bezwaard met hypotheek.</p> <p>Verhuur, splitsing en ondererfpacht vergt voorafgaande schriftelijke toestemming van de hypothecaire geldverstrekker(s) en de bloot eigenaar vraagt geen onredelijke bedragen voor medewerking.</p>	<p>5.1 RECHTSHANDELINGEN</p> <p>Het is de erfpachter niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de eigenaar:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Het erfpachtrecht of enig deel daarvan te splitsen door overdracht of toedeling of te splitsen in appartementsrechten. 2. De erfpachtzaak en de daarop aanwezige opstallen te verhuren, te verpachten of onder welke titel dan ook geheel of gedeeltelijk aan derden in gebruik of genot af te staan. 3. De erfpachtzaak en de daarop aanwezige opstallen geheel of gedeeltelijk in ondererfpacht uit te geven. 4. Op het erfpachtrecht alsmede op de erfpachtzaak en de daarop aanwezige opstallen (beperkte) zakelijke rechten te vestigen. <p>De grondeigenaar mag voorwaarden stellen bij het verlenen van toestemming als hiervoor bedoeld, maar mag geen onredelijke bedragen voor zijn medewerking vragen.</p> <p>Tevens dient de erfpachter voorafgaand schriftelijk toestemming te vragen van de hypotheekhouder (s) om de rechtshandelingen te verrichten als genoemd onder 1, 2 en 3.</p> <p>Binnen twee maanden na dagtekening van de akte of overeenkomst waarin de rechtshandeling is vastgelegd, waaronder behalve de hiervoor genoemde rechtshandelingen in ieder geval ook het vestigen van een recht van pand of hypotheek wordt verstaan, doet de erfpachter een gewaarmerkt afschrift daarvan aan de grondeigenaar toekomen.</p>
<p>In de akte van vestiging mag geen recht van koop voor de</p>	<p>5.2 VOORKEURSRECHT</p> <p>Indien de erfpachter het erfpachtrecht geheel of gedeeltelijk wenst over te dragen aan, toe te delen aan of in te brengen in een</p>

<p>bloot eigenaar of een derde worden opgenomen om het erfpachtrecht te kopen tegen een waarde die lager is dan de som van de waarde van het erfpachtrecht en verhuiskosten.</p> <p>In de akte van vestiging mag geen verplichting tot koop van de grond door de erfpachter worden opgenomen.</p>	<p>rechtspersoon, over te dragen of toe te bedelen aan een natuurlijke persoon, dan wel over te dragen in economische eigendom, is de erfpachter gehouden om het erfpachtrecht eerst schriftelijk te koop aan te bieden aan de grondeigenaar, onder vermelding van de koopprijs.</p> <p>De grondeigenaar dient binnen twee maanden na dagtekening van het schriftelijk aanbod aan de erfpachter schriftelijk kenbaar te maken of hij gebruik wenst te maken van zijn voorkeursrecht.</p> <p>Indien de grondeigenaar:</p> <ul style="list-style-type: none"> • schriftelijk te kennen geeft geen gebruik te willen maken van zijn voorkeursrecht, of, • niet binnen twee maanden op het aanbod heeft gereageerd, of, • zijn bereidheid tot aankoop intrekt gedurende de onderhandelingen of voordat de geschillenbeslechting tot een onherroepelijke koopprijs heeft geleid, <p>is de erfpachter gedurende één jaar vrij om het erfpachtrecht aan een derde te vervreemden. De verkoopprijs mag alsdan niet lager zijn dan het aanbod dat de erfpachter in zijn eerste schriftelijke aanbod heeft gedaan, bij overtreding waarvan geen overdracht aan een derde mag plaats vinden en het voorkeursrecht van de grondeigenaar herleeft.</p> <p>Indien de grondeigenaar schriftelijk te kennen geeft in beginsel tot aankoop te willen overgaan, treden partijen met elkaar in onderhandeling over de koopprijs en de voorwaarden.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Indien partijen overeenstemming bereiken over de koopprijs en de overige voorwaarden, dan wordt binnen 2 maanden nadat de schriftelijke koopovereenkomst onherroepelijk is geworden, de notariële akte van levering van het erfpachtrecht gepasseerd. 