

Van : Core Notariaat B.V.
mr. R.A. Bol, notaris/partner
Aan : Huize Bijdorp Voorschoten B.V.
Datum : 4 juni 2024
Betreft : Bosvilla's te Voorschoten

Inleiding

Huize Bijdorp Voorschoten B.V. (de '**Erfpachter**') is gerechtigd tot de buitenplaats Huize Bijdorp te Voorschoten krachtens een daartoe strekkend (te vestigen) recht van erfpacht (met daaraan verbonden opstalrecht), te verlenen door de grondeigenaar, de Congregatie van de Heilige Catharina van Siëna zusters Dominicanessen van Voorschoten (de '**Eigenaar**').

Binnen de gebiedsgrenzen van buitenplaats Huize Bijdorp zal een meeromvattende gebiedsontwikkeling plaatsvinden, waarbij onder meer 11 bosvilla's zullen worden gerealiseerd.

De 11 bosvilla's zullen gesitueerd worden binnen het park dat als landgoed is aangemerkt in de zin van de Natuurschoonwet.

In deze notitie wordt in algemene zin de beoogde juridische structuur van de ondererfpacht beschreven en de hoofdvoorwaarden waaronder het ondererfpachtrecht verleend zal worden. De nadere uitwerking is reeds opgenomen in de concept akte van vestiging ondererfpacht, opgesteld door Core Notariaat B.V. op verzoek van de Erfpachter.

Juridische structuur

De Eigenaar heeft met de Erfpachter een erfpachtovereenkomst gesloten, krachtens welke de Erfpachter gerechtigd zal zijn tot de gehele buitenplaats Huize Bijdorp te Voorschoten, aldus inclusief de gronden voor de 11 bosvilla's. Ingevolge de afspraken tussen de Eigenaar en de Erfpachter gelden er diverse regelingen en voorwaarden die zien op de afzonderlijke delen van de buitenplaats.

Wat betreft het gebied dat is aangewezen voor de realisatie van de 11 bosvilla's zullen in hoofdlijnen de volgende ondererfpachtvoorwaarden gelden voor elk afzonderlijk perceel:

1. het recht van erfpacht betreft een ondererfpachtrecht met een daaraan verbonden afhankelijk opstalrecht;
2. het recht is verleend voor onbepaalde tijd (eeuwigdurend);
3. er is sprake van een eenmalige vergoeding voor de verkrijging van de ondererfpacht. Er spelen echter geen periode canons of retributies en aldus ook geen herzieningen, indexaties en/of aanpassingen van de canon;

Core Notariaat

Rietlandpark 301 • 1019 DW Amsterdam • KvK 65242521 • +31 (0)20 30 30 300

Core Notariaat is the trade name of the private company with limited liability: Core Notariaat B.V., with statutory seat in Amsterdam, the Netherlands, which company shall operate as the sole contracting agent. All services are governed by the general terms and conditions of Core Notariaat B.V., which include amongst others a limitation of liability. The general terms and conditions have been deposited at the trade register of the Chamber of Commerce in the Netherlands and can be consulted via www.core-notariaat.com.

