



Algemene voorwaarden erfpacht en opstal Staatsbosbeheer 2012

Geldend voor:

- Erfpacht
- Erfpacht in combinatie met recht van opstal

INHOUD

Algemeen, vestiging

- Artikel 1 Definities en begripsomschrijvingen
- Artikel 2 Toestemming
- Artikel 3 Meerdere erfpachtgerechtigden
- Artikel 4 Indicatieve vermeldingen
- Artikel 5 Onvoorwaardelijkheid en onbe-
zwaardheid
- Artikel 6 Risico

Financieel

- Artikel 7 Procedure waardebepaling
- Artikel 8 Berekening canon
- Artikel 9 Uitgiftecanon
- Artikel 10 Canon-indexering
- Artikel 11 Periodieke canonherziening
- Artikel 12 Wijziging berekeningswijze
- Artikel 13 Lasten
- Artikel 14 Canon- en andere betalingen
- Artikel 15 Verrekening
- Artikel 16 Verminderd genot
- Artikel 17 Boete

Gebruik, onderhoud

- Artikel 18 Gebruik
- Artikel 19 Wijzigingen erfpachtzaak
- Artikel 20 Gebouwen, werken, beplantingen
- Artikel 21 Onderhoud
- Artikel 22 Voorbehoud faunabeheer
- Artikel 23 Openbare voorzieningen
- Artikel 24 Toelating personeel

Gebreken, schade, aansprakelijkheid

- Artikel 25 Gebreken
- Artikel 26 Herstel van schade
- Artikel 27 Calamiteiten

- Artikel 28 Aansprakelijkheid van de
erfpachter voor schade
- Artikel 29 Aansprakelijkheid van
Staatbosbeheer voor schade
- Artikel 30 Verzekering
- Artikel 31 Melding schade
- Artikel 32 Herstel bij niet-nakoming
- Artikel 33 Opzegging bij niet-nakoming
- Artikel 34 Schadevergoeding

Wijziging, overdracht, voortzetting, beëindiging

- Artikel 35 Opzeggingsverbod
- Artikel 36 Bevoegdheidsbeperkingen
rechtshandelingen
- Artikel 37 Voorkeursrecht
- Artikel 38 Kettingbeding
- Artikel 39 Voortzetting van de erfpacht
- Artikel 40 Beëindiging op grond van alge-
meen belang
- Artikel 41 Faillissement en beslag
- Artikel 42 Opleverings- en waardevergoe-
dingsregeling bij einde erfpacht
- Artikel 43 Oplevering bij einde erfpacht
- Artikel 44 Waardevergoeding opstallen bij
einde erfpacht
- Artikel 45 Vaststelling van de hoogte van de
waardevergoeding
- Artikel 46 Betaling van de waardevergoeding
- Artikel 47 Aantekening in de openbare
registers

Slotbepalingen

- Artikel 48 Kosten vestiging erfpacht
- Artikel 49 Aanduiding

Bijlage: Taxatie-instructie erfpacht
Staatsbosbeheer 2012

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 blijkens 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 hypotheeken of met inschrijvingen daarvan;
 - b. kwalitatieve verplichtingen of kettingsbedingen, anders dan in de *akte van vestiging* vermeld;
 - c. beperkte 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 bijtijds 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 waardebepaling 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 gerede 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 *opstallen* 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 geschilbeslechting 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 bijtijds, 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 maandelijkse termijnen, telkens te voldoen op de vijftiendste dag van iedere maand, voor het eerst op de vijftiendste dag van de eerste maand van het betreffende *erfpachtjaar*. Voor de maandelijkse 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 *opstallen* 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 omstandigheid 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 Staatsbosbeheer 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 Staatsbosbeheer 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 toestemmingsvereiste 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 bedoel 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 tijdsinstemt 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 Ontheffingswet.

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'.

Bijlage: Taxatie-instructie erfpacht Staatsbosbeheer 2012