2. Indien partijen niet binnen een maand na schriftelijke kennisgeving van de grondeigenaar tot overeenstemming zijn gekomen over de koopprijs en de overige voorwaarden, dan kan de meest gerede partij verzoeken om de koopprijs van het erfpachtrecht te laten vaststellen overeenkomstig de geschillenregeling als bedoeld in artikel 10. <p>Als koopprijs geldt de marktwaarde van het erfpachtrecht.</p> <p>Binnen twee maanden nadat de koopprijs overeenkomstig de geschillenregeling onherroepelijk is vastgesteld, zijn partijen verplicht om hun medewerking te verlenen aan het passeren van de notariële akte van levering tegen die koopprijs.</p>
<p>6. WIJZIGING, OPZEGGING, VOORTZETTING EN EINDE ERFPACHT</p>	
<p>6.1 WIJZIGING</p>	

<p>De bloot eigenaar en de erfpachter mogen de erfpachtvoorwaarden niet wijzigen zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de hypothecaire geldverstrekker.</p>	<p>Erfpachter en grondeigenaar kunnen in gezamenlijk overleg besluiten om de erfpachtvoorwaarden te wijzigen.</p> <p>Wijziging van de erfpachtvoorwaarden kan alleen met voorafgaande schriftelijke toestemming van de hypotheekhouder.</p>
<p>De bloot eigenaar mag het erfpachtrecht uitsluitend opzeggen op grond van de in artikel 87 lid 2 Boek 5 Burgerlijk Wetboek vermelde gronden.</p>	<p>6.2 OPZEGGING</p> <p>De erfpachter kan het erfpachtrecht niet opzeggen.</p> <p>De grondeigenaar kan het erfpachtrecht opzeggen op grond van hetgeen in artikel 5:87, lid 2 BW is bepaald.</p> <p>Als het erfpachtrecht is bezwaard met hypotheek, zal de grondeigenaar de hypotheekhouder(s) bij deurwaardersexploot in kennis stellen van de voorgenomen beëindiging van het erfpachtrecht. Het erfpachtrecht zal niet eerder eindigen dan nadat ten minste zes maanden na de betekening van het exploit zijn verlopen. Gedurende deze periode kan de hypotheekhouder opzegging voorkomen door de grond(en) voor opzegging weg te nemen.</p>
<p>In afwijking van de Bancaire Richtlijn kan de uitgifte van de grond in erfpacht voor bepaalde en voor onbepaalde tijd geschieden.</p>	<p>6.3 VOORTZETTING</p> <p>Uiterlijk vijf jaar voor het einde van het erfpachtrecht geeft de grondeigenaar bij schriftelijke kennisgeving aan erfpachter te kennen of hij de erfpachtzaak opnieuw aan de erfpachter in erfpacht wenst uit te geven of het erfpachtrecht wenst te verlengen en tegen welke voorwaarden deze heruitgifte of verlenging alsdan geschiedt.</p> <p>Indien de grondeigenaar de erfpachtzaak niet opnieuw aan erfpachter in erfpacht wenst uit te geven of niet tot verlenging van het erfpachtrecht wenst over te gaan, heeft de erfpachter het recht om het erfpachtrecht op te zeggen, tegen de vergoedingsregeling voor gebouwen, werken en beplantingen, zoals die ook geldt bij het einde van het erfpachtrecht.</p> <p>Indien de grondeigenaar te kennen heeft gegeven de erfpachtzaak opnieuw aan de erfpachter in erfpacht te willen uitgeven of het erfpachtrecht te willen verlengen, dient de erfpachter uiterlijk een jaar voor het einde van het erfpachtrecht aan de grondeigenaar schriftelijk mede te delen dat hij de voortzetting van het erfpachtrecht wenst tegen de hem ter kennis gestelde voorwaarden of de voorwaarden zoals partijen die in onderling overleg overeen zijn gekomen.</p> <p>Indien een jaar voor het einde van het erfpachtrecht de erfpachter geen schriftelijke mededeling heeft gedaan dat hij het erfpachtrecht wenst voort te zetten of bij gebreken van overeenstemming over de voorwaarden eindigt het erfpachtrecht bij het einde van de overeengekomen termijn.</p>

	<p>De heruitgifte of de verlenging van het erfpachtrecht tegen de alsdan vastgestelde erfpachtvoorwaarden, wordt in een notariële akte vastgelegd.</p>