4. de bestemming van het erfpachtrecht is realisatie en instandhouden van een woning met toe-/aanbehoren en groenvoorzieningen, overeenkomstig het bestemmingsplan dat van toepassing is;
5. op de Onder-Erfpachter rusten de gebruikelijke verplichtingen tot onderhoud en instandhouding, alsmede verzekering;
6. de erfpacht mag worden overgedragen en met een hypotheek belast. Slechts voor de volgende rechtshandelingen is voorafgaande instemming van de Erfpachter benodigd, te weten: (i) overdracht of toedeling op een gedeelte van het registergoed; (ii) splitsing in appartementsrechten (waaronder begrepen het verlenen van deelnemings- of lidmaatschapsrechten); en (iii) het bezwaren met een recht van ondererfpacht of enig ander beperkt zakenrechtelijk recht, anders dan met het recht van hypotheek;
7. de Onder-Erfpachter is bevoegd om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Erfpachter het registergoed, waaronder begrepen de daarvan deel uitmakende opstallen of enig gedeelte daarvan, aan derden te verhuren, te verpachten of onder andere titel aan derden in gebruik te geven;
8. opzegging van het onder-erfpachtrecht kan niet door de Onder-Erfpachter. De Erfpachter kan slechts opzeggen indien sprake is van in ernstige mate tekortschieten in de nakoming van de verplichtingen door de Onder-Erfpachter. Ingeval van opzegging is de Erfpachter verplicht de waarde die het recht alsdan heeft aan de Onder-Erfpachter te vergoeden, na aftrek van hetgeen hij uit hoofde van de erfpacht van de Onder-Erfpachter te vorderen heeft, de kosten daaronder begrepen. De vergoeding zal door partijen in onderling overleg worden vastgesteld en indien partijen niet tot een vergelijk komen zullen drie (3) arbiters worden aangesteld die het alsdan gaan bepalen. Volgens artikel 5:100 BW heeft de Onder-Erfpachter een retentierecht;
9. indien er een hypotheek gevestigd wordt dient men daar de Erfpachter over te informeren na vestiging van het hypotheekrecht. Dit mede zodat de betreffende hypotheekhouder bij een eventuele opzegging geïnformeerd zal worden.

Uitgangspunt is dat de grondeigenaar vooraf verklaart in te stemmen met de verlening van het ondererfpachtrecht; dit in de zin van artikel 5:93 BW. Daarnaast bestaat er een optie dat na 30 jaar de Eigenaar de bloot-eigendom aan de Erfpachter zal geven (om niet), hetwelk recht ook wordt doorgelegd aan de Onder-Erfpachter.

Slot

Met vorenstaande is in hoofdlijnen weergegeven hoe de Erfpachter beoogt te komen tot een juridische structuur van de gerechtigdheid tot de - te realiseren - 11 bosvilla's binnen de buitenplaats Huize Bijdorp. De thans beoogde onder-erfpachtvoorwaarden sluiten aan op de

'erfpacht-opinie' die met de KNB zijn afgestemd en zouden leiden tot een nagenoeg groene opinie (behoudens het feit dat sprake zou zijn van een onder-erfpachtrecht i.p.v. van een 'hoofd' erfpachtrecht). Verder liggen de beoogde onder-erfpachtvoorwaarden ook in lijn met de "VESTIGING RECHT VAN ERFPACHT INZAKE BANCAIRE RICHTLIJN OD7844", in die zin dat er sprake is van een doorlopend recht van erfpacht bestemd voor bewoning, doch met nadrukkelijk dat verschil dat er in het onderhavige geval geen sprake is van canonbetalingen, canonherzieningen en/of canonindexeringen, hetgeen juist ten voordele van een bank lijkt te zijn. Daarnaast is er geen beperking in de beoogde onder-erfpachtvoorwaarden voor het vestigen van een recht van hypotheek en/of de uitwinning daarvan.

Disclaimer

Dit memorandum kan niet worden aangemerkt als een opinie of dergelijke en is onderworpen aan de kwalificaties en beperkingen die hierin worden beschreven. Dit memorandum is uitsluitend gericht aan de geadresseerde en is niet bestemd voor gebruik door enige andere persoon of voor enig ander doel. Dit memorandum bevat een opsomming van wat naar onze mening als aandachtspunten gelden in hoofdlijnen voor de structuur; dit kan aan verandering onderhevig zijn. Het memorandum dient mitsdien te allen tijde in zijn geheel te worden gelezen en kan niet zonder haar eventuele bijlagen en/of de eventueel in dit memorandum vermelde documenten worden beoordeeld. Op dit memorandum en onze werkzaamheden zijn van toepassing de algemene voorwaarden van Core Notariaat B.V., waarin een beperking van aansprakelijkheid is opgenomen.