

## Algemene erfpachtvoorwaarden 2021 van de Gemeente Enschede

### Inhoud

#### Inleiding

#### Hoofdstuk 1 Artikelen die van kracht zijn bij iedere uitgifte in erfpacht

Artikel 1.1 Geldigheid

Artikel 1.2 Definities

Artikel 1.3 Datum totstandkoming Erfpachtovereenkomst

Artikel 1.4 Aanvang en duur van de Erfpacht

Artikel 1.5 Overdracht en aanvaarding

Artikel 1.6 Eerste canonbetaling, omzetbelasting

Artikel 1.7 Nakoming verplichting tot aktepassering en eerste canonbetaling

Artikel 1.8 Bepaling en verschuldigdheid van de Canon

Artikel 1.9 Jaarlijkse canonbetaling

Artikel 1.10 Tekening

Artikel 1.11 Periodieke herziening van de Canon

Artikel 1.12 Herziening van de Canon na wijziging gebruik of bebouwing

Artikel 1.13 Staat van aflevering

Artikel 1.14 Perceelsomschrijving, uitmeting, terreingrenzen

Artikel 1.15 Over- en ondermaat

Artikel 1.16 Lasten en belastingen

Artikel 1.17 Overdracht Erfpacht, vestiging ondererfpacht

Artikel 1.18 Instandhouding gronden en opstallen, verzekeringplicht

Artikel 1.19 Gebruiksbeperking

Artikel 1.20 Vrijwaring door Erfpachter

Artikel 1.21 Splitsing en samenvoeging

Artikel 1.22 Verplichtingen ten opzichte van hypotheekhouders

Artikel 1.23 Opzegging om redenen van algemeen belang

Artikel 1.24 Schadeloosstelling bij opzegging in het algemeen belang

Artikel 1.25 Bijzondere wijzen van opzegging van de Erfpacht

Artikel 1.26 Afstand van de Erfpacht in overleg

Artikel 1.27 Ontruiming

Artikel 1.28 Herstel door de Gemeente

Artikel 1.29 Boetebepaling

Artikel 1.30 Faillissement en beslag

Artikel 1.31 Hoofdelijkheid

Artikel 1.32 Overdracht van rechten

Artikel 1.33 Woonplaatskeuze

Artikel 1.34 Toepasselijk recht; geschillenregeling

Artikel 1.35 Algemene Termijnenwet

#### Hoofdstuk 2 Artikelen die van kracht zijn bij de uitgifte in erfpacht van Bouwterrein

Artikel 2.1 Geldigheid

Artikel 2.2 Uitzetten kavelgrenzen bij aanvang bouw

Artikel 2.3 Bouwrijpe staat

Artikel 2.4 Draagkracht en kwaliteit van de ondergrond

Artikel 2.5 Milieukundig onderzoek, geschiktheidsverklaring

Artikel 2.6 Ontbinding in geval van verontreiniging

Artikel 2.7 Bebouwingsverplichting

#### Hoofdstuk 3: Artikelen die van kracht zijn indien zij in de erfpachtovereenkomst van toepassing zijn verklaard

Artikel 3.1 Geldigheid

Artikel 3.2 Recht van koop

Artikel 3.3 Opstalrecht voor kabels en leidingen

Artikel 3.4 Erfdienstbaarheden over en weer voor opstallen

Artikel 3.5 Bouwverbod

Artikel 3.6 Ontbindende voorwaarde omgevingsvergunning

Artikel 3.7 Ontbindende voorwaarde financiering

Artikel 3.8 Verplichting tot zelfbewoning en verbod op doorverkoop  
Artikel 3.9 Aanleg en instandhouding parkeerplaats  
Artikel 3.10 Verbod verkoop aan de consument  
Artikel 3.11 Kettingbeding  
Artikel 3.12 Kwalitatieve verplichting

## Inleiding

In dit boekje zijn de Algemene erfpachtvoorwaarden van de Gemeente Enschede opgenomen. Deze Algemene erfpachtvoorwaarden zijn door het College van Burgemeester & Wethouders van Enschede vastgesteld op 10 juni 2021. Zij vervangen de Algemene erfpachtvoorwaarden 2008 van de Gemeente Enschede.

Erfpacht is een beperkt zakelijk recht dat de Erfpachter de bevoegdheid geeft de Onroerende zaak van een ander te houden en te gebruiken. Het recht is, na eigendom, het meest omvattende genotsrecht met betrekking tot een Onroerende zaak.

Deze algemene voorwaarden zijn van toepassing op elke erfpachtovereenkomst die u met de Gemeente Enschede sluit en waarbij de Gemeente aan u een onroerende zaak in Erfpacht uitgeeft. In de meeste gevallen zal het gaan om de uitgifte van een perceel Bouwterrein voor de bouw van een bedrijfspand, een woning of een gebouw ten behoeve van een maatschappelijke bestemming. Maar het kan bijvoorbeeld ook gaan om een Bouwterrein met een andere bestemming of een bestaand pand. Het is voor u van belang dat u, vóórdat u de Erfpachtovereenkomst ondertekent, nagaat of u met deze algemene voorwaarden kunt instemmen.

In de meeste gevallen zijn in de Erfpachtovereenkomst, naast de van toepassing zijnde algemene voorwaarden, ook Bijzondere erfpachtvoorwaarden opgenomen. Ook kan het zo zijn dat in de overeenkomst één of meer artikelen uit de algemene voorwaarden worden uitgezonderd. Het is dan ook van belang dat u zowel de overeenkomst als de van toepassing zijnde algemene voorwaarden vooraf goed leest. Maar ook dat u de in de overeenkomst opgenomen zogenaamde "kernbedingen" goed doorneemt. Bij deze kernbedingen gaat het om de gegevens van de bij de overeenkomst betrokken Partijen, de beschrijving van het object dat in erfpacht wordt uitgegeven, de bestemming daarvan en de (meestal jaarlijkse) vergoeding die u daarvoor aan de Gemeente dient te betalen, de "Canon".

Hoofdstuk 1 van de Algemene erfpachtvoorwaarden is bij iedere uitgifte in erfpacht van toepassing. Hoofdstuk 2 heeft betrekking op de uitgifte in erfpacht van Bouwterrein en is in de meeste gevallen dus eveneens van toepassing. Daarnaast kunnen in de overeenkomst artikelen uit hoofdstuk 3 van toepassing zijn verklaard.

Het document dat u bij de uitgifte in erfpacht van een onroerende zaak van de Gemeente ontvangt zal in de meeste gevallen de gebruikelijke vorm van een overeenkomst hebben. Maar het kan ook de vorm hebben van een concept-B&W-besluit, met een daarbij behorende verklaring die u dient te ondertekenen. In beide gevallen gaat het om een erfpachtovereenkomst. Nadat u de overeenkomst dan wel de verklaring bij het concept-besluit heeft ondertekend zal het College van B&W, of degene die namens dit College bevoegd is, een besluit nemen over het aangaan van de overeenkomst. Pas zodra dit besluit is genomen én de overeenkomst dan wel het besluit door de Gemeente is ondertekend - en niet eerder - komt de overeenkomst tot stand.

Na het tot stand komen van de overeenkomst stuurt de Gemeente deze naar de notaris van uw keuze met het verzoek om de notariële akte op te maken, waarbij het recht van Erfpacht zal worden gevestigd. De notariële akte dient te worden ondertekend binnen zes weken nadat de overeenkomst tot stand is gekomen. Nadat u de notariële akte heeft ondertekend, de verschuldigde Canon en de eventueel verschuldigde BTW heeft betaald en de notariële akte is ingeschreven in de openbare registers bij het kadaster, wordt u Erfpachter van de onroerende zaak.

Voor informatie over erfpacht en over deze Algemene erfpachtvoorwaarden 2021 kunt u contact opnemen met de afdeling Gebieds- & Projectontwikkeling van de Gemeente Enschede, telefoon 053- 4818181.