<p>De bloot eigenaar is verplicht bij het einde van het erfpachtrecht aan de voormalige erfpachter de waarde van het erfpachtrecht te vergoeden.</p> <p>In afwijking van de Bancaire Richtlijn worden geen verhuiskosten vergoed.</p>	<p>6.4 EINDE ERFPACHT</p> <p>Het is de erfpachter niet toegestaan om bij het einde van het erfpachtrecht de aanwezige gebouwen, werken en beplantingen weg te nemen.</p> <p>Na het einde van het erfpachtrecht, ongeacht of er sprake is van verloop van de erfpachttermijn of opzegging door de erfpachter als bedoeld in artikel 6.2, vergoedt de grondeigenaar aan de erfpachter de waarde van de gebouwen, werken en beplantingen die door de erfpachter of een rechtsvoorganger zijn aangebracht of van de eigenaar tegen vergoeding der waarde zijn overgenomen. Gebouwen, werken en beplantingen die de erfpachter niet zelf heeft bekostigd komen niet voor vergoeding in aanmerking.</p> <p>De waarde van de gebouwen, werken en beplantingen wordt binnen 2 maanden na het einde van het erfpachtrecht door deskundigen vastgesteld overeenkomstig de geschillenregeling als bedoeld in artikel 10.</p> <p>De vergoeding voor de gebouwen, werken en beplantingen wordt vastgesteld door middel van de gecorrigeerde vervangingswaarde: dit is de de vervangingswaarde van de gebouwen, werken en beplantingen, gecorrigeerd voor technische en functionele veroudering, rekening houdend met het op dat moment geldende bestemmingsplan.</p> <p>Uitsluitend indien de gecorrigeerde vervangingswaarde-methode naar de mening van deskundigen tot een onredelijke uitkomst leidt in relatie tot de marktwaarde van de erfpachtzaak in volle eigendom, dan kunnen zij een andere taxatiemethode hanteren. Deskundigen hanteren dan de naar hun mening meest geschikte taxatiemethode om een marktconforme waarde van de gebouwen, werken en beplantingen vast te stellen die naar redelijkheid en billijkheid recht doet aan de belangen van de grondeigenaar en de erfpachter.</p> <p>De grondeigenaar is bevoegd van de door hem ingevolge dit artikel verschuldigde vergoeding af te houden hetgeen hij uit hoofde van de erfpacht van de erfpachter te vorderen heeft.</p> <p>De grondeigenaar ziet jegens de hypotheekhouder op het erfpachtrecht af van het recht om andere kosten en vorderingen dan de verschuldigde canon die in de afgelopen 2 jaar opeisbaar is geworden in mindering te brengen op de waarde van het erfpachtrecht. De grondeigenaar betaalt de vergoeding uit aan de hypotheekhouder(s) als wettelijke pandhouder(s) tot maximaal het beloop van de hypothecaire vordering(en). De vergoeding is</p>

	<p>verschuldigd binnen 5 werkdagen vanaf de datum waarop het rapport is uitgebracht.</p>
<p>7. GEBREKEN, SCHADE, CALAMITEIT EN AANSPRAKELIJKHEID</p>	
	<p>7.1 GEBREKEN</p> <p>De grondeigenaar is niet aansprakelijk voor (de gevolgen van) gebreken in of aan de erfpachtzaak en de daarop aanwezige gebouwen, werken en beplantingen, die de grondeigenaar bij de vestiging van de erfpacht niet kende en volgens naar het moment van vestiging gangbare opvattingen ook niet behoorde te kennen.</p> <p>De grondeigenaar is evenmin aansprakelijk voor (de gevolgen van) zichtbare en/of onzichtbare gebreken van welke aard en omvang dan ook, die na de vestiging van het erfpachtrecht zijn ontstaan.</p> <p>Voorts is de grondeigenaar niet aansprakelijk voor gebreken in de gebouwen, werken en beplantingen die de erfpachter heeft overgenomen van zijn rechtsvoorganger.</p>
