

# BINNENKIJKEN?



## **Eperweg 133** Nunspeet

Vraagprijs € 519.000,- k.k.



## Kenmerken woning

Maak kennis met de kenmerken van de woning.



Bouwjaar: 1981



Perceeloppervlakte: 7080 m<sup>2</sup>



Woonoppervlakte: 136 m<sup>2</sup>



Inhoud: 544 m<sup>3</sup>



Aantal kamers: 5, waarvan slaapkamers 4



Tuinligging: rondom



Verwarming: c.v.-ketel



Isolatie: dakisolatie, muurisolatie



Beglazing: gedeeltelijk dubbel glas



# VRIJSTAANDE (BOSWACHTERS)WONING

Daar waar natuur- en woongebied elkaar op korte afstand ontmoeten is deze VRIJSTAANDE (BOSWACHTERS)WONING met diverse bijgebouwen gelegen. De liefhebber die natuurrijk wonen op waarde weet te schatten kan deze kans niet aan zich voorbij laten gaan...

Op een bijzondere locatie buiten de bebouwde kom grenzend aan uitgestrekt natuurgebied treft u dit in 1981 gebouwde huis aan. De riante kavel van 7.080 m<sup>2</sup> is in eigendom van Staatsbosbeheer en wordt in erfpacht uitgegeven.

De ligging is niet alleen bijzonder omdat u vanuit uw huis zó het bosgebied inloopt; ook de gunstige ligging ten opzichte van de op-/afrit van rijksweg A-28 en het dorpscentrum van Nunspeet zorgt ervoor dat de 'bewoonde wereld' dichtbij is. Daarnaast staan recreatiemeer 'De Zandenplas', landgoed 'Welna', de Tongerense heide en vrijwel ontelbare fiets-/wandel- en ruiterspaden in de directe omgeving tot uw beschikking.

Op het perceel zijn naast het huis nog diverse bijgebouwen aanwezig; een fraai atelier of buitenkamer met 2 grote schuifpuien, een houten schuur op stenen voet met zadelkap, een kippenhok en een forse openhaardhout berging. Daarnaast nog een weide voor het eventueel hobbymatig houden van dieren.

De woning wordt verwarmd via een gasgestookte c.v.-installatie (propaangas) en er is dak-/muur- en gedeeltelijk glisolatie toegepast. In 2013 zijn 6 zonnepanelen geplaatst. In 2022 heeft het buitenschilderwerk plaatsgevonden.

# INDELING & INFORMATIE

Wij maken graag een afspraak met u om deze unieke locatie te komen ervaren. Neemt u uw wandelschoenen mee?

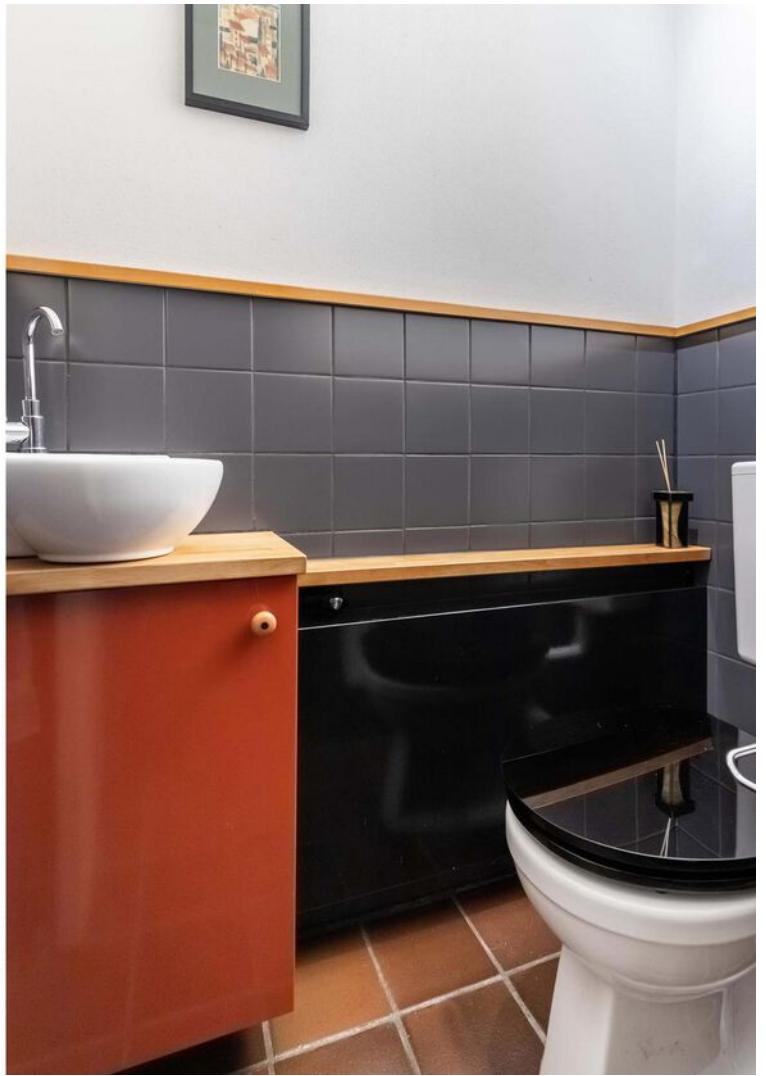
Indeling: via de hal/entree met toilet naar de gezellige woonkamer. Deze beschikt over een houtkachel en fraai uitzicht. De woonkeuken die aan de achterzijde is gesitueerd laat u ook van het uitzicht op de tuin genieten en beschikt over een hoekopstelling met inbouwapparatuur. Vanuit de keuken komt u in de achter-entree met naastgelegen bijkeuken/berging. Daarnaast beschikt de begane grond over een extra kamer die uitstekend dienst kan doen als kantoor-/werkruimte óf slaapkamer.

1e etage: via de overloop met berging en wasruimte naar de badkamer met doucheruimte, toilet en wastafel. In totaal 3 slaapkamers waarvan de hoofdslaapkamer over de volle breedte.

Ter informatie:

- het perceel betreft eigendom belast met erfpacht en opstal. De huidige vergoeding/canon bedraagt € 560,- per maand (in principe fiscaal aftrekbaar in box 1).
- de erfpachtovereenkomst is in 2012 herzien en loopt tot medio 2042.
- er geldt een zelfbewoningsplicht.
- een deel van het terrein valt onder Natura 2000.
- propaangas tank op het perceel aanwezig; kosten verwarming en warm water ca. € 1.300,- op jaarbasis (op basis van huidige bewoning door 2 personen).
- riolering via een IBA (Individuele Behandeling Afvalwater)



















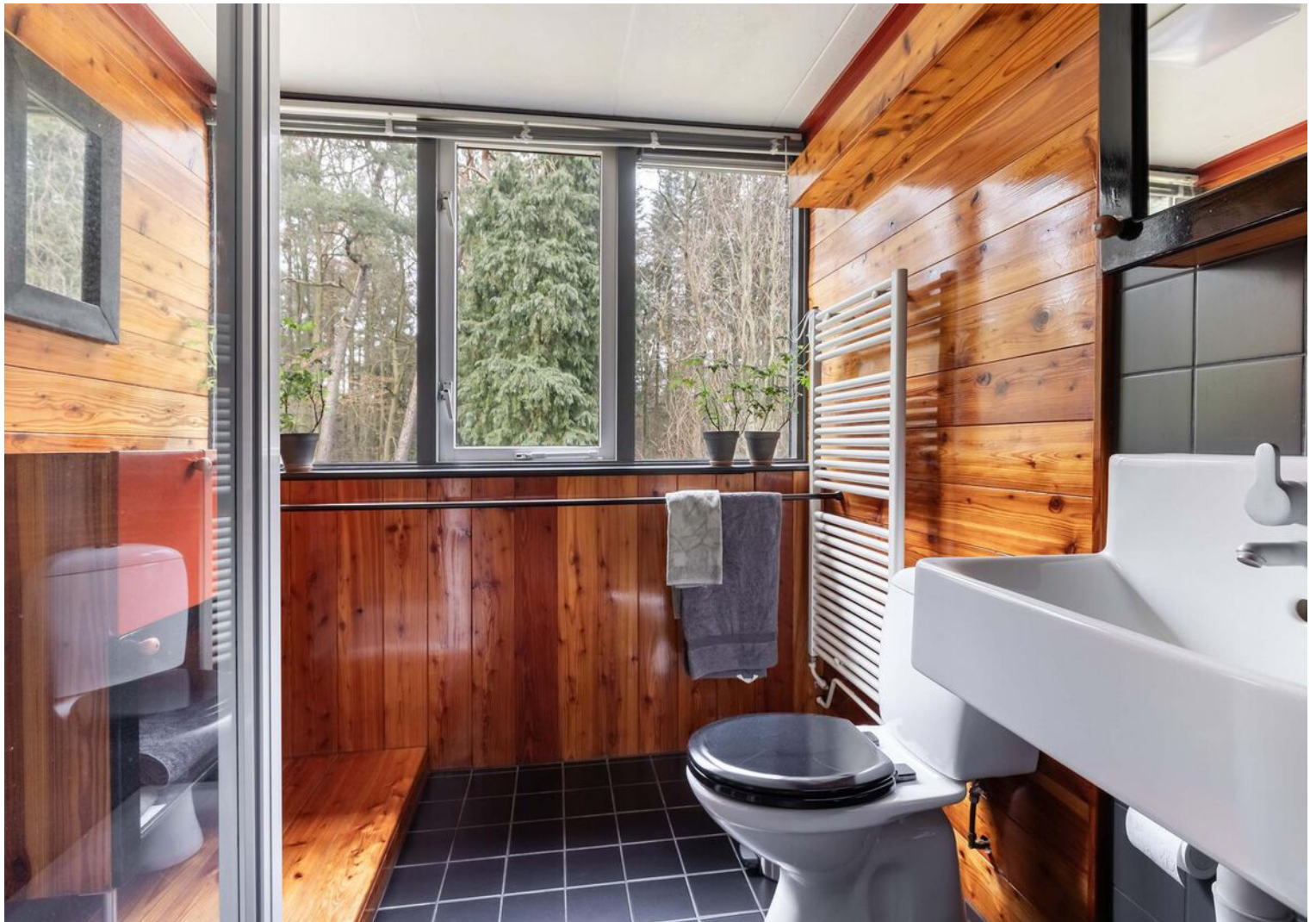






































# PLATTEGROND BEGANE GROND



De plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld.  
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



# PLATTEGROND EERSTE VERDIEPING

Eperweg 133 te Nunspeet  
1e verdieping



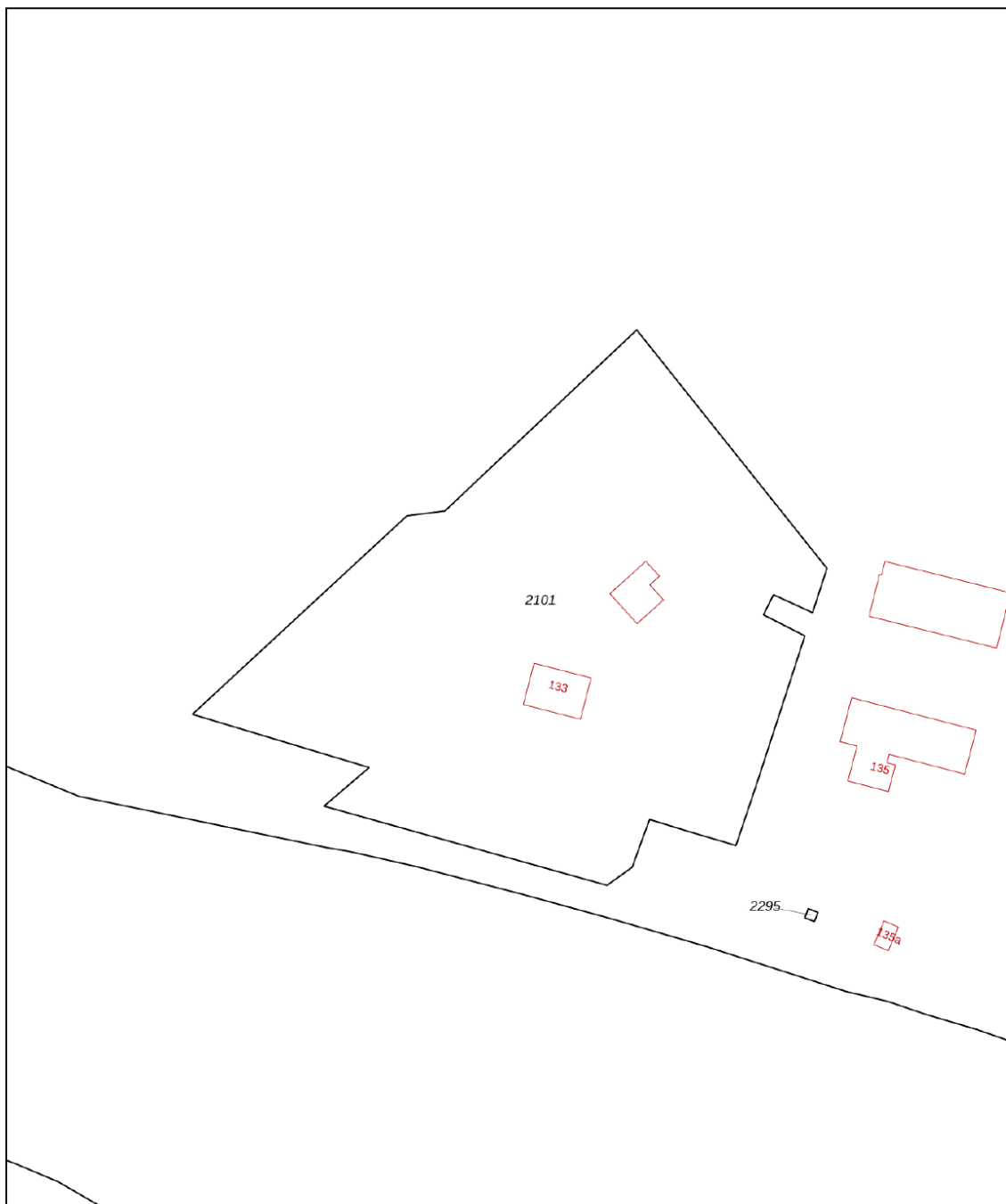
De plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld.  
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.




# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: 8072



<p>12345 25</p>	<p>Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 1000</p> <p>Kadastrale gemeente Nunspeet Sectie D Perceel 2101</p>	
<p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 29 januari 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>		<p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</p>	

Op de hierboven gelegen kadastrale kaart ziet u de erfgrenzen en de zonligging.  
De kaart is noordgericht.





# LIJST VAN ZAKEN

	bijft achter ↓	gaat mee ↓	ter overname ↓
Woning - Interieur			
Houtkachel	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- boekenkast middelste (qua grootte) slaapkamer verdieping	X		
- planken in berging verdieping en bijkeuken	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- overgordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
- Linoleum	X		
- Vloerbedekking atelier	X		
Overig, te weten			
- schilderij ophangsysteem	X		



# LIJST VAN ZAKEN

	bijft achter ↓	gaat mee ↓	ter overname ↓
<i>Woning - Keuken</i>			
<i>Keukenblok (met bovenkasten)</i>	X		
<i>Keuken (inbouw)apparatuur, te weten</i>			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
 <i>Keukenaccessoires, te weten</i>			
- Dressoir	X		
 <i>Woning - Sanitair/sauna</i>			
<i>Toilet met de volgende toebehoren</i>			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
 <i>Badkamer met de volgende toebehoren</i>			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		



# LIJST VAN ZAKEN

	bijft achter ↓	gaat mee ↓	ter overname ↓
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten - CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Kippenhok	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
(Broei)kas	X		
Atelier	X		
Houtopslag	X		



# LIJST VAN ZAKEN

	<i>↓</i> <i>bijft achter</i>	<i>↓</i> <i>gaat mee</i>	<i>↓</i> <i>ter overname</i>
<i>Tuin - Overig</i>			
<i>Overige tuin, te weten</i>			
<i>- (sier)hek</i>	X		
<i>- vlaggenmast(houder)</i>	X		
<i>- Entree moestuin</i>	X		



# NVM VRAGENLIJST

## Bijzonderheden 1 A.

Zijn er nadat u het perceel in eigendom hebt gekregen nog andere, eventuele aanvullende notariële of onderhandse akten opgesteld met betrekking tot het perceel?

Ja

Zo ja, welke?

Herziening erfpachtovereenkomst in 2012.

## Bijzonderheden 1 B.

Zijn er mondelinge of schriftelijke afspraken gemaakt over aangrenzende percelen?  
(Denk hierbij aan regelingen voor het gebruik van een poort, schuur, garage, tuin, overeenkomsten met meerdere burens, toezeggingen, erfafscheidingen.)