## Hoofdstuk 1 Artikelen die van kracht zijn bij iedere uitgifte in Erfpacht

### ARTIKEL 1.1 Geldigheid

- a. De in hoofdstuk 1 van deze Algemene erfpachtvoorwaarden vermelde artikelen zijn van kracht bij iedere Erfpachtovereenkomst, waarbij door de Gemeente aan Erfpachter één of meerdere

onroerende zaken in Erfpacht wordt uitgegeven en waarin deze Algemene erfpachtvoorwaarden van toepassing zijn verklaard. Zij vormen met de Erfpachtovereenkomst een onverbrekelijk geheel, tenzij in deze Erfpachtovereenkomst nadrukkelijk anders staat vermeld.

- b. Naast de artikelen in hoofdstuk 1 van deze Algemene erfpachtvoorwaarden en eventuele andere hoofdstukken daarvan, voor zover die in de Erfpachtovereenkomst van toepassing zijn verklaard, kunnen in de Erfpachtovereenkomst Bijzondere erfpachtvoorwaarden worden opgenomen. Deze Bijzondere erfpachtvoorwaarden zijn woordelijk in de Erfpachtovereenkomst vermeld. Indien en voor zover deze Bijzondere erfpachtvoorwaarden afwijken van één of meer artikelen van de Algemene erfpachtvoorwaarden dan prevaleren deze Bijzondere erfpachtvoorwaarden boven de Algemene erfpachtvoorwaarden.
- c. Deze Algemene erfpachtvoorwaarden gelden uitsluitend bij overeenkomsten tot uitgifte in Erfpacht van Gemeentelijke onroerende zaken. De voorwaarden gelden niet bij verkoop of bij andere wijzen van vervreemding of bezwaring van Gemeentelijke onroerende zaken, behoudens in die gevallen waarin de geldigheid uitdrukkelijk is bedongen.

## ARTIKEL 1.2 Definities

In deze Algemene erfpachtvoorwaarden wordt verstaan onder:

**Aflevering:** Feitelijke ter beschikking stelling van de Onroerende zaak door de Gemeente aan Erfpachter.

**Algemene erfpachtvoorwaarden:** Deze erfpachtvoorwaarden van de Gemeente die bestemd zijn om van toepassing te worden verklaard op erfpachtovereenkomsten ter zake de uitgifte in Erfpacht van onroerende zaken en die kunnen worden aangehaald onder de titel: "Algemene erfpachtvoorwaarden 2008"

**Bouwterrein:** Een perceel grond dat bestemd is om te worden bebouwd.

**Bijzondere erfpachtvoorwaarden:** De naast, in aanvulling op of in afwijking van de Algemene erfpachtvoorwaarden overeen te komen bepalingen die als zodanig in de Erfpachtovereenkomst en de Notariële akte van vestiging van de Erfpacht worden opgenomen.

**Canon:** De jaarlijks door Erfpachter aan de Gemeente te betalen geldsom als tegenprestatie voor het recht van Erfpacht.

**College van B&W:** Het College van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente Enschede.

**Erfpacht:** het zakelijk recht van Erfpacht, dat de Erfpachter de bevoegdheid geeft een Gemeentelijke onroerende zaak te houden en te gebruiken (als ware hij eigenaar), waarvoor de Erfpachter een Canon aan de Gemeente verschuldigd is. Deze Erfpacht vormt het object van de Erfpachtovereenkomst, waarop deze Algemene erfpachtvoorwaarden van toepassing zijn.

**Erfpachter:** De natuurlijke perso(o)n(en) en/of rechtsperso(o)n(en), genoemd in de aanhef van de Erfpachtovereenkomst, die Erfpachter is of zijn van de Onroerende zaak.

**Erfpachtovereenkomst:** De op schrift gestelde, door Partijen ondertekende overeenkomst betreffende de uitgifte in Erfpacht van één of meer onroerende zaken, op welke Erfpachtovereenkomst deze Algemene erfpachtvoorwaarden van toepassing zijn.

**Gemeente:** De Gemeente Enschede.

**Herzieningsperiode:** Elke achtereenvolgende periode, waarbinnen de canon niet zal worden aangepast, waarvan de duur is vermeld in de Erfpachtovereenkomst en waarvan de eerste periode aanvangt op de ingangsdatum van de Erfpacht.

**Ingebruikneming:** Het moment waarop Erfpachter voor het eerst feitelijk over de Onroerende zaak beschikt door deze te betrekken of er feitelijk werkzaamheden in of op uit te voeren, daarop voorwerpen te plaatsen of daaromheen een afrastering te plaatsen. Het (doen) uitvoeren van onderzoeksactiviteiten, zoals sonderingsonderzoek of milieukundig bodemonderzoek, geldt niet als Ingebruikneming.

**Notariële akte:** De voor vestiging van de Erfpacht vereiste notariële akte.

**Notaris:** De Notaris die in opdracht van Erfpachter en/of de Gemeente de notariële werkzaamheden verricht.

**Onroerende zaak:** Het perceel (de percelen) grond, al dan niet met opstallen, dat (die) in Erfpacht wordt (worden) uitgegeven en het object van de Erfpachtovereenkomst vormt (vormen), waarop deze Algemene erfpachtvoorwaarden van toepassing zijn verklaard.

**Partijen:** De partijen die de Erfpachtovereenkomst aangaan, zijnde de Gemeente en Erfpachter.

**Vervreemden:** Juridische of economische eigendomsovergang, bezwaring met beperkte (zakelijke) rechten dan wel verhuur of pacht.

**Wettelijke rente:** De rente als bedoeld in artikel 6:119 van het Burgerlijk Wetboek dan wel, indien de Erfpachter een of meer natuurlijke personen betreft die handelen in de uitoefening van een beroep of bedrijf of een rechtspersoon (waaronder overheidsinstanties), de rente zoals bedoeld in artikel 6:119a van het Burgerlijk Wetboek.

## ARTIKEL 1.3 Datum totstandkoming erfpachtovereenkomst

- a. De Erfpachtovereenkomst, gericht op de vestiging van de Erfpacht, komt tot stand en verkrijgt rechtskracht op de datum waarop deze door Erfpachter en de Gemeente is getekend.
- b. In afwijking van het gestelde in het vorige artikellid verkrijgt de Erfpachtovereenkomst, in geval deze blijkt vermelding in de overeenkomst door de Gemeente wordt aangegaan onder het

voorbehoud van goedkeuring door het College van B&W, eerst rechtskracht op de datum waarop door het College van B&W een besluit wordt genomen tot het aangaan van de Erfpachtovereenkomst (datum B&W-besluit). Van de datum van het B&W-besluit wordt Erfpachter door de Gemeente schriftelijk in kennis gesteld.

#### **ARTIKEL 1.4 Aanvang en duur van de Erfpacht**

- a. Tenzij in de Erfpachtovereenkomst een bepaalde tijdsduur is aangegeven geschiedt de uitgifte in Erfpacht voor onbepaalde tijd.
- b. De Erfpacht gaat in op de datum die als ingangsdatum is genoemd in de Erfpachtovereenkomst en die opgenomen wordt in de Notariële akte van vestiging van de Erfpacht.

#### **ARTIKEL 1.5 Overdracht en aanvaarding**

- a. De Notariële akte dient te worden verleden binnen zes weken na de datum, waarop de Erfpachtovereenkomst rechtskracht heeft verkregen. Indien het verlijden van de Notariële akte niet binnen deze termijn van zes weken plaatsvindt is artikel 1.7 juncto artikel 1.29 van toepassing. Verlenging van de termijn van zes weken is slechts mogelijk met schriftelijke toestemming van het College van B&W. Aan deze toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden. Een eventuele verlenging van de termijn waarbinnen de Notariële akte dient te worden verleden schort de termijn vermeld in artikel 1.6, waarbinnen de eerste canonbetaling dient te geschieden, niet op.
- b. De keuze van de notaris ligt bij Erfpachter. Indien Erfpachter nalaat om tijdig, in ieder geval uiterlijk bij ondertekening van de Erfpachtovereenkomst, een notaris aan te wijzen, wordt hij geacht opdracht te hebben gegeven aan de door de Gemeente aan te wijzen Notaris om de werkzaamheden te verrichten, die noodzakelijk zijn om de vestiging van de Erfpacht tot stand te brengen.
- c. Erfpachter is gerechtigd de Onroerende zaak feitelijk in eigen gebruik en genot te aanvaarden op de ingangsdatum van de Erfpachtovereenkomst. Indien de ingangsdatum echter ligt vóór de datum waarop de Notariële akte wordt verleden dient de feitelijke in gebruikname vooraf tussen de Gemeente, Erfpachter en de Notaris nader te worden afgestemd in verband met mogelijke gevolgen voor de verschuldigdheid van overdrachtsbelasting of omzetbelasting.
- d. Tenzij in de Erfpachtovereenkomst nadrukkelijk anders is bepaald is de Onroerende zaak vanaf de ingangsdatum van de Erfpacht voor rekening en risico van Erfpachter.