	<p>7.2 SCHADE</p> <p>De erfpachter stelt de grondeigenaar terstond schriftelijk op de hoogte wanneer zich schade voordoet of dreigt voor te doen.</p> <p>De erfpachter is jegens de grondeigenaar aansprakelijk voor alle schade die het gevolg is van aantasting van de erfpachtzaak door handelen of nalaten van de erfpachter danwel van derden die zich met zijn toestemming, door zijn toedoen of door zijn nalaten op de erfpachtzaak en de daarop aanwezige gebouwen, werken en beplantingen hebben bevonden. Onder aantasting wordt mede begrepen de aantasting van natuurlijke waarden, bijvoorbeeld door verontreiniging van bodem, grond- en oppervlaktewater.</p> <p>Alle gebouwen, werken en beplantingen op de erfpachtzaak of eigendommen van de grondeigenaar die ten gevolge van de uitoefening van de erfpacht mochten worden beschadigd, moeten door en op kosten van de erfpachter op eerste aanschrijving van de grondeigenaar, binnen de daarbij te bepalen termijn, ten genoegen van de grondeigenaar worden hersteld, onverminderd het recht van de grondeigenaar tot het vorderen van schadevergoeding.</p>
	<p>7.3 CALAMITEIT</p> <p>Bij geheel of gedeeltelijk tenietgaan door brand, storm of enige andere calamiteit van gebouwen, werken of beplantingen is de erfpachter verplicht deze in de oorspronkelijke toestand te herplanten, herstellen of te herbouwen binnen een termijn van ten hoogste twee jaar na die calamiteit. Deze verplichting bestaat niet wanneer herplant, herstel of herbouw redelijkerwijs niet meer mogelijk is. Evenmin bestaat deze verplichting wanneer de grondeigenaar geen redelijk belang heeft bij herplant, herstel of</p>

	<p>herbouw van een opstal die geheel of gedeeltelijk teniet is gegaan en aan de erfpachter op diens verzoek schriftelijk meedeelt hem daarom niet te zullen houden aan deze herstel- en herbouwplicht.</p> <p>Voor zover geen herplant, herstel of herbouw plaatsvindt van gebouwen, werken of beplantingen die geheel of gedeeltelijk teniet is gegaan door brand, storm of enige ander calamiteit, is de erfpachter gehouden de restanten daarvan binnen één jaar na die calamiteit ten genoegen van de grondeigenaar te verwijderen, overigens onverminderd het recht van de grondeigenaar tot het vorderen van schadevergoeding.</p>
	<p>7.4 AANSPRAKELIJKHEID Erfpachter vrijwaart de grondeigenaar tegen alle aanspraken van derden op vergoeding wegens schade, hoe dan ook genaamd, of onheil die aan personen of goederen is overkomen, voor zover die schade of dat onheil voortvloeit uit of verband houdt met al hetgeen samenhangt met de erfpachtzaak.</p> <p>Erfpachter doet afstand van alle aanspraken die hij tegenover de grondeigenaar zou kunnen doen gelden wegens schade bij de uitoefening van de erfpacht, door welke oorzaak ook ontstaan, behoudens het geval dat de schade is ontstaan door grove schuld of ernstige nalatigheid aan de zijde van de grondeigenaar.</p>
8. GEVOLGEN TEKORTKOMING	
	<p>8.1 VERZUIM Bij niet nakoming van enige bepaling van deze algemene voorwaarden en de bijzondere voorwaarden is erfpachter enkel door de niet nakoming in verzuim, zonder dat enige sommatie, ingebrekestelling of andere formaliteit is vereist.</p>
	<p>8.2 BOETE Bij iedere overtreding, respectievelijk niet nakoming van enige bepaling van deze algemene voorwaarden en de bijzondere voorwaarden, verbeurt de erfpachter, zonder dat daartoe enige ingebrekestelling zal zijn vereist, een boete ter grootte van:</p> <ul style="list-style-type: none"> • De wettelijke handelsrente over de verschuldigde canon voor iedere maand dat de erfpachter nalatig is in de betaling van de canon • Tien keer de jaarlijkse canon in alle andere gevallen. <p>De bedoelde boete laat onverlet het recht van de grondeigenaar om ter zake nakoming en /of schadevergoeding te vorderen en/of tot opzegging van de erfpacht over te gaan.</p>
	<p>8.3 OPZEGGING BIJ NIET NAKOMING De grondeigenaar kan de erfpacht opzeggen overeenkomstig hetgeen in artikel 5:87 lid 2 BW is bepaald:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Indien de erfpachter in verzuim is de canon over twee achtereenvolgende jaren te betalen, of, 2. Indien de erfpachter in ernstige mate tekortschiet in de

	nakoming van zijn andere verplichtingen.