Nee

Zo ja, welke zijn dat?

## Bijzonderheden 1 C.

Wijken de huidige terreinafscheidingen af van de kadastrale eigendomsgrenzen?  
(Denk hierbij ook aan strookjes grond van de gemeente die u in gebruik heeft, of grond van u die gebruikt wordt door de burens.)

Nee

Zo ja, waaruit bestaat die afwijking?

## Bijzonderheden 1 D.

Is een gedeelte van de woning, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de burens of andersom?

Nee

Zo ja, graag nader toelichten:

## Bijzonderheden 1 E.

Heeft u grond van derden in gebruik?

Ja

Zo ja, welke grond?

Gehele perceel in erfpacht van Staatsbosbeheer.

## Bijzonderheden 1 F.

Rusten er 'bijzondere lasten en beperkingen' op de woning en/of het perceel?  
(Bijzondere lasten en beperkingen kunnen privaatrechtelijke beperkingen zijn zoals (lijdende) erfdienstbaarheden (bijvoorbeeld een recht van overpad), kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen, vruchtgebruik, voorkeursrecht (bijvoorbeeld een eerste recht van koop), opstalrecht, erfpacht, huurkoop. Het kan ook gaan om publiekrechtelijke beperkingen zoals een aanschrijving van de gemeente in het kader van een illegale verbouwing)

Ja



# NVM VRAGENLIJST

Zo ja, welke?	Erfpacht. Deel van het terrein valt onder Natura 2000.
<b>Bijzonderheden 1 G.</b>	
Is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing?	Nee
<b>Bijzonderheden 1 H.</b>	
Is er een anti-speculatiebeding en/of zelfbewoningsplicht van toepassing op de woning?	Ja
Zo ja, hoe lang nog?	zelfbewoningsplicht opgenomen in het erfpachtcontract
<b>Bijzonderheden 1 I.</b>	
Is er sprake van een beschermd stads- of dorpsgezicht of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe?	Nee
Is er sprake van een gemeentelijk-, provinciaal-of rijksmonument of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe?	Nee
Is er volgens het bestemmingsplan sprake van een beeldbepalend of karakteristiek object?	Nee
<b>Bijzonderheden 1 J.</b>	
Is er sprake (geweest) van ruilverkaveling?	Nee
Zo ja, moet u hiervoor ruilverkavelingsrente betalen?	
Zo ja, hoeveel en voor hoe lang? Bedrag:	
Duur:	
<b>Bijzonderheden 1 K.</b>	
Is er sprake van onteigening?	Nee
<b>Bijzonderheden 1 L.</b>	
Is de woning of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of bij anderen in gebruik?	Nee
Zo ja: Is er een huurcontract/ gebruiksovereenkomst?	
Indien er geen contract of overeenkomst is, beschrijf hieronder wat (mondeling) met de huurder/ gebruiker is afgesproken:	
Welk gedeelte is verhuurd/ in gebruik gegeven?	
Welke delen vallen onder gezamenlijk gebruik?	



# NVM VRAGENLIJST

Welke zaken zijn van de huurder en mag hij verwijderen bij ontruiming?  
(Bijvoorbeeld geiser, keuken, lampen.)

Heeft de huurder een waarborgsom gestort?

Zo ja, hoeveel?

Heeft u nog andere afspraken met de huurders gemaakt?

Zo ja, welke?

## Bijzonderheden 1 M.

Is er over de woning een geschil/procedures gaande, al dan niet bij de rechter, huurcommissie of een andere instantie?(bijvoorbeeld onteigening/kwesties met burens, zoals erfdienstbaarheden, recht van overpad, erfafscheidingen e.d.)

Nee

Zo ja, welke is/zijn dat?

## Bijzonderheden 1 N.

Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ?

Nee

Zo ja, toelichting:

## Bijzonderheden 1 O.

Zijn er door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet naar behoren zijn uitgevoerd?

Nee

Zo ja, welke?

## Bijzonderheden 1 P.

Zijn er in het verleden subsidies of premies verstrekt die bij verkoop van de woning voor een deel kunnen worden teruggevorderd?

Nee

Zo ja, welke?

## Bijzonderheden 1 Q.

Is de woning onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest?

Nee

Zo ja, waarom?

## Bijzonderheden 1 R.

Is er bij verkoop sprake van een omzetbelastingheffing?  
(Bijvoorbeeld omdat het een voormalig bedrijfsonroerendgoed is, of een woning met praktijkgedeelte, of omdat u pas ingrijpend verbouwd hebt.)

Nee

Zo ja, waarom?



# NVM VRAGENLIJST

## Bijzonderheden 1 S.

Hoe gebruikt u de woning nu? (Bijvoorbeeld woning, praktijk, winkel, opslag) woning

Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan? Ja

Zo nee, heeft de gemeente dit strijdige gebruik wel eens bij u aangekaart?

Hoe heeft de gemeente dit strijdige gebruik bij u aangekaart?

## Gevels 2 A.

Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of aanhoudend vochtige plekken op de gevels? Nee

Zo ja, waar?

## Gevels 2 B.

Zijn er (gerepareerde) scheuren/beschadigingen in/aan de gevels aanwezig? Nee

Zo ja, waar?

## Gevels 2 C.

Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd? Ja

Zo nee, zijn de gevels daarna (deels) geïsoleerd?

Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de gevels plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?

Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?

Is er sprake van volledige isolatie? Ja

Zo nee, welke delen van de gevels zijn er niet geïsoleerd?

## Gevels 2 D.

Zijn de gevels ooit gereinigd? Nee

Zo ja, volgens welke methode en wanneer?

## Dak(en) 3 A.

Hoe oud zijn de daken ongeveer? Platte daken: Atelier, 2017.

Overige daken: 45 jaar

## Dak(en) 3 B.

Heeft u last van daklekkages (gehad)? Nee

Zo ja, waar?





# NVM VRAGENLIJST

## Dak(en) 3 C.

Zijn er in het verleden gebreken geconstateerd aan de dakconstructie zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste dakdelen? Nee

Zo ja, waar?

## Dak(en) 3 D.

Heeft u het dak al eens (gedeeltelijk) laten vernieuwen c.q. laten repareren? Nee

Zo ja, welk (gedeelte van het) dak en waarom?

## Dak(en) 3 E.

Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd? Platte daken: Nee

Overige daken: Ja

Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd? Platte daken: Nee

Overige daken:

Zo ja, wanneer heeft de isolatie plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal? dakplaten, tijdens de bouw

Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren? Nee

Is er sprake van volledige isolatie? Platte daken: Nee

Overige daken: Ja

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd? N.v.t.

## Dak(en) 3 F.

Zijn de regenwaterafvoeren lek of verstopt? Nee

Zo ja, toelichting:

## Dak(en) 3 G.

Zijn de dakgoten lek of verstopt? Nee

Zo ja, toelichting:

## Kozijnen, ramen en deuren 4 A.

Van welk materiaal zijn de buitenkozijnen gemaakt? hardhout  
(bijvoorbeeld hout, kunststof of aluminium of een andersoortig materiaal)

## Kozijnen, ramen en deuren 4 B.

Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd? augustus 2022

Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf? Ja

Zo ja, door wie? Wim Vos, Nunspeet



# NVM VRAGENLIJST

## Kozijnen, ramen en deuren 4 C.

Functioneren alle scharnieren en sloten? Ja

Zo nee, toelichting:

## Kozijnen, ramen en deuren 4 D.

Zijn voor alle afsluitbare deuren, ramen etc. sleutels aanwezig? Ja

Zo nee, voor welke deuren, ramen etc. niet?

## Kozijnen, ramen en deuren 4 E.

Is er sprake van isolerende beglazing? Ja

Zo ja, welk type glas?  
(bijvoorbeeld HR, HR+, HR++ of HR+++; zie de glassponning waarin doorgaans staat vermeld welke type glas er is geplaatst) niet bekend

Is er sprake van isolerende beglazing in de gehele woning? Nee

Zo nee, welke ramen zijn niet geïsoleerd?  
klepramen woonkamer  
entree deur achtergevel, raam entree  
achtergevel  
4 draairamen in de slaapkamers  
boven

## Kozijnen, ramen en deuren 4 F.

Is er bij de isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas?  
(Denk aan lekkende ruiten.) Nee

Zo ja, waar?

## Vloeren, plafonds en wanden 5 A.

Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of optrekkend vocht op de vloeren,  
plafonds en/of wanden? Nee

Zo ja, waar?

## Vloeren, plafonds en wanden 5 B.

Is er sprake (geweest) van schimmelvorming op de vloeren, plafonds en/of  
wanden? Nee

Zo ja, waar?

## Vloeren, plafonds en wanden 5 C.



# NVM VRAGENLIJST

Zijn er (gerepareerde) of (verborgen) scheuren en/of beschadigingen in/aan vloeren, plafonds en/of wanden aanwezig? Nee

Zo ja, waar?

## Vloeren, plafonds en wanden 5 D.

Hebben zich in het verleden problemen voorgedaan met de afwerkingen? (Bijvoorbeeld loszittend tegelwerk, loslatend behang of spuitwerk, holklinkend of loszittend stucwerk, etc.) Nee

Zo ja, waar?

## Vloeren, plafonds en wanden 5 E.

Is er sprake (geweest) van gebreken aan de vloerconstructie, zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste vloerdelen? Nee

Zo ja, waar?

## Vloeren, plafonds en wanden 5 F.

Is er sprake van vloerisolatie? Nee

Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de vloer plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?

Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?

Is er sprake van volledige isolatie? Nee

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd? vloer begane grond

## Fundering, kruipruimte en kelder 6 A.

Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering? Nee

Zo ja, waar?

## Fundering, kruipruimte en kelder 6 B.

Is de kruipruimte toegankelijk? Ja

Is de kruipruimte droog? Ja

Zo nee of meestal, toelichting:

## Fundering, kruipruimte en kelder 6 C.

Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand? Nee

Zo ja of soms, toelichting:

## Fundering, kruipruimte en kelder 6 D.



# NVM VRAGENLIJST

Is de grondwaterstand in de afgelopen jaren waarneembaar gewijzigd of is er sprake van wateroverlast geweest? Nee

Zo ja, heeft dit tot problemen geleid in de vorm van water in de kruipruimte c.q. kelder?

Zo nee, tot wat voor andere problemen heeft dit geleid?

## Installaties 7 A.

Wat voor warmte-installatie(s) is/zijn er aanwezig in de woning? centrale verwarming  
(bijvoorbeeld cv-installatie, WTW-systeem, WKO-systeem, (hybride) warmtepomp, airconditioning, zonneboiler, elektrische boiler, pelletkachel dan wel een andere installatie)

Is/zijn de installatie(s) eigendom? Ja

Zo nee, toelichting:  
(bijvoorbeeld de installatie(s) is/ zijn gehuurd of geleased. Tevens huur-/ leaseprijs vermelden)

Merk van de installatie(s): Remeha Avanta

Type(nummer) van de installatie(s): 28c

Installatiedatum van de installatie(s): 2011

Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden? februari 2024

Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf? Ja

Zo ja, door wie? Brian Francken, Nunspeet

## Installaties 7 B.

Zijn er de afgelopen tijd zaken opgevallen ten aanzien van de installatie(s)? Nee  
(bijvoorbeeld de cv-installatie moet meer dan 1 keer per jaar bijgevuld worden of de installatie functioneert niet goed)

Zo ja, wat is u opgevallen?

## Installaties 7 C.

Zijn er radiatoren die niet warm worden? Nee

Zo ja, welke?

## Installaties 7 D.

Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken? Nee

Zo ja, waar en welke?

## Installaties 7 E.

Zijn er radiatoren of (water)leidingen die ooit zijn bevroren? Nee



# NVM VRAGENLIJST

Zo ja, waar?

## Installaties 7 F.

Heeft u vloerverwarming in de woning? Nee

Zo ja, betreft dit elektrische vloerverwarming, vloerverwarming met warm water of anders? Elektrisch:

warm water:

overig, namelijk

Waar bevindt zich de elektrische vloerverwarming?

Waar bevindt zich de vloerverwarming met warm water?

Waar bevindt zich de overige vloerverwarming?

## Installaties 7 G.

Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden? Nee

Zo ja, welke?

## Installaties 7 H.

Heeft de woning zonnepanelen die uw eigendom zijn? Ja

Heeft de woning zonnepanelen die worden gehuurd of geleased? Nee

Kan het huurcontract/ leasecontract worden overgenomen door koper? Zo ja, dan overnamecontract opvragen.

Hoeveel zonnepanelen zijn er aanwezig? Aantal: 6

Zo ja, blijven de zonnepanelen achter? Ja

Wat is de capaciteit van één zonnepaneel?  
(De capaciteit van zonnepanelen wordt uitgedrukt in Wattpiek (Wp).  
Bijvoorbeeld één zonnepaneel levert 390 Wp. 231 Wp

Functioneren alle zonnepanelen? Ja

Wat is het merk/ type van de zonnepanelen? niet bekend

Maakt u gebruik van een app om de opbrengst van de zonnepanelen te bekijken? Nee

Zo ja, welke? nvt

In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst en door wie? Jaar: 2013, via vereniging Eigen Huis.

Installateur: niet bekend

Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst? Ja

Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt? Jaar: 2024

Aantal kWh: 400

Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen? geen



# NVM VRAGENLIJST

Zijn de zonnepanelen aangeschaft met subsidie? Nee

Zo ja, moet de subsidie worden terugbetaald?

Zo ja, welk bedrag moet worden terugbetaald?

## Installaties 7 I.

In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/  
rookgasafvoeren geveegd/gereinigd? 2024

## Installaties 7 J.

Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt? vandaag

Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed? Ja

## Installaties 7 K.

Zijn er onderdelen van de elektrische installatie vernieuwd? (onder de  
elektrische installatie wordt verstaan alle elektra leidingen/ schakelaars  
stopcontacten, meterkast e.d.) Ja

Zo ja, wanneer en welke onderdelen? schakelmateriaal

Zijn er gebreken aan de elektrische installatie? Nee

Zo ja, welke?

## Installaties 7 L.

Is er een laadpaal aanwezig voor een elektrische auto? Nee

Zo ja, waar bevindt deze zich?

Blijft deze achter?

## Installaties 7 M.

Is er mechanische ventilatie of een soortgelijk systeem aanwezig? Nee

Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?

Zo nee, toelichting:

Wanneer is dit systeem voor het laatst onderhouden?

Hoe oud is dit systeem ongeveer?

## Installaties 7 N.

Is er een domoticasysteem of een soortgelijk systeem aanwezig? (Een  
domoticasysteem bedient de verwarming, verlichting, verwarming, audio,  
ventilatie e.d. automatisch) Nee

Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?



# NVM VRAGENLIJST

Zo nee, toelichting:

Hoe oud is dit systeem ongeveer?

## Installaties 7 O.

Zijn er rookmelders op iedere verdieping aanwezig? Nee

Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer? 3 jaar

## Sanitair, riolering en keuken 8 A.

Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen? Nee

Zo ja, welke?

## Sanitair, riolering en keuken 8 B.

Hoe oud is de badkamer ongeveer? 2003

## Sanitair, riolering en keuken 8 C.

Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen goed door? Ja

Zo nee, welke niet?

## Sanitair, riolering en keuken 8 D.

Is de woning aangesloten op het gemeentelijke riool? Nee

## Sanitair, riolering en keuken 8 E.

Zijn er gebreken (geweest) aan de riolering, zoals breuken, stankoverlast, lekkages, etc.? Ja

Zo ja, welke? verstopping afvoer IBA

## Sanitair, riolering en keuken 8 F.

Is er een andere voorziening, zoals een septictank, beerput of dergelijk aanwezig? Ja

Zo ja, wat is er aanwezig en hoe dient dit te worden onderhouden? IBA, jaarlijkse onderhoudsbeurt

## Sanitair, riolering en keuken 8 G.

Van welk jaar dateert de keukenopstelling ongeveer? 2002



# NVM VRAGENLIJST

## Sanitair, riolering en keuken 8 H.

Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer? 2020

Functioneert alle inbouwapparatuur? Ja

Zo nee, welk inbouwapparaat functioneert niet?

## Sanitair, riolering en keuken 8 I.

Heeft u een kokend water kraan? (bijvoorbeeld een Quooker kraan of een soortgelijke kraan) Nee

Zo ja, functioneert deze kraan naar behoren en hoe oud is deze kraan ongeveer?

## Diversen 9 A.

Wat is het bouwjaar van de woning? 1981

## Diversen 9 B.

Zijn er asbesthoudende materialen in/op de woning/ bijgebouw(en) aanwezig? (bijvoorbeeld asbest zeil, een asbestplaat die onder en/of achter de CV ketel is geplaatst, asbesthoudend isolatiemateriaal om de verwarmingsbuis, asbesthoudend koord bij oude cv-ketels/gaskachels, asbestgolfplaten e.d.) Niet bekend

Zo ja, welke en waar?