#### **ARTIKEL 1.6 Eerste canonbetaling, omzetbelasting**

- a. Binnen zes weken na de datum, waarop de Erfpachtovereenkomst rechtskracht heeft verkregen, maar in elk geval bij het ondertekenen van de Notariële akte, zal Erfpachter door middel van storting op de kwaliteitsrekening van de Notaris aan de Gemeente hebben voldaan:
  - de canon verschuldigd over het restant van het lopende kalenderjaar, gerekend vanaf de ingangsdatum, en
  - de omzetbelasting over de gehele grondwaarde, voor zover deze wettelijk verschuldigd is.
- b. Indien het totaal van de in het vorige artikellid genoemde bedragen niet binnen de in dat artikellid gestelde termijn door de Notaris is ontvangen, is Erfpachter van rechtswege in verzuim. Erfpachter is in dat geval de Wettelijke rente verschuldigd over het door hem verschuldigde bedrag vanaf de datum van aanvang van het verzuim tot aan de dag van algehele betaling.

#### **ARTIKEL 1.7 Nakoming verplichting tot aktepassering en eerste canonbetaling**

Indien Erfpachter na ingebrekestelling en na verloop van de in die ingebrekestelling bepaalde termijn in gebreke blijft met de nakoming van zijn verplichting tot het verlenen van medewerking aan het verlijden van de Notariële akte ingevolge artikel 1.5 en/of in gebreke blijft met de nakoming van zijn verplichting tot betaling van de eerste Canon, inclusief verschuldigde rente ingevolge artikel 1.6, is het hierna vermelde artikel 1.29 van toepassing en verbeurt Erfpachter ten gunste van de Gemeente de in artikel 1.29 lid a. genoemde boete en eventueel de in artikel 1.29 lid b. genoemde extra dagboete, onverminderd het recht van de Gemeente om nakoming en/of schadevergoeding te verlangen.

#### **ARTIKEL 1.8 Bepaling en verschuldigdheid van de Canon / Herzieningsperiode**

- a. De canon wordt berekend op basis van het in de Erfpachtovereenkomst vermelde canonpercentage (omslagrente) van de eveneens in de erfpachtovereenkomst vermelde grondwaarde van de Onroerende zaak. Het canonpercentage wordt vastgesteld door het College van B&W en is gebaseerd op marktconforme uitgangspunten bij erfpacht. Wanneer de Canon wordt bepaald op basis van een andere waarderingsgrondslag, dan wordt in de bijzondere erfpachtvoorwaarden omschreven wat die grondslag is. De Gemeente stelt vast dat de Canon nooit lager zal zijn dan 2½ procent van de grondwaarde van de Onroerende zaak. Daarbij geldt altijd als onderdeel van het canonpercentage een vast percentage als risico opslag zijnde 1% van de grondwaarde van de Onroerende zaak.
- b. De Canon is jaarlijks bij vooruitbetaling verschuldigd. De verplichting tot betaling van de Canon vangt aan op de datum waarop de Erfpacht ingaat.

- c. De Canon wordt jaarlijks geïndexeerd op basis van het actuele prijsindexcijfer voor gezinsconsumptie zoals dat door het Centraal Bureau voor de Statistiek wordt bijgehouden (CPI). Daartoe wordt de nieuwe canon (jaar t) berekend door de laatste canon (jaar t-1) te vermenigvuldigen met de breuk waarin de teller wordt gevormd door het CPI van het voorafgaande jaar (t-1) en de noemer wordt gevormd door het CPI van het daaraan voorafgaande jaar (t-2).
- d. De Herzieningsperiode van de Canon is 10 jaar, tenzij artikel 1.12 van toepassing is, dan wel in de Erfpachtovereenkomst een andere periode is vastgesteld.

#### **ARTIKEL 1.9 Jaarlijkse canonbetaling**

Ten behoeve van de betaling van de jaarlijkse Canon zal de Gemeente aan het begin van elk kalenderjaar aan Erfpachter een factuur verzenden. De verschuldigde Canon dient aan de Gemeente te worden voldaan binnen vier weken na factuurdatum, doch uiterlijk op 1 maart van het jaar, waarover de Canon is verschuldigd. Bij voldoening na 1 maart is Erfpachter over de periode vanaf 1 maart tot aan de dag van voldoening de Wettelijke rente verschuldigd over het door hem aan de Gemeente verschuldigde bedrag.

#### **ARTIKEL 1.10 Tekening**

Van elke Erfpachtovereenkomst maakt een tekening deel uit, waarop de Onroerende zaak, waarop de Erfpacht wordt gevestigd, staat aangegeven. Als de in Erfpacht uitgegeven Onroerende zaak bestaat uit één of meer gedeeltelijke kadastrale percelen, dan wordt deze tekening met een datum en nummer aangeduid.

#### **ARTIKEL 1.11 Periodieke herziening van de Canon**

- a. Uiterlijk zes maanden vóór afloop van iedere Herzieningsperiode, wordt de hoogte van de Canon opnieuw door het College van B&W vastgesteld.
- b. De Canon wordt door het College van B&W vastgesteld op basis van het canonpercentage dat geldt op de datum waarop de herziene Canon wordt vastgesteld. De herziene Canon wordt berekend door het geldende canonpercentage te berekenen over de op datum van vaststelling van de herziene Canon geldende actuele waarde van de Onroerende zaak. Bij het bepalen van de waarde van de Onroerende zaak wordt de waarde van op de Onroerende zaak aanwezige opstallen niet meegerekend. Het hiervoor bedoelde canonpercentage is gelijk aan de omslagrente die de Gemeente Enschede hanteert op de datum van vaststelling van de herziene Canon, verhoogd met een risico opslag van 1%-punt en met de voorwaarde dat de Canon nooit lager zal zijn dan 2½% van de grondwaarde van de Onroerende zaak. De omslagrente is het bij de Gemeentebegroting vastgestelde gemiddelde rentepercentage dat Gemeentelijke diensten betalen over het aan hen verstrekte intern-Gemeentelijke leningskapitaal.
- c. De herziene Canon, zoals deze overeenkomstig het vorige artikellid is vastgesteld, wordt door het College van B&W bij aangetekende brief aan Erfpachter meegedeeld. Indien Erfpachter zich niet kan verenigen met de door de Gemeente vastgestelde canon, zal Erfpachter daarvan binnen twee maanden na dagtekening van de hiervoor bedoelde mededeling van het College van B&W bij aangetekende brief aan het College van B&W mededeling doen of hij kiest om de canon door de bevoegde rechter te laten vaststellen of door drie onafhankelijk deskundigen, bij gebreke waarvan Erfpachter wordt geacht met die actuele waarde te hebben ingestemd.