9. VERDELING EN RECHTSOVERGANG	
	<p>Indien het recht van erfpacht ten gevolge van overlijden of ten gevolge van het einde van een huwelijk dan wel een geregistreerd partnerschap van de erfpachter onder algemene titel overgaat, zijn diens rechtverkrijgenden verplicht binnen drie maanden na die gebeurtenis daarvan schriftelijk mededeling te doen aan de grondeigenaar. Daarbij dienen zij tevens mededeling te doen op wie het erfpachtrecht is overgegaan.</p> <p>Zonder schriftelijke toestemming van de grondeigenaar is het niet toegestaan het erfpachtrecht gedurende langer dan één jaar in onverdeeldheid te bezitten.</p>
10. GESCHILLENBESLECHTING	
De procedure tot benoeming van taxateurs moet onafhankelijkheid waarborgen.	<p>Indien een geschil ontstaat tussen partijen ter zake van het erfpachtrecht, en dat geschil kan niet in onderling overleg worden opgelost, kan de meest gereede partij verzoeken om drie deskundigen aan te stellen om een advies uit te brengen over het geschil. Eén deskundige wordt aangewezen door de grondeigenaar, één deskundige wordt aangewezen door de erfpachter en deze twee deskundigen benoemen in gezamenlijk overleg een onafhankelijke derde deskundige.</p> <p>Iedere partij draagt de kosten van de eigen deskundige en die van de derde deskundige ieder voor de helft.</p> <p>Deze drie deskundigen brengen binnen drie maanden na hun aanstelling als deskundigen, het gevraagde advies uit. Het advies heeft de kracht van een bindend advies.</p> <p>De deskundigen bepalen de procesorde bij het opstellen van hun advies.</p> <p>Indien één der partijen geen geschillenbeslechting door deskundigen wenst of dat er om welke reden dan ook binnen twee maanden na het verzoek tot geschillenbeslechting geen overeenstemming is bereikt over de benoeming van deskundigen, dan kan de meest gereede partij het geschil voorleggen aan de rechtbank. De verdeling van de proceskosten wordt in dat geval bepaald door de rechtbank.</p>
11. TOEPASSELIJK RECHT	
	Op de erfpachtverhouding is Nederlands recht van toepassing.
12. KETTINGBEDING	
	De erfpachter is verplicht en verbindt zich jegens de grondeigenaar, die dit voor zich aanvaardt, al hetgeen in deze algemene voorwaarden en in de bijzondere voorwaarden is vastgelegd bij overdracht van het recht van erfpacht of het verlenen daarop van enig beperkt of zakelijk recht ten behoeve van de eigenaar op te leggen aan de nieuwe erfpachter of anderszins

	(beperkt) gerechtigde en in de notariële akte woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete zoals bepaald in artikel 8.2 van deze Algemene voorwaarden en onverminderd de bevoegdheid van de grondeigenaar op vergoeding van aanvullende schade.
13. OVERIGE BEPALINGEN	
In de akte van vestiging mogen geen bepalingen worden opgenomen die het genotsrecht van de erfpachter materieel beperken.	<ol style="list-style-type: none">1. Alle correspondentie met de wederpartij in het kader van deze algemene voorwaarden en de bijzondere voorwaarden gebeurt schriftelijk tegen aangetekend schrijven met ontvangstbevestiging of deurwaardersexploot.2. De grondeigenaar, alsmede diegenen die in opdracht van de grondeigenaar werkzaamheden verrichten, hebben, na voorafgaande melding, te allen tijde vrije toegang tot de erfpachtzaak. Betreft het toegang tot de opstallen, dan hebben de hiervoor genoemde personen toegang tot de opstallen na een daartoe met de erfpachter gemaakte afspraak.
14. WOONPLAATSKEUZE	
	De erfpachter kiest de notaris bij wie ter zake van de uitvoering van de erfpacht domicilie wordt gekozen en ten kantoor waarvan de erfpachtakte zal worden verleden.