## Diversen 9 C.

Blijft er in de woning zeil achter, al dan niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen 1955 en 1982? Nee

## Diversen 9 D.

Is er sprake van loden leidingen in de woning? Nee

Zo ja, waar?

## Diversen 9 E.

Is er een Japanse duizendknoop aanwezig in de tuin? (Een Japanse duizendknoop is een exotische plant, welke moeilijk te verwijderen is. De sterke wortelstokken en stengels van de Japanse duizendknoop zijn in staat om schade te veroorzaken aan gebouwen, leidingen en wegen) Ja

## Diversen 9 F.

Is er in puin/asbest afval in de grond/tuin aanwezig? Niet bekend





# NVM VRAGENLIJST

## Diversen 9 G.

Heeft u elders lekkages gehad? (dus los van het dak/ sanitair/ riolering) Nee

## Diversen 9 H.

Is de grond verontreinigd? Niet bekend

Zo ja, is er een onderzoeksrapport?

Zo ja, heeft de gemeente/provincie een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd?

## Diversen 9 I.

Is er een olietank aanwezig of aanwezig geweest? Niet bekend

Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd?

Als deze is gesaneerd, waar is de olietank op het perceel gesitueerd?

Is er een Kiwa-certificaat aanwezig? Nee

## Diversen 9 J.

Is er sprake van overlast door ongedierte in of (rond)om de woning?  
(Denk aan muizen, ratten, kakkerlakken, etc.) Ja

Zo ja, waar? Muizen vormen onderdeel van de biotoop.  
Incidenteel een muis in huis.

## Diversen 9 K.

Is de woning aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam? Nee

Zo ja, waar?

Zo ja, is deze aantasting al eens behandeld?

Zo ja, wanneer?

Zo ja, door welk bedrijf?

## Diversen 9 L.

Is er sprake van chlorideschade (betonrot)? (Betonrot komt vooral voor in kruipruimtes van woningen gebouwd tussen 1965 en 1981 die voorzien zijn van betonnen vloerelementen van het merk Kwaaitaal of Manta. Ook andere beton- elementen - bijvoorbeeld balkons - kunnen aangetast zijn) Nee

Zo ja, waar?

## Diversen 9 M.



# NVM VRAGENLIJST

Hebben er verbouwingen en/of bijbouwingen plaatsgevonden in en/of om de woning? Nee

Zo ja, welke ver-/bijbouwingen?

Zo ja, in welk jaartal?

Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd?

## Diversen 9 N.

Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)? Nee

Zo ja, welke?

## Diversen 9 O.

Is er sprake van glasvezel internet? Ja

## Diversen 9 P.

Bent u in het bezit van een definitief energieprestatiecertificaat/energielabel? Ja

Zo ja, welke label? C

## Vaste lasten 10 A.

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting? 597

Belastingjaar? 2025

## Vaste lasten 10 B.

Wat is de WOZ-waarde? 644000

Peiljaar? 1-1-2024

## Vaste lasten 10 C.

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten? 119

Belastingjaar? 2024

## Vaste lasten 10 D.

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen? (zoals rioolheffing en afvalstoffenheffing e.d.) 240

Belastingjaar? 2025

## Vaste lasten 10 E.



# NVM VRAGENLIJST

Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas:	0
Elektra:	31
Water:	21
Stadsverwarming:	0
Anders:	Verwarming en warm water met propaan. kosten ca. € 1300 op jaarbasis
Te weten:	1300
Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water? Gas (m <sup>3</sup> ):	n.v.t.
Elektriciteit hoog (kWh):	1100
Elektriciteit laag (kWh):	900
Elektriciteit totaal (kWh):	2000
Water (m3):	102
Stadsverwarming (GJ):	nvt
Anders:	nvt
Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? Aantal:	2

## Vaste lasten 10 F.

Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten?  
(Bijvoorbeeld keuken, kozijnen, cv-ketel, etc.)

Nee

Zo ja, welke?

Zijn deze contracten overdraagbaar op de koper?  
Let op! Veel lease- en huurkoopcontracten zijn niet langer overdraagbaar op een koper. Neem hiervoor contact op met de betreffende leverancier.

Hoe lang lopen de contracten nog en wat is de eventuele afkoopsom?  
Afkoopsom:

Duur:

## Vaste lasten 10 G.

Als er sprake is van erfpacht of opstalrecht hoe hoog is dan de canon per jaar?

6760

Heeft u alle canons betaald?

Ja

Is de canon afgekocht?

Nee

Zo ja, tot wanneer?

## Vaste lasten 10 H.

Heeft u alle gemeentelijke belastingen die u verschuldigd bent al betaald?

Nee



# NVM VRAGENLIJST

Zijn er variabele bedragen voor gemeenschappelijke poorten, inritten of terreinen? Nee

Zo ja, hoe hoog en waarvoor?

## Vaste lasten 10 I.

Heeft u, om in de straat te parkeren, een parkeervergunning nodig? Nee

Hoeveel parkeervergunningen kunnen er maximaal worden aangevraagd?

Wat zijn de kosten voor deze parkeervergunning(en) per jaar?

## Garanties 11 A.

Zijn er lopende onderhoudscontracten en/of garantieregelingen overdraagbaar aan de koper? Nee  
(Zoals dakbedekking, cv-installatie, dubbele beglazing, etc.)

Zo ja, welke?

## Nadere informatie 12 A.

Overige zaken(Overige zaken die de koper naar uw mening moet weten) Voor een groot aantal zaken op het terrein overleg met de koper over eventuele overname.



Eperweg 133  
8072 PL Nunspeet



Datum 20 februari 2025  
Onderwerp Verzoek vervreemding erfpachtrecht  
Behandeld door  
Ons kenmerk  
Uw kenmerk  
Bijlagen 1

Bij mail van 29 januari jl. heeft u aangegeven voornemens te zijn om uw huidige erfpachtrecht te vervreemden. Daarbij heeft u gelijk de vraag gesteld, welke procedures u hiervoor moet doorlopen. Hierover hebben wij nadien nog telefonisch contact gehad. In dit gesprek is aangegeven welke processen doorlopen moet worden en aan welke voorwaarden u moet voldoen voordat u uw erfpachtrecht, welke bij erfpachtakte op 27 december 2012 is gevestigd, mag vervreemden.

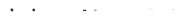
#### De erfpachtovereenkomst en de voorwaarden

In de voornoemde erfpachtakte is aan u in erfpacht met afhankelijk recht van opstal uitgegeven een perceel grond, te weten de (ondergrond) met daarop bevindende vrijstaande woning met bijgebouwen, erf en tuin, plaatselijk bekend, Eperweg 133 te Nunspeet, kadastraal bekend gemeente Nunspeet, sectie D, nummer 2101, ter grootte van 0.70.80 hectare. Het erfpachtrecht is ingegaan op 15 juli 2012 en eindigt op 14 juli 2042. In artikel 36 van de Algemene voorwaarden erfpacht en opstal Staatsbosbeheer 2012 (AV2012), die op deze akte van toepassing zijn, is opgenomen dat u voor vervreemding van het erfpachtrecht schriftelijke toestemming moet vragen. Uw mail van 29 juli jl. beschouw ik bij deze als schriftelijke aanvraag tot toestemming vervreemding. Daarnaast is in artikel 37 van de AV2012 bepaald dat Staatsbosbeheer een voorkeursrecht van eerste koop heeft. Staatsbosbeheer verklaart hierbij geen gebruik te maken van zijn voorkeursrecht.

#### Voorwaarden voor het verlenen van toestemming

Staatsbosbeheer verleent u hierbij in principe toestemming voor de overdracht van het erfpachtrecht aan een derde. Aan deze principe toestemming verbindt Staatsbosbeheer zoals bepaald in artikel 36 van de AV2012, de volgende voorwaarden.

1. Vanuit uw informatieplicht dient u (potentiële) koper(s) van het erfpacht- en opstalrecht over de erfpachtvoorwaarden, de actuele erfpachtcanon en de inhoud van deze brief te informeren;
2. De aspirant-koper van het erfpachtrecht overhandigt(en) uiterlijk 1 maand voor de overdracht aan Staatsbosbeheer een door een accountant of bankinstelling afgegeven verklaring van financiële goedgeheid voor toekomstige canon betalingsverplichtingen welke voortvloeien uit de erfpachtakte;

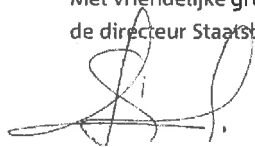
3. Op het moment van overdracht (aktepassering) van het erfpachtrecht mogen er geen vorderingen meer open staan. Alle eventuele openstaande vorderingen dienen vooraf door u te zijn voldaan aan Staatsbosbeheer.
4. Voorafgaand aan aktepassering dient koper een formulier tot automatische incasso te hebben ondertekend. Deze zullen wij te zijner tijd overhandigen aan het notaris kantoor om gelijktijdig met de aktepassering te (laten) ondertekenen. Dit voor de jaarlijkse betaling van de canon;
5. Voor aktepassering dient u een vragenlijst bodemverontreiniging voor het erfpachtperceel in te vullen. Deze vragenlijst sluit ik bijgaand als bijlage bij. Het door u ingevulde en getekende exemplaar daarvan ontvangt Staatsbosbeheer graag een kopie, welke als bijlage bij de akte wordt toegevoegd;
6. Voorafgaand aan de overdracht van het erfpachtrecht zal er een terreinopname plaatsvinden door de beheerder, . Hier wordt onder andere gekeken of er geen opstallen zijn gebouwd waarvoor geen toestemming is verleend en of er geen groot areaal dan kadastraal is bepaald, in gebruik is genomen. Bij eventuele onrechtmatigheden als grensoverschrijding e.d. moeten eerst hersteld worden.
7. Staatsbosbeheer dient na het passeren van de akte bij de notaris een gewaarmerkt afschrift van de akte van levering te ontvangen.

#### Tot slot

Zodra er een concrete aspirant-koper voor het erfpachtrecht is, dan ontvangt Staatsbosbeheer van u zijn of haar gegevens voor een kennismakingsgesprek. Dit gesprek zal voor de overdracht van het erfpachtrecht met onderstaande rentmeester en teamleider beheerder dienen plaats te vinden. Staatsbosbeheer zal deze aspirant-koper dan moeten kunnen beoordelen op een aantal van bovengenoemde punten, alvorens Staatsbosbeheer de definitieve toestemming voor de overdracht kan geven.

De verleende toestemming voor vervreemding erfpachtrecht aan derden is één jaar geldig. Indien het erfpachtrecht niet binnen één jaar na dagtekening van deze brief is overgedragen, vervalt deze toestemming en kan Staatsbosbeheer alsnog gebruik maken van zijn voorkeursrecht. U kunt dan opnieuw een schriftelijk verzoek indienen.

Met vriendelijke groet,  
de directeur Staatsbosbeheer, namens deze,



hoofd Staatsbosbeheer Gelderland

**AFSTAND ERFPACHT EN VESTIGING NIEUWE ERFPACHT EN OPSTAL, ZAAKNUMMER: 51608PR**

Heden, zeventwintig december tweeduizendtwaalf, verschenen voor mij, Mr Andries Heino Russchen, kandidaat-notaris, hierna te noemen: notaris, als waarnemer van Mr Pieter Pieltjes, notaris met plaats van vestiging Nunspeet:

1. mevrouw **Jacoba Berendje Westerink**, secretaresse, werkzaam ten kantore van notaris Mr P. Pieltjes, Laan 57 te 8071 JH Nunspeet, geboren te Zwolle op achttien november negentienhonderd negentig; ten deze handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:  
de heer ir. **Peter Winterman**, geboren op dertien augustus negentienhonderdvierenvijftig te Voorst, paspoortnummer NULD8JP14, regiodirecteur Staatsbosbeheer Oost, gevestigd op het adres Binnensingel 3, 7411 PL Deventer, postadres: Postbus 6, 7400 AA Deventer, in deze hoedanigheid handelend namens **Staatsbosbeheer**, hiertoe bevoegd op grond van het besluit van de directeur Staatsbosbeheer de dato achttien december tweeduizendzeven (Mandaatregeling Staatsbosbeheer 2008), Stcrt. drieëntwintig januari tweeduizendacht, nummer 16, pagina 15, die zijn bevoegdheid tot het verrichten van na te melden rechtshandeling ontleent aan artikel 13 van de Wet van elf september negentienhonderdzevenennegentig, Stb.1997, 514, (Wet verzelfstandiging Staatsbosbeheer), hierna te noemen: 'Staatsbosbeheer',  
en

2.

b.

ook te noemen: 'erfpachter'.

**De comparanten, overwegende dat:**

Vanaf tweeduizendtwaalf (2012) geldt er voor de door Staatsbosbeheer beheerde percelen een gewijzigde regeling omtrent nieuwe vestigingen in erfpacht. Het is, onder voorwaarden, mogelijk om een nog niet verstreken erfpacht om te zetten naar een erfpacht onder deze nieuwe voorwaarden.

De vestiging van de erfpacht voor een nieuwe periode van dertig jaar is mogelijk wanneer het overeengekomen gebruik van erfpachter past binnen de plaatselijke concrete uitwerking van de wettelijke taak van Staatsbosbeheer om de natuur- en cultuurhistorische waarde van de gebieden die zij in eigendom heeft te beschermen en verder te ontwikkelen.

**Verklaren het volgende:**

Erfpachter is de gerechtigde tot een recht van erfpacht (dit recht hierna ook te noemen 'oude erfpacht') met betrekking tot een perceel waarvan Staatsbosbeheer eigenaar is.

Het betreft:

een perceel grond, te weten de ondergrond van de zich daarop bevindende woning, kadastraal bekend als **gemeente Nunspeet, sectie D, nummer**

**2101 ter grootte van zeventig are en tachtig centiare**, plaatselijk bekend als Eperweg 133 te Nunspeet, hierna ook te noemen: 'de erfpachtzaak'. Partijen hebben op **drie en twintig augustus tweeduizendtwaalf** overeenstemming bereikt over de beëindiging van de oude erfpachtrecht tegen gelijktijdige vestiging van een nieuw erfpachtrecht en het vestigen van een daarvan afhankelijk recht van opstal. Een kopie van deze overeenkomst is aan deze akte gehecht.

De financiële gevolgen van deze overeenkomst zullen worden verrekend per **vijftien juli tweeduizendtwaalf**, deze datum hierna ook te noemen 'ingangdatum'.

Op grond van de overeenkomst:

1. doet de erfpachter hierbij afstand van de oude erfpacht, welke afstand door Staatsbosbeheer wordt aanvaard;
2. geeft Staatsbosbeheer, voor de tijd van dertig jaren, ingaande **vijftien juli tweeduizendtwaalf** en mitsdien eindigende **veertien juli tweeduizendtweeënveertig**, in erfpacht aan de erfpachter, die in erfpacht aanneemt:  
 een perceel grond, te weten de ondergrond van de zich daarop bevindende opstal van een woonhuis en bijgebouwen, alsmede het erf en tuin, ter grootte van zeventig are en tachtig centiare, gelegen aan de Eperweg 133 te Nunspeet, en kadastraal bekend **gemeente Nunspeet, sectie D, nummer 2101** met de zich daarop bevindende opstallen bestaande uit: woning en bijgebouwen, zoals één en ander gearceerd is aangegeven op de door comparanten, handelend als gemeld, voor akkoord getekende en aan deze akte gehechte (kadastrale) kaart;  
 dit nieuwe recht van erfpacht wordt hierna ook 'het recht van erfpacht' of 'de erfpacht' genoemd;
3. verleent Staatsbosbeheer, voor de duur en afhankelijk van de hiervoor bedoelde erfpacht, aan de erfpachter die zulks aanneemt:  
 het zakelijk recht van opstal tot het stellen en in eigendom hebben en houden van de op de hiervoor bedoelde erfpachtzaak aanwezige opstallen, thans bestaande uit woning en bijgebouwen, zoals nader omschreven in aangehecht taxatierapport.

In deze akte is de vestiging van het recht van opstal besloten. De navolgende bedingen zijn zowel op de erfpacht als op het recht van opstal van toepassing. Waar in deze akte wordt gesproken over de erfpachter of de erfpacht, wordt daaronder mede verstaan de opstalhouder of het recht van opstal. De vergoeding voor het recht van opstal (de retributie) is in de canon begrepen.

Op het recht van erfpacht zijn van toepassing:

- a. de Algemene voorwaarden erfpacht en opstal Staatsbosbeheer 2012 (hierna te noemen: 'de algemene voorwaarden') welke zijn opgenomen in artikel 12 van deze akte, voor zover daarvan in deze akte niet is afgeweken;
- b. de volgende bijzondere voorwaarden, zoals vermeld in de artikelen 1 tot en met 5.

De bepalingen die betrekking hebben op de vestiging, staan vermeld in de artikelen 6 tot en met 11.