#### **ARTIKEL 1.12 Herziening van de Canon na wijziging gebruik of bebouwing**

Het College van B&W is gerechtigd om de Canon tijdens de Herzieningsperiode opnieuw vast te stellen indien:

- de op de Onroerende zaak rustende bestemming wordt gewijzigd, zodanig dat een omgevingsvergunning voor bouwen kan worden afgegeven voor de bouw van nieuwe opstallen;
- een onherroepelijke omgevingsvergunning voor bouwen is afgegeven op grond waarvan het bruto vloeroppervlak van de op de Onroerende zaak aanwezige bebouwing kan worden vergroot ten opzichte van de omvang van de bebouwing, die ingevolge het bij de uitgifte vigerende bestemmingsplan of omgevingsplan was toegestaan;
- het feitelijk gebruik van de Onroerende zaak gewijzigd is na herziening van de vigerende bestemming, dan wel na verleende vrijstelling van het vigerende bestemmingsplan of omgevingsplan;
- Erfpachter op grond van wezenlijk gewijzigde omstandigheden daarom verzoekt; van wezenlijk gewijzigde omstandigheden is in elk geval sprake indien de gebruiksmogelijkheden van de Onroerende zaak door een wijziging van de bestemming worden beperkt, voor zover die wijziging niet op verzoek van Erfpachter heeft plaatsgevonden.

De gewijzigde Canon zal door het College van B&W worden vastgesteld met inachtneming van het bepaalde in artikel 1.11 lid b. en worden gebaseerd op de actuele waarde van de Onroerende zaak met inachtneming van de gewijzigde omstandigheden die aanleiding geven tot herziening van de Canon, alsmede op basis van het geldende canonpercentage gedurende de lopende Herzieningsperiode. Artikel 1.11 lid c. is van overeenkomstige toepassing.

**ARTIKEL 1.13 Staat van aflevering**

- a. De Onroerende zaak wordt aan Erfpachter afgeleverd in de toestand, waarin deze zich bevindt op de datum van vestiging van de Erfpacht of, indien die datum eerder valt, de datum van feitelijke Ingebruikneming door of namens Erfpachter.
- b. De Onroerende zaak wordt overgedragen vrij van bijzondere lasten of beperkingen, waaronder dienende erfdiensbaarheden, voor zover die niet in de Erfpachtovereenkomst zijn vermeld en door ondertekening van de Erfpachtovereenkomst door Erfpachter uitdrukkelijk worden aanvaard. De Onroerende zaak zal voorts worden overgedragen met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, waaronder heersende erfdiensbaarheden en kwalitatieve rechten, maar vrij van huur, pacht en andere gebruiksrechten, alsmede vrij van pandrechten, beslagen, hypotheek en inschrijvingen daarvan, tenzij in de Erfpachtovereenkomst anders is vermeld.
- c. De Gemeente staat er voor in dat zij bevoegd is tot de vestiging van de Erfpacht.
- d. Voor zover hiervoor niet anders bepaald, staat de Gemeente er voor in aan Erfpachter met betrekking tot het registergoed die informatie te hebben gegeven die naar geldende verkeersopvattingen door de Gemeente ter kennis van Erfpachter behoort te worden gebracht.
- e. Erfpachter aanvaardt uitdrukkelijk:
  1. dat de resultaten van het onderzoek naar die feiten en omstandigheden die naar geldende verkeersopvattingen tot het onderzoeksgebied van Erfpachter behoren en voor zover deze aan de Gemeente thans niet bekend zijn, voor risico van Erfpachter komen;
  2. die lasten en beperkingen kenbaar uit de openbare registers als hiervoor omschreven, die voor Erfpachter uit de feitelijke situatie kenbaar zijn en/of voor Erfpachter geen wezenlijk zwaardere belasting betekenen.

**ARTIKEL 1.14 Perceelsomschrijving, uitmeting, terreingrenzen**

- a. Indien de Onroerende zaak een Bouwterrein of één of meer gedeeltelijke kadastrale percelen betreft zullen de grenzen, vóór de datum van de feitelijke Ingebruikneming van de Onroerende zaak, door de Gemeente eenmalig worden uitgezet. Hierbij zullen de grenzen door middel van ijzeren buizen en piketten of anderszins in het terrein worden aangeduid en aan de Erfpachter dan wel diens vertegenwoordiger worden aangewezen.
- b. Het risico van de instandhouding van de uitgezette markeringen berust bij de Erfpachter, zodat de kosten van herhaalde uitzetting en aanwijzing voor zijn rekening komen. Erfpachter is er mee bekend dat het Kadaster te gelegener tijd tot inmeting van de door Partijen overeengekomen grenzen over zal gaan.

**ARTIKEL 1.15 Over- en ondermaat**

- a. Enig verschil tussen de werkelijke grootte van de Onroerende zaak, zoals deze zal worden vastgesteld door of vanwege het Kadaster, en de grootte zoals die in de Erfpachtovereenkomst is aangegeven, wordt niet verrekend tenzij deze afwijking meer dan 5% van de hiervoor genoemde oppervlakte beslaat en het verschil in grondwaarde groter is dan € 500,00, exclusief de wettelijk verschuldigde omzetbelasting. Verrekening vindt plaats door middel van correctie van de jaarlijkse Canon. Een dergelijke verrekening vindt uitsluitend plaats indien de uitgifte in Erfpacht is geschied op basis van een in de Erfpachtovereenkomst genoemde grondwaarde per vierkante meter.
- b. Verrekening op grond van hetgeen in het vorige artikellid is gesteld, kan zowel door de Erfpachter als door de Gemeente gevorderd worden. Indien een der Partijen hiertoe wenst over te gaan, zal deze partij binnen twaalf weken na de datum van de schriftelijke bekendmaking door het Kadaster van de resultaten van de kadastrale inmeting bij aangetekende brief aan de wederpartij bekend maken dat hij tot verrekening door middel van correctie van de jaarlijkse Canon wenst over te gaan op basis van de bedoelde meetresultaten. Correctie van de jaarlijkse Canon vindt plaats met inachtneming van de in de Erfpachtovereenkomst vermelde grondwaarde per vierkante meter, exclusief de wettelijk verschuldigde omzetbelasting. De kosten die verbonden zijn aan de (eventueel) benodigde notariële akte van wijziging of rectificatie van de Erfpachtovereenkomst zijn voor rekening van beide Partijen, ieder voor de helft.
- c. Het recht om een verrekeningsvordering ahangig te maken vervalt twaalf weken na de datum van verzending van de schriftelijke mededeling door het Kadaster aan Partijen, waarin melding wordt gemaakt van de resultaten van de inmeting.

**ARTIKEL 1.16 Lasten en belastingen**

- a. Alle kosten, rechten en belastingen met betrekking tot de vestiging van de Erfpacht en met betrekking tot de overdracht en de levering, daaronder begrepen de eventueel verschuldigde overdrachtsbelasting, de kadastrale kosten van inschrijving, de kosten verbonden aan kadastrale opmeting, alsmede de wettelijk verschuldigde omzetbelasting over de in de Erfpachtovereenkomst vermelde grondwaarde en de hiervoor genoemde kosten en rechten, zijn voor rekening van Erfpachter.

- b. Alle lasten en belastingen, die van de Onroerende zaak worden geheven, komen voor rekening van Erfpachter met ingang van 1 januari van het jaar volgende op de datum van de Erfpachtovereenkomst, tenzij in de Erfpachtovereenkomst anders is bepaald.