## **BIJZONDERE VOORWAARDEN**

### **Artikel 1. Bestemming**



1. De erfpachter mag de erfpachtzaak uitsluitend gebruiken als woning.
2. Met deze bestemming valt het erfpachtrecht onder het begrip 'woning'. Onder woning wordt verstaan: "een erfpachtrecht en/of een opstalrecht, betreffende een object dat volgens de contractvoorwaarden bestemd is als zelfstandige woning of recreatiewoning. Met de toevoeging 'zelfstandig' wordt (uitsluitend) bedoeld dat die woning volgens de erfpachtvoorwaarden geen onderdeel uitmaakt van een groter (bedrijfsmatig) geheel zoals het geval is bij bijvoorbeeld een bedrijfswoning, een boerderij of een beheerderswoning bij een camping. Van een woning is eveneens sprake wanneer de bestemming als woning weliswaar niet uit de erfpachtvoorwaarden blijkt, maar wel is vastgelegd in het bestemmingsplan en het object daadwerkelijk als woning wordt gebruikt, met uitdrukkelijke of stilzwijgende instemming van Staatsbosbeheer. Een woning waarin, naast daadwerkelijke bewoning, een onderneming wordt uitgeoefend die naar gangbare maatstaven past binnen een publiekrechtelijke bestemming 'wonen' wordt voor de toepassing van deze regeling beschouwd als een 'woning', waarbij bijvoorbeeld kan worden gedacht aan een kantoor of (para)medische praktijk aan huis."

## **Artikel 2. Canon en de wijze van berekening**

1. i
2. Zolang het erfpachtrecht voldoet aan de definitie van 'woning' zoals deze in artikel 1 lid 2 is omschreven, wordt de canon bepaald volgens de volgende methode: de canon is gelijk aan vijfenzeventig procent (75%) van de vrije waarde van de erfpachtzaak (lees: waarde van de grond) vermenigvuldigd met het geldende canonpercentage. Het canonpercentage voor het jaar **tweeduizendtwaalf (2012)** bedraagt **drie vijf en dertig/honderdste procent (3,35 %)**. De vrije waarde van de erfpachtzaak is vastgesteld op berekening van de canon is uitgegaan van voornoemde waarde inclusief de indexering over de jaren tweeduizendacht tot en met tweeduizendelf (2008 t/m 2011), zoals overeengekomen in de op drieëntwintig augustus tweeduizendtwaalf gesloten overeenkomst.
3. Het canonpercentage wordt als volgt berekend: het canonpercentage is gelijk aan het marktrentepercentage, verminderd met het inflatiepercentage en vermeerderd met **een vijf/tiende procent (1,5 %)** voor risico en administratiekosten oftewel:  

$$\text{canon \%} = [\text{marktrente \%}] - [\text{inflatie \%}] + 1,5\%$$
4. Als marktrentepercentage wordt gehanteerd de gemiddelde rente op tien (10)-jarige staatsobligaties, zoals gepubliceerd door De Nederlandsche Bank. Hiertoe wordt het gemiddelde rentepercentage genomen over de laatste vijf kalenderjaren voorafgaand aan het moment van de bepaling van het canonpercentage.
5. Als inflatiepercentage wordt gehanteerd het gemiddelde van de procentuele jaar-op-jaar ontwikkelingen van de consumentenprijsindex (CPI) voor alle huishoudens, in de vijf kalenderjaren voorafgaand aan het moment van de bepaling van het canonpercentage, zoals gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).

6. Wanneer de in lid 2 bedoelde berekening leidt tot een canonpercentage dat lager is dan een vijf/tiende procent (1,5 %), dan wordt het canonpercentage, in afwijking van die berekenwijze, vastgesteld op een vijf/tiende procent (1,5 %).
7. Voor het canonpercentage van tweeduizendtwaalf (2012) geldt in cijfers de volgende berekening:  
drie vijf en dertig/honderdste procent (3,35 %) = drie drie en zestig/honderdste procent (3,63 %) (marktrentepercentage) minus een acht en zeventig/honderdste procent (1,78 %) (inflatiepercentage) plus een vijf/tiende procent (1,5 %).

### **Artikel 3. Wijze van betalen en aanpassing van de canon**

1. De canon dient in twaalf gelijke maandelijke termijnen te worden voldaan, telkens op de vijftiendste dag van iedere maand, voor het eerst op **vijftiendste juli tweeduizendtwaalf**. Deze termijn heeft ingebrekestellende kracht. De erfpachter geeft volmacht aan Staatsbosbeheer voor automatische incasso van bedoelde maandelijke termijnen.
2. De eerste jaarlijkse canonindexering, als bedoeld in artikel 10 van de algemene voorwaarden, vindt plaats op **vijftien juli tweeduizenddertien**.
3. De eerste periodieke canonherziening, als bedoeld in artikel 11 van de algemene voorwaarden, vindt plaats met ingang van **vijftien juli tweeduizendtweëntwintig**. Bij iedere periodieke herziening zal de canon worden vastgesteld door vijfenzeventig procent (75%) van de vrije waarde van de erfpachtzaak te vermenigvuldigen met het alsdan geldende canonpercentage.

### **Artikel 4. Bijzondere gebruiksbepalingen**

De erfpachter zal de erfpachtzaak en de daarop aanwezige opstallen als een zorgvuldig erfpachter gebruiken, zoals in de algemene voorwaarden nader omschreven.

### **Artikel 5. Kettingbeding**

Voor zover de algemene en bijzondere bepalingen geen zakenrechtelijke werking hebben, dienen deze bepalingen, alsmede die welke eventueel vermeld zijn in artikel 8 lid 1, door de erfpachter aan de opvolgende gerechtigde(n) te worden opgelegd zoals bepaald in artikel 38 van de algemene voorwaarden, waarbij de boete wordt gesteld op twintig maal de op dat moment geldende jaarlijkse canon, dit in afwijking van het in artikel 17 lid 2 van de algemene voorwaarden gestelde.

### **BEPALINGEN TERZAKE DE VESTIGING**

#### **Artikel 6. Vergoeding en kwijting**

De vergoedingen voor de thans op de erfpachtzaak aanwezige opstallen zijn door erfpachter reeds ten tijde van de verkrijging van de oude erfpacht door erfpachter voldaan en/of deze opstallen zijn zelf door erfpachter gesticht. Erfpachter heeft recht op vergoeding van de waarde voor de opstallen bij het einde van de oude erfpacht en Staatsbosbeheer heeft recht op de door de erfpachter te betalen vergoeding voor de verkrijging van de opstallen bij de vestiging van de nieuwe erfpacht. De erfpachter en Staatsbosbeheer stellen vast dat de waarde van deze twee vergoedingsrechten gelijk zijn. Hierbij worden deze vorderingen met elkaar verrekend, zodat partijen wat betreft deze vergoedingsrechten niets meer van elkaar te vorderen hebben en elkaar over en weer volledige kwijting verlenen.

**Artikel 7. Omvang erfpacht, ingebruikneming, risico en garanties**

1. De erfpachtzaak is nu reeds in gebruik bij erfpachter, die derhalve geheel bekend is met de zich in de grond en de opstal(len) bevindende technische installaties, aan- en afvoerleidingen, bedradingen en de kwaliteit van de opstal(len).
2. De lasten, belastingen en heffingen ten laste van de zakelijk gerechtigde blijven voor rekening van de erfpachter.
3. Het perceel en de opstal blijven verzekerd door de erfpachter.
4. De feitelijke grenzen van het perceel zijn door partijen vergeleken met de grenzen zoals deze blijken uit de kadastrale kaart. Uit deze vergelijking blijkt dat de kadastrale grenzen van het perceel gemeente Nunspeet, sectie D, nummer 2101 overeenkomen met de feitelijke grenzen.
5. Voorzover de levering daarvan niet reeds heeft plaatsgehad, levert Staatsbosbeheer bij deze aan erfpachter, die aanvaardt, alle in het overeenkomst tot vestiging bedoelde aanspraken die Staatsbosbeheer nu of te eniger tijd kan doen gelden ten aanzien van de architect(en), de constructeur(s), de bouwer(s), de aannemer(s), de onderaannemer(s), de installateur(s) en/of de leverancier(s) van de erfpachtzaak met bijhorende opstallen, alsmede de rechten uit eventuele premieregelingen, garantieregelingen en garantiecificaten, alles voorzover deze regelingen overdraagbaar zijn en zonder dat Staatsbosbeheer tot enige vrijwaring gehouden is.

**Artikel 8. Lasten en beperkingen**

1. Alle aan de erfpachter Staatsbosbeheer 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 art. 3:16 BW, 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.
2. Voor zover in bovengenoemde bepalingen verplichtingen voorkomen welke Staatsbosbeheer verplicht is aan de erfpachter op te leggen, doet Staatsbosbeheer dat bij deze opnieuw 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 Staatsbosbeheer voor die derden aangenomen. De erfpachter aanvaardt voormelde lasten en beperkingen uitdrukkelijk.

**Artikel 9. Bodemverontreiniging**

1. Van bodemverontreiniging in de zin van dit artikel is sprake indien zich op en/of in de bodem van het in erfpacht uit te geven perceel hogere concentraties van schadelijke stoffen bevinden dan op grond van natuurlijk voorkomen te verwachten is gelet op de wettelijke normen die gelden in relatie tot de bestemming of het (voorgenomen) gebruik van de erfpacht en de opstal, de stand van de wetenschap, dan wel daarvoor in de plaats tredende of aanvullende algemeen gangbare kwaliteitseisen.
2. Erfpachter is niet bekend met feiten of omstandigheden die erop (kunnen) wijzen dat de erfpachtzaak tijdens de oude erfpachtperiode is

verontreinigd en daardoor enige verontreiniging bevat. Hierdoor hebben partijen geen reden om aan te nemen dat de bodem van de erfpachtzaak verontreinigd is en is door partijen afgezien van het verrichten van bodemonderzoek.

#### **Artikel 10. Voorgaande verkrijging**

Staatsbosbeheer verkreeg de eigendom van het perceel door de inschrijving bij de dienst voor het kadaster en de openbare registers te Arnhem op negen maart negentienhonderdachtennegentig in register 4, deel 16457 nummer 6 van een opgave als bedoeld in artikel 3, eerste lid, van het Kadasterbesluit ter zake van de overgang van registergoederen van de Staat der Nederlanden naar Staatsbosbeheer de dato drie maart negentienhonderdachtennegentig.

#### **Artikel 11. Ontbindende voorwaarden**

Alle ontbindende voorwaarden die eventueel zijn overeengekomen in de overeenkomst of in nadere overeenkomsten die op de vestiging betrekking hebben, zijn thans uitgewerkt.

Noch Staatsbosbeheer noch erfpachter kan zich terzake van de overeenkomst tot vestiging en/of onderhavige akte van vestiging nog op een ontbindende voorwaarde beroepen.

#### **ALGEMENE VOORWAARDEN**

#### **Artikel 12. Algemene Voorwaarden**

De Algemene voorwaarden erfpacht en opstal Staatsbosbeheer tweeduizendtwaalf (2012) luiden als volgt:

**(begin citaat)**

#### **"ALGEMEEN, VESTIGING**

#### **Artikel 1 Definities en begripsomschrijvingen**

*Waar in de akte van vestiging, in deze algemene voorwaarden of in de Taxatie-instructie Erfpacht Staatsbosbeheer 2012 over de hierna volgende begrippen wordt gesproken, wordt daarmee bedoeld hetgeen hieronder is weergegeven. De betreffende begrippen zijn, waar dit van belang is, in de tekst van de genoemde documenten cursief weergegeven, als verwijzing naar onderstaande definities en begripsomschrijvingen.*

#### Akte van vestiging:

*De ten overstaan van een notaris verleden akte van vestiging van de erfpacht, dan wel de ten overstaan van een notaris verleden akte van vestiging van de erfpacht en het recht van opstal, waarin deze algemene voorwaarden van toepassing worden verklaard.*

#### Canon:

*De periodieke vergoeding die de erfpachter voor de erfpacht aan Staatsbosbeheer verschuldigd is. Waar in deze algemene voorwaarden wordt gesproken over 'canon', wordt in het geval van erfpacht in combinatie met een recht van opstal de eventuele retributie (de voor recht van opstal te betalen vergoeding) geacht te zijn inbegrepen in de canon.*

#### Consumentenprijsindex (CPI):

*De consumentenprijsindex, reeks alle huishoudens, vastgesteld door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).*

#### Erfpacht:

*De blijkens de akte van vestiging gevestigde erfpacht. Erfpacht wordt ook wel aangeduid als 'erfpachtrecht' of 'recht van erfpacht'. In het geval van vestiging van erfpacht in combinatie met een recht van opstal wordt in deze algemene voorwaarden onder 'erfpacht' verstaan: de blijkens de akte van*

vestiging gevestigde erfpacht en het blijktens die akte gevestigde recht van opstal.

Erfpachter:

De gerechtigde tot de erfpacht. Waar in deze algemene voorwaarden wordt gesproken over 'de erfpachter', wordt in het geval van erfpacht in combinatie met een recht van opstal hieronder verstaan: 'de erfpachter/opstaller'.

Erfpachtjaar:

Een tijdvak van één jaar dat aanvangt op dezelfde datum als die waarop de erfpacht is ingegaan.

Erfpachtzaak:

De bij de akte van vestiging in erfpacht uitgegeven onroerende zaak of zaken. In het geval van erfpacht in combinatie met recht van opstal wordt onder 'de erfpachtzaak' verstaan: de zaak waarop de erfpacht en het recht van opstal rusten.

Externe deskundige:

Een gecertificeerde deskundige die is aangesloten bij een te goeder naam en faam bekend staande beroepsvereniging, die niet is aangesteld bij of in dienst is van Staatsbosbeheer of de erfpachter en die in opdracht van Staatsbosbeheer en/of de erfpachter een onafhankelijk advies uitbrengt of een onafhankelijke taxatie uitbrengt.

Herzieningsdatum:

De eerste dag van het eerste erfpachtjaar waarin een op de voet van artikel 11 herziene canon zal gelden.

Opstallen:

Gebouwen en werken die al dan niet duurzaam zijn verenigd met de erfpachtzaak, hetzij rechtstreeks hetzij door vereniging met andere gebouwen of werken.

Recht van opstal:

Het eventueel in de akte van vestiging verleende zakelijke recht op basis waarvan de erfpachter eigenaar wordt van de gebouwen, werken en beplantingen waarvoor dat recht van opstal is gevestigd.

Regiodirecteur:

De regiodirecteur Staatsbosbeheer of degene die als functioneel opvolger van de regiodirecteur Staatsbosbeheer beschouwd kan worden.

Taxatie-instructie:

De Taxatie-instructie Erfpacht Staatsbosbeheer 2012, die als bijlage aan deze algemene voorwaarden is gehecht en daarvan deel uitmaakt.

Vrije waarde:

Onder de vrije waarde van de erfpachtzaak wordt verstaan: de vrije waarde in het economisch verkeer als volle en onbezwaarde eigendom. Dit is de koopprijs die van de meest biedende gegadigde zou kunnen worden verkregen voor de erfpachtzaak bij onderhandse verkoop daarvan op de voor deze zaak meest geschikte wijze en na de beste voorbereiding, op basis van verkoop in volle eigendom en derhalve niet belast met erfpacht of enig ander beperkt recht of ander (gebruiks)recht dat voor de eigenaar in de weg staat aan het normale genot van de erfpachtzaak.

WOZ-waarde:

De waarde die aan een onroerende zaak is of wordt toegekend overeenkomstig het bepaalde in artikel 17 e.v. Wet waardering onroerende zaken. Ingevolge artikel 17 lid 1 van genoemde wet gaat het, behoudens in die wet genoemde uitzonderingen, om de waarde die aan de 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.

#### Artikel 2 Toestemming

1. *In alle gevallen waarin voorafgaande toestemming van de regiodirecteur is vereist, kunnen, voor zover in de akte van vestiging of elders in deze algemene voorwaarden niet anders is bepaald, aan toestemming voorwaarden worden verbonden, waaronder financiële voorwaarden. Aan een toestemming kan de voorwaarde worden verbonden dat deze binnen een nader te noemen termijn dient te worden geëffectueerd, bij gebreke waarvan de toestemming komt te vervallen.*
2. *Het verleend zijn van een toestemming in de zin van lid 1 laat onverlet de verplichting van de erfpachter om andere vereiste publiekrechtelijke en privaatrechtelijke vergunningen, ontheffingen en toestemmingen te vragen en te verkrijgen.*
3. *Een eenmaal verleende toestemming ontslaat de erfpachter niet van zijn verplichting om opnieuw toestemming te vragen indien en zodra dit vereist is volgens de akte van vestiging of deze algemene voorwaarden en verplicht Staatsbosbeheer niet tot het verlenen van toestemming in zodanig geval.*
4. *Staatsbosbeheer aanvaardt door het verlenen van toestemming geen enkele aansprakelijkheid.*

#### Artikel 3 Meerdere erfpachtgerechtigden

1. *Indien de erfpacht aan twee of meer (rechts)personen toekomt, is ieder van hen hoofdelijk aansprakelijk tegenover Staatsbosbeheer voor de nakoming van de verplichtingen die voortvloeien uit de akte van vestiging en deze algemene voorwaarden.*
2. *De verplichtingen die voor de erfpachter(s) uit de akte van vestiging en deze algemene voorwaarden voortvloeien zijn steeds ten opzichte van Staatsbosbeheer ondeelbaar.*

#### Artikel 4 Indicatieve vermeldingen

*De vermelding in de akte van vestiging van oppervlakte, belendingen, vorm, aard, ligging of andere kenmerken van de erfpachtzaak en de daarop aanwezige opstallen is slechts bedoeld als indicatie, zonder dat de erfpachtzaak en de daarop aanwezige opstallen hieraan behoeven te beantwoorden. Noch de erfpachter, noch Staatsbosbeheer heeft daarom aanspraak op ontbinding of vernietiging van de overeenkomst die de titel vormt voor de vestiging van de erfpacht, op canonvermindering of op schadevergoeding, wanneer die vermelding niet met de werkelijkheid blijkt overeen te komen.*

#### Artikel 5 Onvoorwaardelijkheid en onbezwaardheid

1. *De erfpacht is onvoorwaardelijk gevestigd.*
2. *De erfpachtzaak en de daarop aanwezige opstallen zijn bij de vestiging van de erfpacht niet bezwaard met:*
  - a. *beslagen of hypotheek of met inschrijvingen daarvan;*
  - b. *kwalitatieve verplichtingen of kettingbedingen, anders dan in de akte van vestiging vermeld;*
  - c. *bepaalde rechten, anders dan in de akte van vestiging vermeld.*

#### Artikel 6 Risico

1. *De erfpachter aanvaardt bij de vestiging van de erfpacht de erfpachtzaak en de daarop aanwezige opstallen 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 derden, voor zover deze zijn vermeld in de akte van vestiging of voor zover zulks uit de wet voortvloeit. De erfpachter verklaart bekend te zijn met de inhoud van deze rechten.

2. De erfpachtzaak en de daarop aanwezige opstallen zijn voor risico van de erfpachter vanaf de dag van vestiging van de erfpacht, of zoveel eerder als Staatsbosbeheer de erfpachter in het genot heeft gesteld van de erfpachtzaak en de daarop aanwezige opstallen.

## FINANCIEEL

### Artikel 7 Procedure waardebepaling

1. In die gevallen waarin ingevolge de akte van vestiging of deze algemene voorwaarden een waarde moet worden vastgesteld, geldt, wanneer dit wordt aangegeven, hiervoor de procedure in de hierna volgende leden.
2. Staatsbosbeheer doet de erfpachter per aangetekende brief een voorstel voor de hoogte van de desbetreffende waarde.
3. De erfpachter deelt Staatsbosbeheer binnen zes weken na de datum van de in lid 2 bedoelde brief per aangetekende brief mee of hij instemt met het voorstel.
4. Wanneer uit de brief, bedoeld in lid 3, blijkt dat de erfpachter niet instemt met het voorstel, of wanneer de erfpachter die brief niet of niet tijds verzendt, zal de waarde worden vastgesteld door drie externe deskundigen, tenzij de erfpachter kiest voor geschilbeslechting door de rechter. Van de bedoelde drie externe deskundigen wordt er één door de erfpachter benoemd, één door Staatsbosbeheer en de derde door de beide voorbedoelde deskundigen gezamenlijk. Staatsbosbeheer zendt in dat geval de erfpachter uiterlijk twaalf weken na de datum van de in lid 2 bedoelde brief een aangetekende brief waarin, conform het voorgaande, wordt medegedeeld dat de waarde zal worden vastgesteld door drie externe deskundigen, tenzij de erfpachter kiest voor geschilbeslechting door de rechter. In deze brief vermeldt Staatsbosbeheer tevens welke externe deskundige door Staatsbosbeheer zal worden ingeschakeld in geval van waardebepaling door drie externe deskundigen.
5. Binnen zes weken na de in lid 4 bedoelde brief deelt de erfpachter Staatsbosbeheer per aangetekende brief mee of hij instemt met een drie-deskundigenprocedure, dan wel kiest voor geschilbeslechting door de rechter. In het eerste geval deelt de erfpachter in zijn brief mee welke externe deskundige namens hem zal optreden. In het tweede geval maakt de meest gereede partij het geschil binnen twaalf weken na de datum van de in lid 4 bedoelde brief aanhangig bij de bevoegde rechter. De leden 6, 7, 8 en 9 zijn dan niet van toepassing. Wanneer de erfpachter geen gevolg geeft aan het bepaalde in de eerste zin van dit lid wordt hij geacht te hebben ingestemd met waarde-bepaling door drie externe deskundigen. Wanneer de erfpachter niet binnen de in de eerste zin genoemde termijn een deskundige heeft voorgedragen, zal deze deskundige op schriftelijk verzoek van Staatsbosbeheer worden aangewezen door de kantonrechter, in wiens ambtsgebied de erfpachtzaak is gelegen.

6. *Wanneer de waarde zal worden bepaald door drie deskundigen, verstrekt Staatsbosbeheer binnen zes weken na de datum van de brief van de erfpachter bedoeld in lid 5 of - bij gebreke van zo'n brief - zodra dit mogelijk is, opdracht aan de twee voorgedragen externe deskundigen om gezamenlijk een derde externe deskundige te selecteren en vervolgens gedrieën de waarde te bepalen met inachtneming van de taxatie-instructie en daarover een bindend unaniem advies uit te brengen. Indien de twee externe deskundigen geen overeenstemming bereiken over de derde te benoemen deskundige, zal deze derde deskundige op schriftelijk verzoek van de meest gereede partij worden aangewezen door de kantonrechter, in wiens ambtsgebied de erfpachtzaak is gelegen.*
7. *De deskundigen brengen het schriftelijk advies uit binnen twaalf weken na de datum van de opdracht, bedoeld in lid 6. Het advies heeft de kracht van bindend advies. Indien de deskundigen niet tot een unaniem advies kunnen komen, geven zij de opdracht terug en zal de waarde door de bevoegde rechter worden vastgesteld op vordering van de meest gereede partij.*
8. *De kosten van de waardebepaling door drie deskundigen worden gedragen door beide partijen, ieder voor de helft, tenzij elders in deze algemene voorwaarden anders wordt bepaald.*
9. *Ten behoeve van waardebepalingen verstrekt de erfpachter aan Staatsbosbeheer en externe deskundigen desgevraagd een kopie van het meest recente taxatieverslag van de erfpachtzaak en de daarop aanwezige opstellen behorende bij de WOZ-beschikking op basis van de Wet waardering onroerende zaken.*

#### Artikel 8 Berekening canon

1. *Tenzij uit de akte van vestiging anders blijkt, wordt de canon berekend door de vrije waarde van de erfpachtzaak te vermenigvuldigen met het canonpercentage.*
2. *In de akte van vestiging kan worden bepaald dat de canon wordt berekend over een percentage van de vrije waarde van de erfpachtzaak.*
3. *De wijze waarop het canonpercentage wordt berekend blijkt uit de akte van vestiging.*
4. *Wanneer de in de akte van vestiging opgenomen berekening leidt tot een canonpercentage dat lager is dan 1,5%, dan wordt het canonpercentage, in afwijking van die berekenwijze, vastgesteld op 1,5%.*

#### Artikel 9 Uitgiftecanon

1. *Ter bepaling van de uitgiftecanon wordt de vrije waarde van de erfpachtzaak door Staatsbosbeheer vastgesteld op basis van de WOZ-waarde, dan wel op basis van een taxatie door een of meer externe deskundigen, welke taxatie plaatsvindt met inachtneming van de taxatie-instructie. Artikel 7 is niet van toepassing.*
2. *In de akte van vestiging worden vermeld:*
  - a. *de bij uitgifte in erfpacht gehanteerde vrije waarde van de erfpachtzaak;*
  - b. *de ten tijde van de uitgifte in erfpacht meest recente WOZ-waarde, indien voorhanden;*
  - c. *de hoogte van de andere bij de bepaling van de canon betrokken variabelen.*



3. *Taxatierapporten die gebruikt zijn bij de vaststelling van de uitgiftecanon worden als bijlage aan de akte van vestiging gehecht.*

Artikel 10 Canon-indexering

1. *De canon wordt ieder erfpachtjaar aangepast aan de hand van de ontwikkeling van de consumentenprijsindex (CPI). Deze aanpassing geschiedt op basis van de formule*  

$$C(n) = (A : B) \times C(o).$$
*In deze formule is:*  
*C(n): de nieuwe canon;*  
*A: de CPI van het kalenderjaar voorafgaand aan de ingangsdatum van de canonaanpassing;*  
*B: de CPI van het kalenderjaar voorafgaand aan het kalenderjaar bedoeld onder A;*  
*C(o): de oude, aan te passen canon.*
2. *De geïndexeerde canon is ook verschuldigd wanneer door Staatsbosbeheer geen afzonderlijke schriftelijke mededeling van de aanpassing wordt gedaan aan de erfpachter.*
3. *Dit artikel is van overeenkomstige toepassing op een krachtens artikel 11 herziene canon, met ingang van het jaar volgend op het jaar waarop de herziening voor het eerst geldt.*

Artikel 11 Periodieke canonherziening

1. *Onverminderd het bepaalde in artikel 10 wordt de canon telkens na verloop van tien erfpachtjaren herzien in verband met fluctuaties in de waarde van onroerende zaken en fluctuaties bij andere voor de berekening van het canonpercentage van belang zijnde variabelen. De nieuwe canon wordt dan berekend op gelijke wijze als beschreven als in artikel 8.*
2. *Artikel 7 is van toepassing voor het bepalen van de herziene vrije waarde van de erfpachtzaak. Staatsbosbeheer verzendt de aangetekende brief, bedoeld in artikel 7 lid 2, uiterlijk zes maanden voor de herzieningsdatum aan de erfpachter. Dit waardevoorstel wordt gebaseerd op de laatst bekende, onherroepelijke WOZ-waarde die specifiek aan de erfpachtzaak is toegekend, behoudens het navolgende. Wanneer geen specifieke WOZ-taxatie voor de erfpachtzaak voorhanden is, of wanneer Staatsbosbeheer van oordeel is dat de WOZ-taxatie meer dan 10% afwijkt van de daadwerkelijke vrije waarde, doet Staatsbosbeheer een waardevoorstel dat is gebaseerd op een taxatie van de vrije waarde van de erfpachtzaak, uitgevoerd door een externe deskundige met inachtneming van de taxatie-instructie.*
3. *Naast het voorstel voor de herziene vrije waarde van de erfpachtzaak bevat de brief, bedoeld in artikel 7 lid 2:*
  - a. *Een vermelding van de herzieningsdatum;*
  - b. *Een toelichting waarom het voorstel bedoeld in lid 3 op de WOZ-taxatie respectievelijk op een taxatie door een externe deskundige is gebaseerd;*
  - c. *De te hanteren hoogte van de andere bij de bepaling van de canon betrokken variabelen. Indien deze nog niet bekend zijn, zal een indicatie worden gegeven.*
4. *Wanneer de leden 4 en verder van artikel 7 toepassing vinden, wordt de herziene vrije waarde vastgesteld op de waarde die bepaald wordt door de drie deskundigen dan wel de waarde die voortvloeit uit de ge-*

*schilbeslechting door de rechter, behoudens het navolgende. Wanneer er een onherroepelijke WOZ-waarde bekend is die specifiek aan de erfpachtzaak is toegekend, wordt de herziene vrije waarde vastgesteld op deze WOZ-waarde wanneer deze minder dan 10% afwijkt van de waarde, bedoeld in de vorige zin.*

5. *Het moment van de bepaling van het canonpercentage, bedoeld in artikel 8 lid 3, is de herzieningsdatum.*
6. *Staatsbosbeheer deelt de erfpachter de hoogte van de herziene canon schriftelijk mee, zodra deze bekend is.*

#### Artikel 12 Wijziging berekeningswijze

1. *Wanneer De Nederlandsche Bank of het Centraal Bureau voor de Statistiek op enig moment overgaat tot wijziging van de berekeningswijze van de voor de berekening van het canonpercentage of de canon-indexering van toepassing verklaarde variabelen, zoals het marktrentepercentage, respectievelijk de CPI of het inflatiepercentage, dan wel de bekendmaking daarvan staakt, dan zal Staatsbosbeheer in overleg met deze instantie een alternatief zoeken dat zoveel mogelijk aansluit bij de eerder gehanteerde cijfers.*
2. *Wanneer de erfpachter niet instemt met het in lid 1 bedoelde alternatief kan hij de directeur van de desbetreffende instantie bedoeld in lid 1 verzoeken om een uitspraak te doen. De kosten die hieruit voortvloeien worden door partijen ieder voor de helft gedragen.*
3. *Indien een van beide partijen zich niet wenst te conformeren aan de in lid 2 bedoelde uitspraak, kan deze partij binnen uiterlijk een maand na de bedoelde uitspraak dit geschil ter beslechting voorleggen aan de bevoegde rechter. Doet hij dit niet of niet tijds, dan zal de uitspraak bindende kracht hebben.*

#### Artikel 13 Lasten

1. *Alle gewone en buitengewone lasten, waaronder begrepen belastingen en heffingen die met betrekking tot de erfpachtzaak en de daarop aanwezige opstallen worden geheven, komen met ingang van de dag waarop de erfpacht is ingegaan ten laste van de erfpachter, ongeacht aan wie de aanslag wordt opgelegd.*
2. *Wanneer Staatsbosbeheer lasten, als bedoeld in lid 1, mocht hebben betaald, zal Staatsbosbeheer daarvan kennis geven aan de erfpachter, die vervolgens binnen één maand na de datum van deze kennisgeving het betaalde bedrag aan Staatsbosbeheer dient te vergoeden.*

#### Artikel 14 Canon- en andere betalingen

1. *Tenzij in de akte van vestiging een andere vervalddag is bepaald of andere vervalddagen zijn bepaald, dient de erfpachter de canon te betalen in twaalf gelijke maandelijks termijnen, telkens te voldoen op de vijftiendag van iedere maand, voor het eerst op de vijftiendag van de eerste maand van het betreffende erfpachtjaar. Voor de maandelijks betaling van de canon verleent de erfpachter aan Staatsbosbeheer een volmacht tot automatische incasso.*
2. *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.*
3. *Betalingen door de erfpachter ter zake van de erfpacht strekken, ongeacht de bestemming die hij er zelf aan geeft, ter voldoening van zijn schulden aan Staatsbosbeheer in de onderstaande volgorde:*

- a. door Staatsbosbeheer gemaakte kosten in verband met de verplichtingen van de erfpachter;
- b. verschuldigde boete(s);
- c. verschuldigde rente(n);
- d. andere dan sub a, b, c en e genoemde schulden ingevolge de erfpacht;
- e. verschuldigde canonbetalingen, de oudst openstaande vorderingen als eerste.