#### **ARTIKEL 1.17 Overdracht Erfpacht, vestiging ondererfpacht**

- a. Het is Erfpachter niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van het College van B&W de Erfpacht geheel of gedeeltelijk over te dragen of daarop een beperkt recht te vestigen waardoor het gebruik van de in erfpacht uitgegeven Onroerende zaak of gedeelte daarvan aan een derde of derden (in gebruik) wordt overgedragen/vervreemd. Erfpachter dient een verzoek om toestemming minimaal twee maanden voorafgaand aan de beoogde datum van (gedeeltelijke) overdracht, vestiging van een beperkt recht waardoor het gebruik van de Onroerende zaak of gedeelte daarvan aan een derde of derden (in gebruik) wordt overgedragen/vervreemd, schriftelijk in te dienen bij het College van B&W. Het College van B&W zal uiterlijk binnen zes weken na ontvangst van dit verzoek, of zoveel later als dat het gevolg is van een eventueel Bibob-onderzoek, schriftelijk daarop reageren.
- Het College van B&W zal zijn toestemming alleen onthouden indien:
1. Daartoe naar het uitsluitend oordeel van het College van B&W aanleiding bestaat op grond van de Wet Bibob (Wet Bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur) en het daarop gebaseerde gemeentelijke beleidsregels, indien en voor zover:
    - de beoogde verkrijger heeft nagelaten om de vragen die hem door de gemeente Enschede zijn gesteld op grond van artikel 30 Wet Bibob dan wel door het Landelijk Bureau Bibob op grond van artikel 12 lid 4 Wet Bibob, volledig en bestuur naar waarheid te beantwoorden, of
    - de uitkomst van het Bibob-onderzoek dan wel het advies van het Landelijk Bureau Bibob negatief is.
  2. Het door de beoogde verkrijger voorgenomen gebruik van de Onroerende zaak niet past binnen het alsdan vigerende bestemmingsplan of omgevingsplan;
  3. Ten aanzien van de Onroerende zaak nog niet (volledig) is voldaan aan de bebouwingsverplichting op grond van de Bijzondere- en Algemene erfpachtvoorwaarden;
  4. Het College van B&W zwaarwegende en redelijke gronden heeft om zijn toestemming te onthouden, bijvoorbeeld indien in redelijkheid mag worden getwijfeld dat de verkrijger de verplichtingen en verboden uit de Bijzondere – en Algemene erfpachtvoorwaarden zal naleven.  
Als het College van B&W zijn toestemming weigert zal hij dit schriftelijk en gemotiveerd aan Erfpachter kenbaar maken. Het voorgaande geldt op overeenkomstige wijze ingeval van de inbreng/overdracht van de Erfpacht in/aan een rechtspersoon en van de toedeling van de Erfpacht, ingeval meerdere rechthebbenden op de Erfpacht daartoe besluiten. Deze bepaling staat aan een eventuele executie van de Erfpacht door schuldeisers van Erfpachter niet in de weg.
- b. Aan de schriftelijke toestemming als bedoeld in lid a. van dit artikel mag het College van B&W voorwaarden verbinden, zoals bijvoorbeeld de voorwaarde dat in de akte van levering of vestiging van een beperkt recht alsnog de bebouwingsverplichting overeenkomstig artikel 2.7 van de Algemene erfpachtvoorwaarden wordt opgenomen, met dien verstande dat geen voorwaarden verbonden mogen worden die leiden tot een verzwaring van de financiële lasten voor de opvolgend verkrijger met betrekking tot de Erfpacht in vergelijking tot de Erfpachter
- c. Erfpachter is verplicht in geval van gehele of gedeeltelijke overdracht van de Erfpacht, alsmede in geval van vestiging van een recht van ondererfpacht of van een beperkt recht waardoor het gebruik van de Onroerende zaak aan derden wordt overgedragen, in de daartoe op te maken notariële akte alle voorwaarden op te nemen, waaronder de Erfpacht is gevestigd, één en ander overeenkomstig de inhoud van de Notariële akte, dan wel naar die voorwaarden te verwijzen.
- d. Erfpachter is verplicht om van de overdracht van de Erfpacht, dan wel de vestiging van enig recht als bedoeld in het vorige artikellid uiterlijk op de dag, voorafgaand aan het passeren van de daartoe vereiste notariële akte schriftelijk aan het College van B&W melding te doen. Erfpachter is voorts gehouden om op overeenkomstige wijze aan het College van B&W mededeling te doen van de inbreng/overdracht van de Erfpacht in/aan een rechtspersoon en van de toedeling van de Erfpacht, ingeval meerdere rechthebbenden op de Erfpacht daartoe besluiten.
- e. De notaris, voor wie de notariële akte ter zake de overdracht van de Erfpacht, dan wel de vestiging van onderpacht of een beperkt recht is verleden, zal binnen één maand na het verlijden van de notariële akte een afschrift van de notariële akte aan het College van B&W doen toekomen. De daaraan verbonden kosten zijn voor rekening van Erfpachter.
- f. In geval van vervreemding van de Erfpacht blijft Erfpachter met de verkrijgende erfpachter hoofdelijk aansprakelijk voor de tijdige voldoening van de nog niet betaalde Canon, voor zover die gedurende een periode van 5 jaar, voorafgaand aan de vervreemding, opeisbaar is geworden.

**ARTIKEL 1.18 Instandhouding grond en opstallen, verzekeringsplicht**

- a. Erfpachter is verplicht de Onroerende zaak en de daarop aanwezige opstallen in zodanige technische staat te brengen en te houden dat deze de in de Erfpachtovereenkomst genoemde bestemming en het gebruik overeenkomstig die bestemming op behoorlijke wijze kunnen dienen. Daartoe dient Erfpachter de Onroerende zaak met opstallen in alle opzichten deugdelijk te onderhouden en waar nodig tijdig te vernieuwen.
- b. Het is Erfpachter niet geoorloofd de op de Onroerende zaak aanwezige opstallen geheel of gedeeltelijk te slopen, dan wel het bouwvolume van de opstallen te wijzigen, behoudens schriftelijke toestemming van het College van B&W. Aan een dergelijke toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden.
- c. Erfpachter is gehouden de op de Onroerende zaak aanwezige opstallen te herstellen, dan wel te herbouwen, indien deze opstallen door welke oorzaak ook zijn beschadigd of (gedeeltelijk) te niet zijn gegaan. Erfpachter is gehouden alle op de Onroerende zaak aanwezige opstallen gedurende de hele looptijd van de Erfpacht tegen brand- en stormschade te verzekeren en verzekerd te houden. Erfpachter zal op eerste verzoek van de Gemeente een kopie van de verzekeringspolis overleggen.
- d. Het College van B&W kan op verzoek van Erfpachter ontheffing verlenen van de verplichtingen, genoemd in lid a. en lid c. Aan een verleende vrijstelling kunnen door het College van B&W voorwaarden of een tijdsbepaling worden verbonden, waaronder vaststelling van een nieuwe Canon als bedoeld in artikel 1.12.

**ARTIKEL 1.19 Gebruiksbeplanning**

- a. Erfpachter is gehouden de Onroerende zaak te gebruiken overeenkomstig het vigerende planologisch regime, te weten het vigerende bestemmingsplan, dan wel enig besluit van het College van B&W ter zake van vrijstelling van dat bestemmingsplan. Bedoeld gebruik van de Onroerende zaak dient voorts in overeenstemming te zijn met de in de Erfpachtovereenkomst opgenomen gebruiksbeplanningen.
- b. Indien Erfpachter de Onroerende zaak zal bebouwen, is hij gehouden deze bebouwing te realiseren overeenkomstig de door het College van B&W ten behoeve van de bebouwing afgegeven (bouw)vergunning.
- c. Ingeval Erfpachter de Onroerende zaak zal bebouwen, is hij gehouden zowel tijdens de bouw als daarna zich er voor in te spannen dat schade, gevaar of ontoelaatbare hinder - in welke vorm dan ook - ten opzichte van derden wordt voorkomen.

**ARTIKEL 1.20 Vrijwaring door Erfpachter**

- a. Erfpachter is aansprakelijk voor alle schade die na de uitgifte in Erfpacht van de Onroerende zaak ontstaat als gevolg van het gebruik van de Onroerende zaak van enige verontreiniging die door activiteiten van Erfpachter is ontstaan, dan wel van gehele of gedeeltelijke instorting van opstallen, die op de Onroerende zaak zijn of worden gebouwd.
- b. Erfpachter vrijwaart de Gemeente voor aanspraken van derden tot vergoeding van schade, die als gevolg van het gebruik van de Onroerende zaak door Erfpachter is ontstaan.