#### Artikel 15 Verrekening

*De erfpachter is niet bevoegd om bedragen die hij ter zake van de erfpacht aan Staatsbosbeheer is verschuldigd te verrekenen met vorderingen die hij uit andere hoofde dan de erfpacht op Staatsbosbeheer mocht hebben.*

#### Artikel 16 Verminderd genot

1. *De erfpachter kan geen vermindering, kwijtschelding of teruggave van de canon vorderen of andere financiële aanspraken doen gelden, indien hij, door welke omstandigheden ook, geen of slechts een beperkt genot van de erfpacht heeft, tenzij deze omstandigheden het gevolg zijn van een toerekenbare tekortkoming van Staatsbosbeheer.*
2. *Indien als gevolg van handelingen of besluiten van Staatsbosbeheer, daterend van na de vestiging van de erfpacht, waarmee de erfpachter bij het vestigen van de erfpacht geen rekening behoefde te houden, het genot van de erfpachtzaak en de daarop aanwezige opstellen substantieel en structureel wordt verminderd voor de erfpachter, zal op zijn schriftelijke verzoek herziening van de canon volgen overeenkomstig het bepaalde in de artikelen 7 en 11. Een dergelijke tussentijdse herziening heeft geen gevolgen voor het moment waarop de eerstvolgende periodieke canonherziening op de voet van artikel 11 zal plaatsvinden.*

#### Artikel 17 Boete

1. *Indien de erfpachter meer dan één maand nalatig is in de betaling van de canon dan wel in de nakoming van de overige uit de akte van vestiging, uit deze algemene voorwaarden of uit de wet voortvloeiende geldelijke verplichtingen verbeurt hij, zonder dat daartoe enige ingebrekestelling zal zijn vereist, een boete van één procent van de jaarlijkse canon voor iedere maand of gedeelte hiervan dat hij in verzuim is, met een minimum van 100 euro (€ 100,-), onverminderd het recht van Staatsbosbeheer om ter zake nakoming te vorderen.*
2. *De erfpachter verbeurt een boete ter grootte van tien keer het bedrag van de op dat moment geldende jaarlijkse canon wanneer hij een op hem uit hoofde van de erfpachtverhouding rustende verplichting, anders dan de verplichtingen bedoeld in lid 1, overtreedt of niet nakomt. Het gaat hierbij bijvoorbeeld, maar niet uitsluitend, om het bepaalde in de artikelen 20 lid 1, 36 en 38. Deze verbeurte vindt onmiddellijk plaats wanneer nakoming van de betreffende verplichting niet meer mogelijk is. Wanneer nakoming nog wel mogelijk is, vindt deze verbeurte plaats na ingebrekestelling.*
3. *De in lid 2 bedoelde boete laat onverlet het recht van Staatsbosbeheer om ter zake nakoming en/of schadevergoeding te vorderen en/of tot opzegging van de erfpacht over te gaan.*

#### GEBRUIK, ONDERHOUD

#### Artikel 18 Gebruik

1. De erfpachter mag de erfpachtzaak en de daarop aanwezige opstallen slechts gebruiken overeenkomstig de doeleinden, het gebruik en/of de bestemming die zijn aangegeven in de akte van vestiging. Het is de erfpachter niet toegestaan om de erfpachtzaak en de daarop aanwezige opstallen geheel of gedeeltelijk langer dan een jaar niet of nagenoeg niet te gebruiken.
2. De erfpachter mag de erfpachtzaak en de daarop aanwezige opstallen 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.

#### Artikel 19 Wijzigingen erfpachtzaak

1. Het is erfpachter niet toegestaan om zonder vooraf verkregen schriftelijke toestemming van de regiodirecteur de aard, de inrichting of het uiterlijke karakter van de erfpachtzaak en de daarop aanwezige opstallen te wijzigen, bijvoorbeeld door op het erfpachtterrein bomen en andere houtopstanden te vellen of door grond, zand, zoden, strooisel en dergelijke van het erfpachtterrein af of aan te voeren.
2. Staatsbosbeheer zal een verzoek om toestemming toetsen op basis van zijn doelstellingen, waaronder die ten aanzien van natuur, recreatie, landschap en cultuurhistorie en op basis van bestaande bestuurlijk gedragen plannen, zoals bijvoorbeeld het bestemmingsplan of een beheerplan van Staatsbosbeheer.

#### Artikel 20 Gebouwen, werken, beplantingen

1. Het is de erfpachter ten aanzien van de erfpachtzaak niet toegestaan om zonder vooraf verkregen schriftelijke toestemming van de regiodirecteur gebouwen, werken of beplantingen op te richten, aan te brengen, te wijzigen of weg te nemen. In het geval dat naast de erfpacht tevens een recht van opstal wordt gevestigd geldt het voorgaande ook voor de zaken waarvoor het opstalrecht is gevestigd.
2. Bij het aanvragen van de toestemming, bedoeld lid 1, dienen ten minste een tekening en alle benodigde publiekrechtelijke instemmingen, vergunningen en/of ontheffingen hoe ook genaamd, voor de voorgenomen bouw, aanleg, wijziging of wegneming te worden meegezonden.
3. De erfpachter kan, vooruitlopend op de verlening van de bedoelde publiekrechtelijke instemmingen en vergunningen, de regiodirecteur verzoeken om een voorlopig oordeel te geven met betrekking tot de te verlenen toestemming. De documenten, bedoeld in lid 2, hoeven daarbij niet te worden meegezonden. De regiodirecteur deelt zijn voorlopig oordeel schriftelijk mee binnen vier weken na datum van verzending van het verzoek daartoe. Een voorlopig oordeel treedt niet in de plaats van een schriftelijke toestemming als bedoeld in lid 1 en na het geven van een voorlopig oordeel blijft lid 1 dan ook onverkort van toepassing. Een beslissing inzake een schriftelijke toestemming kan, mits afdoende gemotiveerd, afwijken van het voorlopig oordeel.
4. Staatsbosbeheer zal een verzoek om toestemming toetsen op basis van het gebruik en de bestemming zoals opgenomen in de akte van vestiging, op basis van zijn doelstellingen, waaronder die ten aanzien van natuur, recreatie, landschap en cultuurhistorie en op basis van bestaande bestuurlijk gedragen plannen, zoals bijvoorbeeld het bestemmingsplan of een beheerplan van Staatsbosbeheer. De omstan-

digheid dat de erfpachter beschikt over alle benodigde publiekrechtelijke instemmingen, vergunningen en/of ontheffingen hoe ook genaamd, als bedoeld in lid 3, verplicht Staatsbosbeheer niet om de gevraagde toestemming te verlenen.

#### Artikel 21 Onderhoud

De erfpachter dient voor eigen rekening zorg te dragen voor het volledige onderhoud van de erfpachtzaak en de daarop aanwezige opstallen en houtopstanden, zodanig dat deze in een behoorlijke staat van onderhoud verkeren. Onder het volledige onderhoud worden zowel gewone lasten en herstellingen als buitengewone herstellingen begrepen.

#### Artikel 22 Voorbehoud faunabeheer

1. Staatsbosbeheer behoudt de bevoegdheid en verantwoordelijkheid om zo nodig op de erfpachtzaak schade door diersoorten te (doen) voorkomen en te (doen) bestrijden. In verband daarmee geldt het bepaalde in de leden 2-4. Bij de in die leden genoemde handelingen kan geen sprake zijn van plezierjacht maar uitsluitend van handelingen die noodzakelijk zijn voor schadebestrijding als bedoeld in de eerste zin.
2. Staatsbosbeheer behoudt zich het genot van de jacht voor. De erfpachter verleent aan Staatsbos-beheer de in artikel 34 lid 4 van de Flora- en faunawet bedoelde toestemming om het jachtgenot geheel of gedeeltelijk te verhuren en zal gedogen dat de jacht wordt uitgeoefend door hen die daartoe van Staatsbosbeheer het recht hebben verkregen. Staatsbosbeheer zal de erfpachter desgevraagd informeren aan welke natuurlijke of rechtspersonen dergelijke rechten zijn verleend.
3. De erfpachter verleent op voorhand aan Staatsbosbeheer of aan de natuurlijke- of rechtspersonen die hiertoe door Staatsbosbeheer worden aangewezen de in artikel 65 lid 6 van de Flora- en faunawet bedoelde toestemming om op de in erfpacht gegeven grond het recht, dat op grond van artikel 65 lid 3 dan wel 4 van de Flora- en faunawet aan de grondgebruiker toekomt, uit te oefenen om handelingen te verrichten in afwijking van de artikelen 9, 10, 11 en 12 van de Flora- en faunawet en verleent op voorhand toestemming tot betreding van de in erfpacht gegeven grond, zoals bedoeld in artikel 6 van het Besluit beheer en schadebestrijding dieren.
4. De erfpachter zal de schriftelijke toestemming, bedoeld in artikel 6 van het Besluit beheer en schadebestrijding dieren, voor het betreden van de in erfpacht gegeven grond door derden met middelen waarmee met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de artikelen 65 tot en met 70 van de Flora- en faunawet dieren mogen worden gevangen of gedood, niet verlenen dan met voorafgaande schriftelijke instemming van de regiodirecteur. Het in de vorige zin bepaalde is niet van toepassing waar het betreft een betreding die voortvloeit uit de toepassing van artikel 65 lid 6 Flora- en faunawet.
5. Staatsbosbeheer behoudt zich het genot van de visserij voor. Voor zover Staatsbosbeheer aan derden het recht heeft verleend om op of aan het water van de erfpachtzaak de hengelsport uit te oefenen, zal de erfpachter gedogen dat deze derden de onroerende zaak betreden en daarop verblijven om van dit recht gebruik te kunnen maken.

#### Artikel 23 Openbare voorzieningen

1. De erfpachter zal gedogen dat op, in, aan of boven de erfpachtzaak en de daarop aanwezige opstallen, palen, kabels, buizen, leidingen, draden en andere voorwerpen worden aangebracht, onderhouden en vervangen ten behoeve van openbare voorzieningen.
2. Onverminderd het bepaalde in lid 3, tweede volzin, is Staatsbosbeheer voor dit gedogen geen vergoeding verschuldigd aan de erfpachter.
3. Door derden te betalen vergoedingen voor het aanbrengen en hebben van zaken als bedoeld in lid 1 komen ten goede aan Staatsbosbeheer. Staatsbosbeheer zal alle schade die een onmiddellijk gevolg is van de in lid 1 bedoelde werkzaamheden en van de aanwezigheid van de in lid 1 bedoelde zaken (doen) herstellen of (doen) vergoeden.

#### Artikel 24 Toelating personeel

1. De regiodirecteur of degene die hem vertegenwoordigt alsmede zij die in opdracht van Staatsbos-beheer werkzaamheden verrichten, hebben ten behoeve van de hun opgedragen taak te allen tijde vrije toegang tot de in erfpacht gegeven grond, voor zover deze niet is bebouwd. Indien mogelijk wordt hiertoe van tevoren een afspraak gemaakt.
2. De in lid 1 bedoelde personen hebben uitsluitend ten behoeve van de hun opgedragen taak na een daartoe met de erfpachter gemaakte afspraak ook toegang tot de opstallen.

#### GEBREKEN, SCHADE, AANSPRAKELIJKHEID

##### Artikel 25 Gebreken

Staatsbosbeheer is niet aansprakelijk voor (de gevolgen van) gebreken in of aan de erfpachtzaak en de daarop aanwezige opstallen, die Staatsbosbeheer bij de vestiging van de erfpacht niet kende en volgens naar het moment van de vestiging gangbare opvattingen ook niet behoorde te kennen. Staatsbosbeheer is evenmin aansprakelijk voor (de gevolgen van) zichtbare en/of onzichtbare gebreken van welke aard en omvang dan ook, die na de vestiging van de erfpacht (zijn) ontstaan. Voorts is Staatsbosbeheer niet aansprakelijk voor gebreken in de gebouwen en werken die de erfpachter heeft overgenomen van zijn rechtsvoorganger.

##### Artikel 26 Herstel van schade

Alle werken of eigendommen van Staatsbosbeheer, welke ten gevolge van de uitoefening van de erfpacht mochten worden beschadigd, worden door en op kosten van de erfpachter op eerste aanschrijving van Staatsbosbeheer, binnen de daarbij te bepalen termijn, ten genoegen van Staatsbosbeheer hersteld, onverminderd het recht van Staatsbosbeheer tot het vorderen van schadevergoeding.

##### Artikel 27 Calamiteiten

1. Bij het geheel of gedeeltelijk tenietgaan door brand, storm of enige andere calamiteit van een gebouwde opstal is de erfpachter verplicht deze opstal in de oorspronkelijke staat te herstellen of te herbouwen binnen een termijn van ten hoogste twee jaar na die calamiteit, of zoveel eerder als partijen nader overeenkomen. Deze verplichting bestaat niet wanneer herstel of herbouw redelijkerwijs niet meer mogelijk is. Evenmin bestaat deze verplichting wanneer Staatsbosbeheer geen redelijk belang heeft bij herstel of herbouw van een opstal die geheel of gedeeltelijk teniet is gegaan en de erfpachter op diens verzoek schriftelijk mededeelt hem daarom niet te zullen houden aan deze herstel- en herbouwplicht.

2. Voor zover geen herstel of herbouw plaatsvindt van een gebouwde opstal die geheel of gedeeltelijk is tenietgegaan door brand, storm of enige andere calamiteit, is de erfpachter gehouden de restanten daarvan binnen één jaar na die calamiteit, of zoveel eerder als partijen nader overeenkomen, ten genoegen van Staatsbosbeheer te verwijderen, overigens onverminderd het recht van Staatsbosbeheer tot het vorderen van schadevergoeding.

Artikel 28 Aansprakelijkheid van de erfpachter voor schade

1. De erfpachter is jegens Staatsbosbeheer aansprakelijk voor schade die het gevolg is van aantasting van de erfpachtzaak door handelen of nalaten van de erfpachter, dan wel van een derde of derden die zich met zijn toestemming, door zijn toedoen of door zijn nalaten op of in de erfpachtzaak en de daarop aanwezige opstallen heeft/hebben bevonden, tenzij er sprake is van overmacht aan de zijde van de erfpachter in de zin als bedoeld in artikel 6:75 BW.
2. De erfpachter is bovendien aansprakelijk voor de schade die het gevolg is van aantasting van de erfpachtzaak die is ontstaan door gebeurtenissen, die op grond van de wet of de in het verkeer geldende opvattingen voor zijn rekening of risico komen.
3. Onder aantasting van de erfpachtzaak wordt mede begrepen de aantasting van natuurlijke waarden, bijvoorbeeld door verontreiniging van bodem, grond- of oppervlaktewater.
4. De erfpachter vrijwaart Staatsbosbeheer tegen alle aanspraken van derden op vergoeding van schade, hoe ook genaamd, verontreiniging van bodem, grond- of oppervlaktewater daaronder begrepen, voor zover de erfpachter voor die schade aansprakelijk is op grond van de leden 1 en 2.

Artikel 29 Aansprakelijkheid van Staatsbosbeheer voor schade

Staatsbosbeheer is niet aansprakelijk voor schade die de erfpachter mocht lijden als gevolg van de erfpacht, het gebruik van de erfpachtzaak en de daarop aanwezige opstallen daaronder begrepen, door welke oorzaak ook ontstaan, behoudens in het geval dat deze schade is ontstaan door grove schuld of ernstige nalatigheid aan de zijde van Staatsbosbeheer.

Artikel 30 Verzekering

1. Staatsbosbeheer heeft met betrekking tot de erfpachtzaak en de daarop aanwezige opstallen geen opstalverzekering (tegen onder meer brand- en stormschade) afgesloten.
2. De erfpachter is verplicht om de gebouwde opstallen te verzekeren en verzekerd te houden (opstalverzekering) tegen herbouwwaarde.
3. Voor zover het gaat om gebouwde opstallen waarvoor de erfpachter bij het einde van de erfpacht geen vergoeding ontvangt van Staatsbosbeheer, sluit de erfpachter de in lid 2 bedoelde verzekering af met Staatsbosbeheer als begunstigde. Wanneer de erfpachter overgaat tot herstel of herbouw van een opstal als hier bedoeld, dan stelt Staatsbosbeheer de door Staatsbosbeheer ontvangen verzekeringspenningen hiertoe ter beschikking aan de erfpachter.
4. De erfpachter is verplicht de aansprakelijkheid die op hem rust krachtens de wet, de akte van vestiging en deze algemene voorwaarden genoegzaam verzekerd te houden.

5. De erfpachter is verplicht Staatsbosbeheer desgevraagd inzage te geven in de door hem ten behoeve van de erfpachtzaak en de daarop aanwezige opstallen gesloten verzekering(en).

Artikel 31 Melding schade

De erfpachter stelt Staatsbosbeheer terstond schriftelijk op de hoogte wanneer zich schade voordoet of dreigt voor te doen als bedoeld in artikel 26, artikel 27 lid 1, artikel 28 lid 1 of lid 2 of wanneer zich schade voordoet of dreigt voor te doen aan de opstal die wordt gedekt door de opstalverzekering bedoeld in artikel 30 lid 3.

Artikel 32 Herstel bij niet-nakoming

In geval van niet-naleving van enige verplichting of aanwijzing welke de erfpachter bij of krachtens de akte van vestiging of deze algemene voorwaarden is opgelegd of uit de wet voortvloeit, heeft Staatsbosbeheer, onverminderd het recht op schadevergoeding, de bevoegdheid om na ingebrekestelling, zonder dat daartoe rechterlijke machtiging nodig is, op kosten van de erfpachter zelf datgene ongedaan te maken of te verrichten wat in strijd met deze verplichtingen is verricht of nagelaten.

Artikel 33 Opzegging bij niet-nakoming

Indien de erfpachter over twee achtereenvolgende jaren in verzuim is de canon te betalen of indien de erfpachter in ernstige mate tekortschiet in de nakoming van zijn andere verplichtingen, kan Staatsbosbeheer, onverminderd het bepaalde in de artikelen 17, 32, en 34 de erfpacht opzeggen. In de opzegging wordt vermeld dat deze als niet gedaan geldt indien de erfpachter binnen een maand na de opzegging alsnog tot genoegen van Staatsbosbeheer zekerheid heeft gesteld voor de nakoming van zijn toekomstige verplichtingen en alsnog zijn verplichtingen nagekomen is, met volledige vergoeding van de schade en kosten, daaronder tevens begrepen de kosten van de exploten als bedoeld in artikel 5:88 BW.