**ARTIKEL 1.21 Splitsing en samenvoeging**

- a. Erfpachter is slechts na voorafgaande schriftelijke toestemming van het College van B&W bevoegd om over te gaan tot splitsing van de Erfpacht, tot splitsing in appartementsrechten of tot samenvoeging van rechten van Erfpacht. Voor de toepassing van dit artikel wordt met de in de eerste zin bedoelde handelingen gelijkgesteld het door Erfpachter scheppen van lidmaatschapsrechten van verenigingen of coöperaties of het verlenen van deelnemingen of participaties indien in die rechten is begrepen het recht op uitsluitend gebruik of nagenoeg uitsluitend gebruik van de Onroerende zaak of van een gedeelte daarvan dat blijkens de inrichting is bestemd om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt.
- b. Het College van B&W beslist binnen één maand na ontvangst van het schriftelijk verzoek om toestemming voor de rechtshandelingen als bedoeld in het vorige artikellid. Deze termijn kan door het College van B&W ten hoogste eenmaal met één maand worden verlengd. Indien binnen een (c.q. twee) maand(en) niet op het verzoek is beslist, zonder dat dit aan Erfpachter is toe te rekenen, wordt de toestemming geacht te zijn verleend. Het College van B&W kan aan de toestemming voorwaarden verbinden waaronder herziening van de Canon als bedoeld in artikel 1.12, en/of van de voorwaarden betreffende het onderhoud van de opstallen na de splitsing.
- c. Bij splitsing van de Erfpacht stelt het College van B&W vast op welke wijze de Canon gesplitst zal worden. Het College van B&W is bevoegd daarbij een redelijk bedrag ter zake van administratiekosten aan Erfpachter in rekening te brengen.



### **ARTIKEL 1.22 Vestiging van hypotheek**

Ingeval de Erfpacht met een of meerdere hypotheekrechten is bezwaard, is Erfpachter verplicht om binnen een maand na ontvangst van een daartoe strekkend verzoek, aan het College van B&W een authentiek afschrift van de akte(n) van hypotheekverlening over te leggen. De kosten die hieraan zijn verbonden komen voor rekening van Erfpachter. Het College van B&W zal de hypotheekhouder(s) tijdig in kennis stellen van een voornemen tot opzegging van de Erfpacht.

### **ARTIKEL 1.23 Opzegging om redenen van algemeen belang**

- a. De Gemeente kan de Erfpacht beëindigen om redenen van algemeen belang. De beëindiging geschiedt door opzegging van de Erfpacht, nadat de Gemeenteraad een daartoe strekkend besluit heeft genomen, één en ander met inachtneming van het navolgende.
- b. Het College van B&W doet een voorstel tot beëindiging van de Erfpacht aan de Gemeenteraad. In dit voorstel wordt gemotiveerd uiteengezet welke de redenen zijn die opzegging van het recht in het algemeen belang rechtvaardigen. Het College van B&W geeft de Erfpachter en degenen die als beperkt gerechtigde of beslaglegger op de Erfpacht in de openbare registers staan ingeschreven, alsmede aan de Gemeente bekende derde belanghebbenden kennis van het voorstel bij aangetekende brief. Tevens maakt het College van B&W het voornemen tot beëindiging algemeen bekend door middel van publicatie in een ter plaatse verschijnend huis aan huisblad. Het voorstel tot beëindiging van de Erfpacht wordt in de openbare registers aangetekend.
- c. De Gemeente stelt de Erfpachter, de beperkt gerechtigden of beslagleggers op de Erfpacht, alsmede de derde belanghebbenden, bedoeld in het vorige artikellid, gedurende twee maanden, ingaande op de dag van verzending van de schriftelijke kennisgeving van het voorstel tot beëindiging van de Erfpacht, in de gelegenheid om tegen het voorstel tot beëindiging van de Erfpacht bij het College van B&W zienswijzen in te dienen. Na afloop van deze termijn van twee maanden besluit de Gemeenteraad onder afweging van de ingebrachte zienswijzen binnen één jaar na de datum waarop de hiervoor genoemde termijn van twee maanden is geëindigd. Indien de gemeenteraad niet binnen deze termijn van één jaar tot opzegging van de Erfpacht heeft besloten, wordt het in het vorige artikellid genoemde voorstel van het College van B&W geacht van rechtswege te zijn vervallen.
- d. Een besluit tot opzegging van de Erfpacht door de Gemeenteraad wordt in de openbare registers aangetekend. In het besluit van de Gemeenteraad tot opzegging van de Erfpacht is opgenomen de datum, waarop de Erfpacht uiterlijk moet worden opgezegd. Opzegging vindt vervolgens plaats bij deurwaardersexploot en met inachtneming van een termijn van ten minste twee jaar. De opzegging dient binnen acht dagen te worden betekend aan degenen die als beperkt gerechtigde of beslaglegger op de Erfpacht in de openbare registers staan ingeschreven.
- e. Het College van B&W zal de opzegging van de Erfpacht in de openbare registers aantekenen.
- f. Indien de Onroerende zaak en de daarop aanwezige opstallen op de datum dat de Erfpacht eindigt niet zijn ontruimd, is het College van B&W bevoegd om die ontruiming zonder nadere ingebrekestelling te doen bewerkstelligen met respectering van door derden rechtmatig verkregen gebruiksrechten.

### **ARTIKEL 1.24 Schadeloosstelling bij opzegging in het algemeen belang**

- a. Indien de Erfpacht eindigt door opzegging op de wijze als bedoeld in artikel 1.23 zal Erfpachter door de Gemeente schadeloos worden gesteld op basis van de Ontheffingswet.
- b. Niet zal worden vergoed de schade die verband houdt met hetgeen in strijd met enige bepaling of voorwaarde, opgenomen in de Notariële akte of in de notariële akte houdende wijziging van de Erfpacht, op de Onroerende zaak is gesticht, noch zal worden vergoed de schade, die verband houdt met het beëindigen van een activiteit, die door Erfpachter in strijd met enige bepaling of voorwaarde in de Notariële akte of in de akte houdende wijziging van de Erfpacht op de Onroerende zaak wordt uitgeoefend, tenzij het College van B&W daartoe schriftelijk toestemming had verleend.
- c. Het College van B&W zal Erfpachter bij aangetekende brief kennis geven van het aanbod van de Gemeente ter zake van de schadeloosstelling. Indien Erfpachter zich niet kan verenigen met de door de Gemeente aangeboden schadeloosstelling, zal Erfpachter daarvan binnen twee maanden na dagtekening van de hiervoor bedoelde mededeling van het College van B&W bij aangetekende brief aan het College van B&W mededeling doen of hij kiest om de schadeloosstelling door de bevoegde rechter te laten vaststellen of door drie onafhankelijk deskundigen, bij gebreke waarvan Erfpachter wordt geacht met die schadeloosstelling te hebben ingestemd.
- d. De Gemeente keert de aan Erfpachter toekomende schadeloosstelling uit na aftrek van al hetgeen Erfpachter met betrekking tot de Erfpacht aan haar verschuldigd is.
- e. Indien de Erfpacht ten tijde van het eindigen van het recht met hypotheek is bezwaard, is de Gemeente krachtens deze Algemene erfpachtvoorwaarden gemachtigd om, in afwijking van het bepaalde in het vorige artikellid, het bedrag ter zake de schadeloosstelling, na aftrek van hetgeen de Gemeente uit hoofde van de Erfpachtovereenkomst van Erfpachter te vorderen heeft, gedeel-

telijk aan de hypotheekhouder(s) uit te keren en wel ter grootte van het door het College van B&W vast te stellen bedrag, gelijk aan het bedrag dat aan de hypotheekhouder(s) zal toekomen indien het een verdeling geldt van de koopprijs in geval van gerechtelijke verkoop van de Erfpacht. Het gedeelte van het bedrag aan schadeloosstelling dat na voldoening van de hypotheekhouder(s) resteert, zal aan Erfpachter worden uitgekeerd. Zolang de Onroerende zaak (behoudens door derden rechtmatig verkregen gebruiksrechten) niet ter vrije beschikking van de Gemeente is gesteld, is de Gemeente gerechtigd om een bedrag ter grootte van 10 % van de totale schadeloosstelling onder zich te houden, welk bedrag eerst voor uitkering aan de hypotheekhouder(s) en/of Erfpachter vrijkomt, nadat de Onroerende zaak in zijn geheel ter vrije beschikking van de Gemeente is gesteld. Uitsluitend voor de toepassing van dit artikel worden met rechtmatig verkregen gebruiksrechten gelijkgesteld anderszins door derden verkregen gebruiksrechten, die naar het oordeel van het College van B&W zonder bezwaar kunnen worden gehandhaafd.

#### **ARTIKEL 1.25 Bijzondere gronden van opzegging van de Erfpacht**

- a. Uitsluitend indien Erfpachter niet of niet tijdig heeft voldaan aan de eventuele op grond van de Erfpachtovereenkomst op hem rustende bebouwingsverplichting of wanneer hij gedurende meer dan twee jaren niet heeft voldaan aan zijn verplichting tot betaling van de Canon, of indien de Erfpachter in ernstige mate te kort schiet in de nakoming van zijn andere verplichtingen, is het College van B&W gerechtigd om, met inachtneming van het bepaalde in dit artikel, de Erfpacht op te zeggen. Opzegging vindt plaats bij deurwaardersexploit en met inachtneming van een termijn van tenminste twee maanden. Deze opzegging moet op straffe van nietigheid binnen acht dagen tevens betekend worden aan de hypotheekhouder(s) en aan anderen die als beperkt gerechtigden of beslagleggers op de Erfpacht in de openbare registers staan ingeschreven.
- b. Aan de erfpachter zal worden vergoed de waarde van de Erfpacht, verminderd met hetgeen de Gemeente uit hoofde van de Erfpacht te vorderen heeft, kosten, schade en rente daaronder begrepen.
- c. Het op grond van lid b. aan Erfpachter dan wel aan de Gemeente toekomende bedrag zal voor Partijen bindend worden vastgesteld door drie onafhankelijke deskundigen, te benoemen overeenkomstig het bepaalde in artikel 1.24 lid c., tenzij de Gemeente, de Erfpachter, de hypotheekhouder en eventueel andere belanghebbenden voor het einde van de Erfpacht anders overeenkomen. Hetgeen is bepaald in artikel 1.23 alsmede in artikel 1.24 met betrekking tot opzegging van de Erfpacht is van overeenkomstige toepassing.
- d. Erfpachter is niet gerechtigd de Erfpacht op te zeggen gedurende de eerste vijftig jaren na vestiging van de Erfpacht. De opzegging geschiedt niet eerder dan drie jaar en uiterlijk één jaar voor de afloop van deze periode. De opzegging geschiedt bij deurwaardersexploit. De opzegging wordt door de Gemeente ingeschreven in de openbare registers.
- e. Indien de Erfpacht eindigt door opzegging vanwege Erfpachter, mag Erfpachter de opstallen noch geheel noch gedeeltelijk wegnemen, onverminderd het recht van de Gemeente van Erfpachter te vorderen dat de opstallen geheel of gedeeltelijk worden weggenomen en de Onroerende zaak ook voor het overige wordt teruggebracht in de oorspronkelijke staat waarin het zich bevond ten tijde van de uitgifte in Erfpacht. De Gemeente dient binnen drie maanden na opzegging vanwege Erfpachter aan Erfpachter schriftelijk kennis te geven, of zij van dit recht gebruik maakt.
- f. Indien de Gemeente geen gebruik maakt van haar recht ingevolge lid e, is Erfpachter gerechtigd tot vergoeding van de waarde van de bij het einde van de Erfpacht nog aanwezige opstallen. Niet zal worden vergoed de waarde van hetgeen in strijd met de Erfpachtovereenkomst op de Onroerende zaak is aangebracht. Het bepaalde in artikel 1.24, lid c., d. en e. is van overeenkomstige toepassing.
- g.
  1. Indien de erfpacht voor een bepaalde tijdsduur is aangegaan, heeft de voormalige erfpachter na het einde van de erfpacht recht op vergoeding van de waarde van nog aanwezige gebouwen, werken en beplantingen die door hemzelf of een rechtsvoorganger zijn aangebracht of van de eigenaar tegen vergoeding der waarde zijn overgenomen.
  2. De erfpachter heeft geen recht op de in het eerste lid bedoelde vergoeding:
    - a. Indien de in erfpacht gegeven grond een andere bestemming had dan die van woningbouw en in de bijzondere erfpachtvoorwaarden geen bepaling omtrent de vergoeding is opgenomen;
    - b. Indien de erfpachter de gebouwen, werken en beplantingen niet zelf heeft bekostigd;
    - c. Indien de erfpacht geëindigd is door opzegging door de erfpachter;
    - d. Voor zover de gebouwen, werken en beplantingen onverplicht waren aangebracht en hij ze bij het einde van de erfpacht mocht wegnemen.
  3. De eigenaar is bevoegd van de door hem, ingevolge dit artikel, verschuldigde vergoeding af te houden, hetgeen hij uit hoofde van de erfpacht van de erfpachter te vorderen heeft.

- h. Bij elk einde van de Erfpacht dient Erfpachter in alle gevallen de Onroerende zaak af te leveren vrij van stoffen welke naar op dat moment gangbare opvattingen gevaar voor het milieu of de volksgezondheid opleveren.

#### **ARTIKEL 1.26 Afstand van de Erfpacht in overleg**

- a. De Gemeente en Erfpachter kunnen bij akte van afstand, te verlijden ten overstaan van een door de Gemeente, na overleg met de Erfpachter, aan te wijzen en te Enschede gevestigde notaris, overgaan tot beëindiging van de Erfpacht.
- b. In de akte van afstand worden in elk geval opgenomen:
1. de datum waarop de Erfpacht wordt beëindigd;
  2. de regeling die Partijen hebben getroffen ten aanzien van het tijdstip waarop en de staat waarin de Onroerende zaak wordt afgeleverd aan de Gemeente;
  3. de regeling die Partijen hebben getroffen ten aanzien van een eventuele vergoeding van de waarde van de opstallen.

#### **ARTIKEL 1.27 Ontruiming**

Indien na het eindigen van de Erfpacht de Onroerende zaak en de daarop aanwezige opstallen niet zijn ontruimd, zal de Gemeente de ontruiming uit kracht van de grosse van de akte van vestiging kunnen doen bewerkstelligen, zo nodig met behulp van de sterke arm.

#### **ARTIKEL 1.28 Herstel door de Gemeente**

- a. Indien Erfpachter enige verplichting, voortvloeiende uit de Erfpachtovereenkomst en de daarop van toepassing zijnde Algemene en Bijzondere Erfpachtvoorwaarden niet, niet tijdig of niet behoorlijk nakomt, kan het College van B&W deze verplichting op kosten van Erfpachter doen uitvoeren. Krachtens deze Algemene Erfpachtvoorwaarden is het College van B&W na kennisgeving en ingebrekestelling, alsmede na verloop van de hierna in lid b. bedoelde termijn, tot zodanige uitvoering jegens Erfpachter uitdrukkelijk gemachtigd. Tevens is het College van B&W onder dezelfde voorwaarden gemachtigd op kosten van Erfpachter al datgene ongedaan te maken, wat in strijd met enige verplichting door Erfpachter is verricht.
- b. Het College van B&W geeft van zijn voornemen gebruik te maken van de bevoegdheid als bedoeld in lid a. bij aangetekende brief kennis aan Erfpachter en de hypotheekhouder(s). Het College van B&W doet de kennisgeving vergezeld gaan van een opgave van het vermoedelijke bedrag van de kosten die met de uitvoering gemoeid zullen zijn, van een ingebrekestelling ten aanzien van de verzuimde verplichting of de strijdige verrichting en van een aanmaning om een en ander binnen een redelijke termijn te voldoen.
- c. Erfpachter is verplicht op eerste aanzegging van het College van B&W de kosten die gemoeid zijn geweest met het herstel te voldoen, onverminderd de gehoudenheid van Erfpachter om alle andere kosten, schade en rente, die bij de Gemeente zijn ontstaan als gevolg van de nalatigheid van Erfpachter, op eerste verzoek te vergoeden. Het College van B&W doet de aanzegging vergezeld gaan van een gespecificeerde opgave van de bedoelde kosten.