Artikel 34 Schadevergoeding

Wanneer de erfpachter of Staatsbosbeheer in enigerlei verplichting tekortschiet, waardoor schade ontstaat in de zin van artikel 6:96 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek, vergoedt de partij die tekort schiet deze schade.

WIJZIGING, OVERDRACHT, VOORTZETTING, BEËINDIGING

Artikel 35 Opzeggingsverbod

De erfpachter kan de erfpacht niet opzeggen, behoudens in het geval van toepasselijkheid van artikel 39 lid 4.

Artikel 36 Bevoegdheidsbeperkingen rechtshandelingen

1. Het is de erfpachter zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de regiodirecteur niet toegestaan:
  - a. de erfpacht geheel of gedeeltelijk over te dragen aan, toe te bedelen aan of in te brengen in een rechtspersoon, over te dragen of toe te bedelen aan een natuurlijk persoon, dan wel over te dragen in economische eigendom. Onder toedeling wordt mede begrepen de toedeling aan een of meerdere erfgenamen, die aanvankelijk slechts als deelgenoot of deelgenoten in de erfenis tot de erfpacht gerechtigd was of waren. Onder overdragen aan een rechtspersoon wordt tevens begrepen die handelingen waardoor de zeggenschap in de algemene vergadering van aandeelhouders en/of in het bestuur van de rechtspersoon die erfpachter is in andere handen komt;
  - b. erfpachten samen te voegen;



- c. *de erfpacht of enig deel daarvan te splitsen door overdracht of toedeling of te splitsen in appartementsrechten, waarbij onder splitsing tevens wordt verstaan het door de erfpachter verlenen van deelnemings- en lidmaatschapsrechten die betrekking hebben op het gebruik van de grond en/of de opstallen;*
  - d. *de erfpachtzaak en de daarop aanwezige opstallen te verhuren, te verpachten of onder welke titel ook geheel of gedeeltelijk aan derden in gebruik of genot af te staan;*
  - e. *de erfpachtzaak en de daarop aanwezige opstallen geheel of gedeeltelijk in ondererfpacht te geven;*
  - f. *op de erfpacht alsmede op de erfpachtzaak en de daarop aanwezige opstallen (beperkte) zakelijke rechten te vestigen, uitgezonderd het recht van vruchtgebruik en met uitzondering van het bepaalde in lid 2.*
2. *In uitzondering op het bepaalde in lid 1 sub f. is het de erfpachter toegestaan om zonder toestemming van de regiodirecteur op de erfpachtzaak en de daarop aanwezige opstallen een recht van hypotheek te vestigen.*
  3. *Indien de erfpachter met betrekking tot de erfpacht een rechtshandeling als bedoeld in lid 1 wil verrichten, vraagt hij daarvoor bij aangetekend schrijven voorafgaande toestemming aan de regiodirecteur.*
  4. *Staatsbosbeheer maakt binnen zes weken na ontvangst van het verzoek bekend of Staatsbosbeheer gebruik wenst te maken van het voorkeursrecht zoals bepaald in artikel 37 lid 1. Wanneer Staatsbosbeheer geen gebruik maakt van het voorkeursrecht, maakt Staatsbosbeheer zijn beslissing inzake het toestemmingsverzoek binnen zes weken na ontvangst van dat verzoek schriftelijk bekend.*
  5. *Toestemming als bedoeld in lid 1 zal in ieder geval niet behoeven te worden verleend indien aannemelijk is dat dit leidt tot verslechtering van de (rechts- en/of financiële-) positie van Staatsbosbeheer.*
  6. *Aan toestemming als bedoeld in lid 1 kunnen voorwaarden worden verbonden, waaronder voorwaarden ten aanzien van de naleving van financiële verplichtingen en ten aanzien van de financiële gegoedheid van rechtsopvolgers met het oog op toekomstige canonbetalingen. Aan toestemming voor rechtshandelingen als bedoeld in lid 1 sub a. kan evenwel niet de voorwaarde worden verbonden dat de wederzijdse rechten en plichten voortvloeiend uit deze akte zullen worden aangepast, anders dan ter tegemoetkoming aan eventuele verslechteringen van de (rechts- en/of financiële) positie van Staatsbosbeheer. De vorige volzin is niet van toepassing waar het gaat om gehele of gedeeltelijke overdracht of toebedeling aan of inbreng in een rechtspersoon.*
  7. *Binnen twee maanden na dagtekening van de akte, waarbij een in lid 1 genoemde rechtshandeling is vastgelegd, doet de erfpachter een gewaarmerkt afschrift daarvan aan Staatsbosbeheer toekomen.*
  8. *Van iedere verkoop conform art. 3:268 BW doet de erfpachter onverwijld schriftelijk mededeling aan de regiodirecteur.*
  9. *Wanneer de erfpachter niet uiterlijk binnen een jaar na de datum van de schriftelijke toestemming, bedoeld in lid 1, de betreffende rechtshandeling heeft geëffectueerd, herleeft het toestemmingsver-eiste en, in voorkomend geval, het voorkeursrecht bedoeld in artikel 37 lid 1.*

### Artikel 37 Voorkeursrecht

1. *In geval van een verzoek om toestemming als bedoeld in artikel 36 lid 3 is Staatsbosbeheer gerechtigd de erfpacht over te nemen tegen een prijs op basis van de actuele waarde van de erfpacht, mits Staatsbosbeheer het voornemen daartoe schriftelijk kenbaar maakt binnen zes weken na ontvangst van de brief bedoeld in artikel 36 lid 3. De artikelen 42-46 zijn alsdan van overeenkomstige toepassing.*
2. *Als actuele waarde van de erfpacht, bedoeld in lid 1, geldt de actuele waarde van de erfpacht in het economisch verkeer. Dit is de koopsom die van de meest biedende gegadigde kan worden verkregen bij onderhandse verkoop van de erfpacht, gegeven de geldende erfpachtvoorwaarden, waaronder de resterende duur van de erfpacht en de canonherzieningsmogelijkheden. Deze waarde wordt vastgesteld op basis van het bepaalde in artikel 7.*
3. *Wanneer Staatsbosbeheer gebruik wil maken van het recht als bedoeld in lid 1, zendt Staatsbosbeheer de erfpachter binnen zes weken na zijn kennisgeving als bedoeld in lid 1 de aangetekende brief als bedoeld in artikel 7, lid 2, met daarin een waardevoorstel voor de hoogte van de actuele waarde van de erfpacht. Dit voorstel wordt gebaseerd op een in opdracht en voor rekening van Staatsbosbeheer uitgevoerde taxatie door een of meerdere externe deskundigen. De overige leden van artikel 7 zijn van overeenkomstige toepassing.*
4. *Staatsbosbeheer is bevoegd met de waarde van de erfpacht te verrekenen hetgeen Staatsbosbeheer nog uit hoofde van de erfpacht van de erfpachter te vorderen heeft, kosten daaronder begrepen.*

### Artikel 38 Kettingbeding

*Voor zover de verplichtingen, omschreven in de artikelen 22, 24, 26 en 27, artikel 28 lid 4, artikel 30 lid 2, artikelen 31, artikel 36 lid 3 en artikel 37 niet reeds van rechtswege overgaan op de nieuwe erfpachter, ondererfpachter, beperkt gerechtigde of persoonlijk gerechtigde, is de erfpachter verplicht en verbindt hij zich jegens Staatsbosbeheer, die dit voor zich aanvaardt, deze verplichtingen, bij overdracht van de erfpacht alsmede bij verlening daarop van enig zakelijk of persoonlijk gebruiks- of genotsrecht, aan de nieuwe erfpachter, ondererfpachter, of beperkt of persoonlijk gerechtigde ten behoeve van Staatsbosbeheer op te leggen en die ten behoeve van Staatsbosbeheer aan te nemen, alsmede het in dit artikel bepaalde in elke verdere akte van vervreemding/vestiging woordelijk te doen opnemen.*

### Artikel 39 Voortzetting van de erfpacht

1. *Behoudens het bepaalde in de volgende leden, wordt de erfpacht telkens voortgezet voor eenzelfde periode als de periode waarvoor de erfpacht aanvankelijk gevestigd is.*
2. *De erfpachter kan uiterlijk twee jaar vóór het einde van de erfpacht door middel van een aangetekende brief aan Staatsbosbeheer mededelen dat hij geen voortzetting van de erfpacht wenst. De erfpacht zal in dit geval niet worden verlengd.*
3. *Staatsbosbeheer kan uiterlijk vijf jaar vóór het einde van de erfpacht door middel van een aangetekende brief de erfpachter mededelen dat de erfpacht, geheel of gedeeltelijk, niet zal worden voortgezet na het einde van de looptijd daarvan. Staatsbosbeheer maakt van deze bevoegdheid slechts gebruik wanneer voortzetting van de (gehele) erfpacht niet in overeenstemming is met de op dat moment bestaande*

doelstellingen van Staatsbosbeheer ten aanzien van de erfpachtzaak en de daarop aanwezige opstallen, welke zijn vastgelegd in een bestuurlijk gedragen plan, zoals bijvoorbeeld een bestemmingsplan of een beheerplan van Staatsbosbeheer.

4. De erfpachter kan, na mededeling van Staatsbosbeheer dat geen of geen volledige voortzetting van de erfpacht zal plaatsvinden, de erfpacht bij aangetekende brief opzeggen tegen een eerdere datum dan de einddatum van de erfpacht, met inachtneming van een opzeggingstermijn van ten minste één jaar. Het bepaalde in de artikelen 42-46 is alsdan van overeenkomstige toepassing.
5. Voor zover geen sprake is van (gedeeltelijke) beëindiging als bedoeld in lid 3, deelt Staatsbosbeheer uiterlijk één jaar voor het einde van de looptijd de erfpachter mee onder welke voorwaarden de erfpacht kan worden voortgezet na het einde van de looptijd daarvan. De eventueel voorgestelde wijzigingen in de erfpachtvoorwaarden kunnen aanpassingen van deze algemene voorwaarden betreffen en aanpassingen van bijzondere erfpachtvoorwaarden welke voortvloeien uit een bestuurlijk gedragen plan, zoals bijvoorbeeld een bestemmingsplan of een beheerplan van Staatsbosbeheer.
6. De erfpachter deelt Staatsbosbeheer binnen zes maanden na de datum van de in lid 5 bedoelde brief bij aangetekende brief mee of hij instemt met de wijzigingen. Indien de erfpachter niet of niet tijds instemt met de wijzigingen en nader overleg niet tot overeenstemming leidt, vindt geen voortzetting van de erfpacht plaats.
7. Voortzetting van de erfpacht vindt in voorkomend geval plaats door verlenging van de erfpacht wanneer slechts de canon behoeft te worden aangepast en/of wijzigingen van de erfpachtvoorwaarden van ondergeschikte aard plaatsvinden en door heruitgifte in erfpacht in de overige gevallen.

#### Artikel 40 Beëindiging op grond van algemeen belang

Staatsbosbeheer kan te allen tijde de erfpacht tussentijds beëindigen op grond van redenen ontleend aan het algemeen belang. Beëindiging vindt plaats door opzegging van de erfpacht bij exploitatie, met inachtneming van een opzegtermijn van ten minste één jaar. Deze opzegging wordt op straffe van nietigheid binnen acht dagen betekend aan degenen die als beperkt gerechtigde of beslaglegger op de erfpacht in de openbare registers staan ingeschreven. Staatsbosbeheer zal de erfpachter in dat geval schadeloos stellen conform de uitgangspunten van de Onteigeningswet.

#### Artikel 41 Faillissement en beslag

Wanneer de toekomstige erfpachter voor de datum van ondertekening van de akte van vestiging van de erfpacht in staat van faillissement wordt verklaard, surseance van betaling heeft verkregen of de schuldsaneringsregeling op hem van toepassing is, dan wel voor die datum beslag op zijn goederen is gelegd, is Staatsbosbeheer bevoegd om reeds gesloten overeenkomsten ten aanzien van de nog in erfpacht uit te geven zaak te ontbinden door middel van een aangetekende brief, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst vereist zal zijn en zonder dat Staatsbosbeheer tot vergoeding van eventuele schade gehouden zal zijn.

#### Artikel 42 Opleverings- en waardevergoedingsregeling bij einde erfpacht

1. Tenzij Staatsbosbeheer en de erfpachter na het vestigen van de erfpacht afwijkende afspraken maken en schriftelijk vastleggen, geldt bij

het einde van de erfpacht de in de artikelen 42-46 weergegeven opleverings- en vergoedingsregeling voor gebouwen, werken en beplantingen.

2. Uiterlijk twee jaren voor het einde van de erfpacht overleggen Staatsbosbeheer en de erfpachter over de toepassing van het bepaalde in de artikelen 42-46 en trachten zij daarover afspraken te maken.

Artikel 43 Oplevering bij einde erfpacht

1. Het is de erfpachter niet toegestaan om bij het einde van de erfpacht de aanwezige gebouwen, werken en beplantingen weg te nemen, behoudens het bepaalde in de hierna volgende leden.
2. Behoudens nader gemaakte en schriftelijk vastgelegde andere afspraken is de erfpachter verplicht gebouwen, werken en beplantingen die hij of zijn rechtsvoorganger heeft aangebracht bij het einde van de erfpacht weg te nemen, wanneer:
  - a. Staatsbosbeheer dit als voorwaarde heeft gesteld bij het verlenen van toestemming aan de erfpachter of zijn rechtsvoorganger voor het aanbrengen van die gebouwen, werken of beplantingen, of
  - b. Staatsbosbeheer aan de erfpachter of zijn rechtsvoorganger geen schriftelijke toestemming heeft verleend voor het aanbrengen daarvan.
3. Andere gebouwen en werken dan bedoeld in lid 2 mag de erfpachter wegnemen, wanneer Staatsbosbeheer, bij het verlenen van toestemming aan de erfpachter of zijn rechtsvoorganger voor het aanbrengen daarvan, als voorwaarde heeft gesteld dat Staatsbosbeheer de waarde van deze gebouwen en werken niet zal vergoeden bij het einde van de erfpacht.
4. In de gevallen bedoeld in lid 2 en 3 dient de erfpachter de grond in goede staat te herstellen en dient hij er zorg voor te dragen dat de verwijdering van gebouwen, werken en beplantingen en het herstel van de grond gereed is uiterlijk voor het verstrijken van de erfpachtsduur.
5. Indien de erfpachter tekortschiet in het wegnemen, bedoeld in lid 2, of in het herstel van de grond, bedoeld in lid 4, is Staatsbosbeheer bevoegd deze werkzaamheden te doen uitvoeren op kosten van de erfpachter. Wanneer de erfpachter tekortschiet in het wegnemen, bedoeld in lid 2, is Staatsbosbeheer ook bevoegd om, in plaats van verwijdering, de gebouwen, werken en beplantingen te behouden, zonder waardevergoeding.
6. Opstallen die de erfpachter niet wegneemt, dient hij ontruimd en bezemschoon op te leveren.

Artikel 44 Waardevergoeding opstallen bij einde erfpacht

1. Bij het einde van de erfpacht zal Staatsbosbeheer de op basis van artikel 45 vast te stellen waarde vergoeden van opstallen die niet behoeven te worden weggenomen.
2. In afwijking van lid 1 zal Staatsbosbeheer niet de waarde vergoeden van opstallen wanneer dit bepaald is in de akte van vestiging of Staatsbosbeheer dit als voorwaarde heeft gesteld bij de aan de erfpachter of zijn rechtsvoorganger verleende toestemming voor het aanbrengen daarvan.

3. *Staatsbosbeheer zal geen vergoeding betalen voor beplantingen, behoudens nader gemaakte en schriftelijk vastgelegde andere afspraken.*
4. *Staatsbosbeheer heeft bij het einde van de erfpacht geen verplichting tot vergoeding van de waarde van opstallen en beplantingen, anders dan volgt uit de vorige leden.*

Artikel 45 Vaststelling van de hoogte van de waardevergoeding

1. *In die gevallen waarin de erfpachter op basis van artikel 44 recht heeft op waardevergoeding voor de opstallen, wordt de te vergoeden waarde van die opstallen vastgesteld op basis van het bepaalde in artikel 7.*
2. *Uiterlijk twaalf maanden voor het einde van de erfpacht zendt Staatsbosbeheer de erfpachter de aangetekende brief, bedoeld in artikel 7 lid 2, met daarin een waardevoorstel. Dit voorstel wordt gebaseerd op de vrije waarde in het economische verkeer van de betreffende opstallen, zonder de waarde van de ondergrond. Dit is de koopprijs die van de meest biedende gegadigde zou kunnen worden verkregen bij onderhandse verkoop op de voor die opstallen meest geschikte wijze en na de beste voorbereiding, op basis van verkoop in volle eigendom.*

Artikel 46 Betaling van de waardevergoeding

1. *De waarde wordt, onverminderd het bepaalde in het volgende lid, betaald binnen een maand nadat de erfpachter het gebruik op basis van de erfpacht van de betreffende werken en gebouwen daadwerkelijk heeft beëindigd of, wanneer op dat moment de waarde nog niet definitief is vastgesteld, uiterlijk binnen een maand nadat deze definitieve vaststelling heeft plaatsgevonden.*
2. *Staatsbosbeheer is bevoegd met deze waarde te verrekenen hetgeen Staatsbosbeheer nog uit hoofde van de erfpacht van de erfpachter te vorderen heeft, kosten daaronder begrepen.*

Artikel 47 Aantekening in de openbare registers

*Wanneer de blijkens de akte van vestiging gevestigde erfpacht door welke oorzaak ook zal zijn geëindigd, is Staatsbosbeheer bevoegd daarvan aantekening te laten doen in de openbare registers.*

SLOTBEPALINGEN

Artikel 48 Kosten vestiging erfpacht

*Alle kosten en belastingen met betrekking tot de vestiging of verlenging van de erfpacht, waaronder begrepen de eventuele overdrachtsbelasting, omzetbelasting, het kadastrale recht, de eventuele kosten van kadastrale opmeting en de kosten van deze akte, zijn voor rekening van de erfpachter.*

Artikel 49 Aanduiding

*Deze algemene voorwaarden kunnen worden aangehaald als 'Algemene voorwaarden erfpacht en opstal Staatsbosbeheer 2012'*

**(einde citaat)**

**Artikel 13. Overdrachtsbelasting**

Voor wat betreft de verschuldigde overdrachtsbelasting wordt ten deze verwezen naar een aan deze gehechte akte - en door de belastingdienst goedgekeurde - berekening van de verschuldigde overdrachtsbelasting, welke bedraagt: nihil.

**Artikel 14. Bestaande hypotheekhouders/toestemming**

Conform artikel 81 lid 3 van het Burgerlijk Wetboek werkt de in deze akte gerealiseerde afstanddoening van de betreffende beperkte rechten niet ten nadele van voormelde hypotheken.

Voormelde hypotheekhouder heeft blijkens een schrijven de dato elf oktober tweeduizendtwaalf haar toestemming aan onderhavige afstanddoening en heruitgifte verleend, onder voorwaarde dat met betrekking tot het nieuwe in deze akte gevestigde erfpacht- en opstalrecht tussen haar en voormelde hypotheekgevers een akte van bijverband zal worden verleden, hetgeen blijkt uit een mede op heden voor mij, notaris, te verlijden akte van bijverband.

#### **Artikel 15. Volmachten**

De voormelde volmacht/en is verstrekt bij één (1) onderhandse akte, die aan deze akte wordt gehecht.

#### **WOONPLAATSKEUZE**

Terzake van de uitvoering van al het in deze akte bepaalde, ook voor fiscale gevolgen en de inschrijving bij het kadaster, wordt woonplaats gekozen ten kantore van de bewaarder van deze akte.

#### **SLOT VAN DE AKTE**

De comparanten zijn mij, notaris, bekend.

WAARVAN AKTE is verleden te Nunspeet op de datum in het hoofd dezer akte vermeld.

Na mededeling aan de comparanten van de zakelijke inhoud van deze akte en toelichting daarop en na verklaring door de comparanten dat zij kennis hebben genomen van de inhoud van de akte en daarmee instemmen, hebben de comparanten en ik, notaris, na beperkte voorlezing de akte ondertekend om acht uur en veertig minuten.

(volgt ondertekening)

Uitgegeven voor afschrift:

A.H. Russchen,  
wnd notaris.

Werd getekend door Mr A.H. Russchen

Ondergetekende, Mr Andries Heino Russchen, kandidaat-notaris, als waarnemer van Mr Pieter Pieltjes, notaris met plaats van vestiging Nunspeet, Laan 57, 8071 JH Nunspeet, verklaart dat op het registergoed waarop de vervreemding in dit stuk betrekking heeft, geen aanwijzing of voorlopige aanwijzing van toepassing is in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

A.H. Russchen,  
wnd notaris.

Werd getekend door Mr A.H. Russchen

Ondergetekende, Mr Andries Heino Russchen, kandidaat-notaris, als waarnemer van Mr Pieter Pieljes, notaris met plaats van vestiging Nunspeet, Laan 57, 8071 JH Nunspeet, verklaart dat dit afschrift inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is.

Verklaring:

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 27-12-2012 om 14:00 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 62384 nummer 117.

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijktens bijbehorend certificaat van Getronics CSP Organisatie CA - G2 met nummer 5A1A955CC9A87DD5041CEDA985C74B53 toebehoort aan Andries H. Russchen.

Naam bewaarder: Mr. B.H.J. Roes.



Heeft u belangstelling voor de woning?

Nee

We stellen het op prijs als u dit aan ons doorgeeft, dan kunnen wij de verkoper hierover informeren.

Ja

Zijn uw hypotheekmogelijkheden bekend?

Nee

De makelaar brengt u graag in contact met een erkend hypotheekadviseur.

Ja

Brengt u een bod uit?

Nee

Ja

Als u een bod uitbrengt (mondeling of schriftelijk) dan is er nog geen sprake van een onderhandeling. Pas wanneer wij u namens de verkoper een tegenvoorstel doen is er daadwerkelijk sprake van een onderhandeling. Betrek bij uw bod ook andere factoren die voor u van belang zijn, zoals aanvaarding, ontbindende voorwaarden, roerende zaken etc.

Is er sprake van overeenstemming?

Nee

Ja

Wij stellen voor u een koopovereenkomst op dat, na ondertekening door beide partijen, naar de notaris wordt gezonden. Hoewel in de volksmond vaak over een 'voorlopig koopcontract' wordt gesproken is de koopovereenkomst wel degelijk bindend voor beide partijen! De koop kan slechts ontbonden worden binnen drie dagen na ondertekening door de koper, of als er sprake is van 'ontbindende voorwaarden'.

**De notaris:** De notaris zal u enkele dagen na ontvangst van de koopovereenkomst vragen de waarborgsom te storten of een bankgarantie te stellen.

**De hypotheek:** De hypotheek wordt aangevraagd via uw hypotheekadviseur. Indien noodzakelijk wordt tevens een overbruggingskrediet geregeld.

**Laatste inspectie:** Wij stellen u graag in de gelegenheid de woning vóór de levering nog een keer te inspecteren om te kijken of alles netjes is geleverd zoals we hadden afgesproken. Tijdens de laatste inspectie dient u ook de meterstanden te noteren.

**De overdracht:** U ontvangt een uitnodiging van de notaris om met de verkoper de leveringsakte te komen ondertekenen. Voor die tijd krijgt u de conceptakten en de nota van afrekening van de notaris toegestuurd. U ondertekent samen met de verkoper (of met een gevolmachtigde van de verkoper) de leveringsakte bij de notaris.

**Gefeliciteerd!**

## NVM Aankoopmakelaar

U kunt een aankoopmakelaar ook inschakelen om uw droomhuis te zoeken. Met een NVM-aankoopmakelaar heeft u een eigen deskundige en iemand die op uw belangen let.

### Voordeel NVM-aankoopmakelaar:

- Het inspecteren van de bouwkundige staat, aanwezigheid erfdienstbaarheden, e.d.
- Adviseren of een bouwkundige keuring noodzakelijk is.
- Heeft kennis van de huizenmarkt en lokale regelgeving.
- Het voeren van deskundige onderhandelingen om de verkoopprijs zo laag mogelijk te krijgen.
- Is een gesprekspartner die alleen uw belang vertegenwoordigt.
- Uw aankoopmakelaar let op ontbindende voorwaarden, speciale clausules en boetebedingen.
- Controleert de notariële akte van levering en de afrekening van de notaris.
- Inspecteert met u de woning voor de overdracht bij de notaris en kan de meterstanden noteren

# VRAAG & ANTWOORD

## 1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent officieel in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Bijvoorbeeld als de verkoper een tegenbod doet. Als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen, betekent dat dus nog niet dat u in onderhandeling bent.

## 2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigen als er over een bod onderhandeld wordt?

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast graag willen weten of er meer belangstelling is. De eersteieder hoeft nog niet de beste te zijn, daarom gaan de bezichtigingen door. Er mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. De makelaar moet dat dan wel duidelijk gemeld hebben. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat hij, zoals dat heet, 'onder bod' is. Een belangstellende mag dan wel een bod uitbrengen, maar krijgt daar geen antwoord op tot de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van biedingen, dit zou overbieden kunnen uitlokken.

## 3. Kan een verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Het antwoord is ja. Als de vraagprijs alleen een uitnodiging is tot het doen van een bod, dan kan de verkoper ook besluiten de vraagprijs te verlagen of te verhogen. Tijdens een onderhandeling doen partijen vaak over en weer biedingen. Als de potentiële koper een tegenbod doet wat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt dit eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als partijen 'naar elkaar toekomen' in het biedingsproces, kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

## 4. Als ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste rechtscollege, de Hoge Raad, heeft bepaald dat als u de vraagprijs uit een advertentie of een woongids biedt, u dan een bod doet. De vraagprijs wordt dus gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

## 5. Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Dat mag. Eén van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar, natuurlijk in overleg met de verkoper, besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen. De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bieders hebben dan een gelijke kans om een hoogste bod uit te brengen.

## 6. Dient de makelaar met mij in onderhandeling te gaan, als ik als eerste een bezichtiging aanvraag of als eerste een bod uitbreng?

Het antwoord op deze vraag is nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. De verkopende makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is verstandig als u serieus belangstelling heeft de makelaar te vragen wat uw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen. Doet de makelaar u een toezegging, dan dient hij die na te komen.

## 7. Mag een makelaar een extreem hoge prijs vragen voor een woning?

De verkoper bepaalt in overleg met zijn makelaar waarvoor hij zijn woning verkoopt. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

## 8. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens worden over de belangrijkste zaken bij de koop (prijs, opleveringsdatum en ontbindende voorwaarden) dan legt de verkopend makelaar de afspraken schriftelijk vast in de koopakte.

Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dit moet u melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is belangrijk dat de partijen het ook eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Zodra verkoper en koper de koopakte hebben ondertekend en de koper (of eventueel de notaris) een kopie van de akte heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking. Binnen deze bedenktijd kan de koper alsnog afzien van de aankoop van de woning. Ziet de koper tijdens deze bedenktijd niet af van de koop, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

## 9. Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarde van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk, bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt, dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en verkopende makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

## 10. Wat betekent 'vrij op naam'?

Soms neemt de verkoper de kosten voor de overdracht van de woning op zich. De woning wordt dan 'vrij op naam' (v.o.n.) aangeboden. Onder vrij op naam vallen de volgende kosten:

- overdrachtsbelasting;
- kadasterkosten voor de inschrijving van de akte van levering;
- notariskosten voor de opmaak van de akte van levering.

De koper betaalt bij vrij op naam zelf de kadasterkosten voor het inschrijven van de hypotheekakte en de notaris kosten voor het opmaken van de hypotheekakte. Onder vrij op naam vallen nooit de makelaarskosten.

## 11. Wat betekent 'kosten koper'?

Kosten koper (k.k.) betekent dat de koper de kosten voor de overdracht van de woning dient te betalen. Onder 'kosten koper' vallen de volgende kosten:

- overdrachtsbelasting;
- kadasterkosten voor de inschrijving van de akte van levering;
- notariskosten voor de opmaak van de akte van levering;
- kadasterkosten voor de inschrijving van de hypotheekakte;
- notariskosten voor de opmaak van de hypotheekakte.

Onder kosten koper vallen nooit de makelaarskosten.

## 12. Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?

Nee. Voor rekening van de koper komen de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van een woning. Dat is de overdrachtsbelasting en de kosten van de notaris voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven daarvan in de registers. Als de verkoper een makelaar inschakelt om de woning te verkopen, dan komen de kosten hiervan voor zijn rekening. De makelaar dient bij de verkoop vooral het belang van de verkoper, dus niet van de koper. Het kan daarom eveneens voor de koper van belang zijn een eigen makelaar in te schakelen. De makelaarscourtage voor een aankopende makelaar komt wel voor rekening van de koper.

**Heeft u andere vragen met betrekking tot de aan- en/of verkoop van uw woning, neem vrijblijvend met ons contact op. Wij helpen u graag!**

# BELANGRIJKE INFORMATIE

## **Koopovereenkomst**

De koopovereenkomst wordt door de verkopend makelaar opgemaakt conform het model van de NVM (Nederlandse Vereniging van Makelaars).

## **Notaris**

De notaris, is tenzij anders vermeld, ter keuze van de koper. Woningen die door Omnia Wonen via onze bemiddeling worden verkocht, zullen bij (project)notaris Pieltjes te Nunspeet worden overgedragen.

## **Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening**

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

## **Drie dagen bedenktijd voor koper**

Op het moment dat de koper een afschrift van de getekende koopovereenkomst heeft ontvangen, begint de wettelijke bedenktijd van drie dagen te lopen. Binnen de wettelijke bedenktijd kan de koper kosteloos en zonder opgaaf van reden van de koop afzien. Voor de verkoper geldt geen wettelijke bedenktijd. De bedenktijd begint te lopen om 00.00 uur van de dag waarop de koper een kopie van de getekende koopakte heeft ontvangen. De Algemene Termijnenwet is op de bedenktijd van toepassing. In de artikelen 1 en 3 van deze wet is bepaald dat de termijn niet mag eindigen op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag en dat de termijn tenminste dient te bestaan uit twee werkdagen, zodat de termijn zo nodig wordt verlengd waardoor deze niet eindigt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag.

## **Ontbindende voorwaarde verkrijging van financiering**

Op verzoek van koper kan in de koopovereenkomst de ontbindende voorwaarde voor financiering worden opgenomen. Hierdoor heeft koper de mogelijkheid om zijn/haar financiering te regelen bij een in Nederland

erkende financiële instelling. De termijn die wij in de koopovereenkomst opnemen voor deze ontbindende voorwaarde is maximaal 7 weken na datum waarop de overeenstemming is bereikt.

## **Bankgarantie**

In de koopovereenkomst is bepaling opgenomen dat de koper tot zekerheid voor de nakoming van zijn verplichtingen een bankgarantie stelt of een waarborgsom stort. Deze bedraagt 10% van de koopsom. De termijn die wij in de koopovereenkomst opnemen voor het stellen van de bankgarantie of het storten van de waarborgsom is maximaal 8 weken na de datum waarop de overeenstemming is bereikt.

## **Inschrijving koopakte**

Op verzoek van koper kan de koopakte worden ingeschreven bij het Kadaster. Eventuele kosten hieraan verbonden zijn voor rekening van de koper.

## **Opleveringsniveau / Roerende zaken**

De woning wordt aan koper opgeleverd in de staat waarin deze zich ten tijde van het bereiken van de overeenstemming bevindt, inclusief lusten en lasten. De roerende zaken die achter blijven, staan omschreven in de bijgevoegde lijst van (on)roerende zaken. Alle baten en lasten en verschuldigde canons komen vanaf het moment van de overdracht voor rekening van koper. De lopende baten en lasten worden naar rato tussen partijen verrekend door de notaris bij het transport.

## **Bouwkundige keuring**

Indien koper een bouwtechnische keuring wenst te laten uitvoeren dient koper dit kenbaar te maken tijdens de onderhandeling. Tenzij anders overeengekomen dient de koper de bouwtechnische keuring te laten plaatsvinden voor of tijdens de drie dagen bedenktijd.

## **Maak kennis met onze werkwijze**

Verhuisplannen? Maar uw eigen woning moet nog verkocht worden? Uiteraard zijn wij graag uw makelaar! Maak een afspraak voor een vrijblijvend en kosteloos verkoopadvies.

## **Zoekopdracht**

Is deze woning niet de woning die u zoekt? Wij helpen u graag bij het vinden van uw droomhuis. Kom vrijblijvend langs om uw wensen te bespreken.

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.



## ONS TEAM



**Hans van den Hardenberg**  
Beëdigd makelaar en register taxateur



**Arianne van Asselt**  
Assistent makelaar

Een huis koop je niet zomaar. Het is een weloverwogen beslissing die samen gaat met veel emotie. Voelt u zich er thuis? Is het een goede investering? Wij denken en voelen met u mee. Verwacht van ons geen mooie praatjes, wel een eerlijk verhaal.

Wij kunnen u natuurlijk van alles vertellen over Van den Hardenberg makelaars & taxateurs. Uiteindelijk gaat het om de mensen die er werken, graag stellen wij ons team aan u voor!





# ENTHOUSIAST?



Laan 26  
8071 JA Nunspeet



0341 25 82 72



nunspeet@vdhardenberg.nl



www.vdhardenberg.nl



**VAN DEN HARDENBERG**  
*makelaars & taxateurs*

www.vdhardenberg.nl