#### **ARTIKEL 1.29 Boetebepaling**

- a. Voor elke toerekenbare tekortkoming in de nakoming van enige verplichting, voortvloeiende uit de Erfpachtovereenkomst en de daarop van toepassing zijnde Algemene en Bijzondere Erfpachtvoorwaarden, verbeurt Erfpachter, behoudens herstel door de Gemeente overeenkomstig artikel 1.28, na ingebrekestelling en na verloop van de daarin gestelde termijn, ten behoeve van de Gemeente een onmiddellijk opeisbare en door het College van B&W te bepalen boete van ten hoogste 10 maal de jaarlijkse Canon. De boete moet worden betaald binnen twee maanden na de datum van verzending van de brief, waarin de boete is opgelegd.
- b. Naast de in het vorige artikellid bedoelde boete kan het College van B&W een extra boete opleggen voor elke dag of gedeelte van een dag dat de niet, niet tijdige of niet behoorlijke nakoming voortduurt. Deze extra dagboete zal ten hoogste vijf procent van de jaarlijkse Canon bedragen.
- c. De kosten van invordering van de boete zijn voor rekening van Erfpachter.
- d. Het College van B&W kan besluiten een boete, die door Erfpachter is verbeurd, geheel of gedeeltelijk te matigen, dan wel kwijt te schelden, dan wel, indien de boete reeds door Erfpachter is voldaan, geheel of gedeeltelijk te restitueren, indien daarvoor naar zijn mening voldoende redenen aanwezig zijn.
- e. Het bepaalde in artikel a. en b. van dit artikel geldt onverminderd het recht van de Gemeente en van Erfpachter om bij niet-nakoming van enige uit de overeenkomst voortvloeiende verplichting in rechte nakoming en/of vergoeding van schade te vorderen.
- f. Indien aan enige verplichting, voortvloeiende uit de Erfpachtovereenkomst, een specifieke boetebepaling is verbonden, gaat die boetebepaling vóór het bepaalde in dit artikel.

**ARTIKEL 1.30 Faillissement en beslag**

- a. Indien vóór de datum van verlijden van de Notariële akte:
- Erfpachter in staat van faillissement wordt verklaard, of
  - aan Erfpachter surséance van betaling is verleend, of
  - op Erfpachter de schuldsaneringsregeling natuurlijke personen definitief van toepassing is geworden, of
  - op Erfpachters roerende en/of onroerende zaken executoriaal beslag is gelegd,

is de Gemeente bevoegd de Erfpachtovereenkomst met onmiddellijke ingang te ontbinden zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist. De Gemeente zal van deze ontbinding onverwijld bij aangetekende brief aan Erfpachter mededeling doen.

- b. In geval van ontbinding van de Erfpachtovereenkomst, als in het vorige artikellid bedoeld, zullen de reeds betaalde gedeelten van de Canon worden gerestitueerd, één en ander met verrekening van alle bedragen, die Erfpachter ingevolge de Erfpachtovereenkomst aan de Gemeente verschuldigd is.

**ARTIKEL 1.31 Hoofdelijkheid**

Indien in de Erfpachtovereenkomst meer dan één natuurlijke- of rechtspersoon als Erfpachter staan genoemd, zijn deze personen ieder hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen die uit de Erfpachtovereenkomst voortvloeien.

**ARTIKEL 1.32 Overdracht van rechten**

Het is Partijen verboden om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de wederpartij rechten en verplichtingen uit deze Erfpachtovereenkomst en/of eventuele met deze Erfpachtovereenkomst samenhangende overeenkomsten tussen Partijen, geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden. Partijen zijn bevoegd om aan het verlenen van toestemming voorwaarden te verbinden.

**ARTIKEL 1.33 Woonplaatskeuze**

- a. Erfpachter dient er voor zorg te dragen dat zijn actuele woon- of vestigingsadres bij de Gemeente bekend is.
- b. Indien Erfpachter geen werkelijke of gekozen woonplaats in Nederland heeft, wordt hij geacht met betrekking tot de Erfpacht woonplaats te kiezen ten kantore van de aangewezen Notaris.

**ARTIKEL 1.34 Toepasselijk recht; geschillenregeling**

- a. Op de Erfpachtovereenkomst is Nederlands recht van toepassing.
- b. Alle geschillen, die naar aanleiding van de Erfpachtovereenkomst mochten ontstaan, van welke aard en omvang ook, daaronder mede begrepen die, welke slechts door één van de Partijen als zodanig worden beschouwd, zullen worden voorgelegd aan de bevoegde rechter van de Rechtbank Overijssel, tenzij Partijen schriftelijk ter zake de beslechting van enig geschil arbitrage zijn overeengekomen.

**ARTIKEL 1.35 Algemene Termijnenwet**

Op de termijnen, vermeld in deze Algemene erfpachtvoorwaarden, alsmede op de in de Erfpachtovereenkomst overigens opgenomen termijnen, is de Algemene Termijnenwet van overeenkomstige toepassing.

**Hoofdstuk 2. Artikelen die van kracht zijn bij de uitgifte in Erfpacht van Bouwterrein****ARTIKEL 2.1 Geldigheid**

Hoofdstuk 2 van deze Algemene erfpachtvoorwaarden is in zijn geheel van toepassing op erfpachtovereenkomsten, die betrekking hebben op de uitgifte van Bouwterrein(en), tenzij in de Erfpachtovereenkomst nadrukkelijk anders staat vermeld. Er is sprake van de uitgifte van Bouwterrein, indien dat is vermeld in de aanhef van de Erfpachtovereenkomst, zulks onder vermelding van de aard van de toekomstige bebouwing.

**ARTIKEL 2.2 Uitzetten kavelgrenzen bij aanvang bouw**

In aanvulling op het gestelde in artikel 1.14, inzake perceelsomschrijving, uitmeting en terreingrenzen, is bepaald dat het uitzetten van het verkochte vanwege de Gemeente zal plaatsvinden bij aanvang van de bouw, tenzij anders in de Erfpachtovereenkomst is vermeld. Met het oog op de juiste plaatsing van de toekomstige bebouwing binnen de perceelsgrenzen van de Onroerende zaak is Erfpachter verplicht om vóór de aanvang van de bouw tijdig overleg te plegen met de Gemeentelijke ambtenaar die ter plaatse het bouwtoezicht uitoefent. Erfpachter is gehouden om bij het uitzetten van de op het Bouwterrein te realiseren bebouwing de aanwijzingen van de ambtenaar, die met het uitzetten belast is, op te volgen.

### ARTIKEL 2.3 Bouwrijpe staat

Het Bouwterrein zal door de Gemeente in bouwrijpe staat worden geleverd. Voor zover in de Erfpacht-overeenkomst niet anders is bepaald, wordt door Partijen onder "bouwrijpe staat" verstaan:

- ontdaan van opstallen en funderingen daarvan (met uitzondering van eventuele lichte puinresten), verhardingen, begroeiingen waaronder (stobben van) bomen en struiken, alsmede andere bouwbelemmerende obstakels;
- vrij van kabels en leidingen, behoudens die kabels en leidingen, waarvan de ligging in het Bouwterrein bij het aangaan van de Erfpachtovereenkomst aan Partijen bekend is;
- geëgaliseerd en afgewerkt op een gemiddeld peil dat niet hoger ligt dan het gemiddelde peil van de kruin van de ontsluitingsweg en niet lager dan 20 cm daaronder, tenzij in de Erfpachtovereenkomst anders is aangegeven;
- ontsloten en bereikbaar vanaf de openbare weg voor materiaal en materieel;
- voorzien of uiterlijk vóór de voltooiing van de bouw te voorzien van hoofdstelsels van openbare nuts- en communicatievoorzieningen, ten aanzien waarvan het volgende nader wordt bepaald: riolering: de Gemeente draagt zorg voor de aanleg van een rioleringsstelsel in het openbare gebied met aansluitmogelijkheid ten behoeve van het op het Bouwterrein te realiseren bouwplan. Ten aanzien van de afvoer van hemelwater kan de Gemeente bepalen dat hemelwater in de bodem dient te infiltreren dan wel moet worden geloosd op een infiltratievoorziening of door middel van een bovengrondse afvoer (gootje) op open water dan wel op een in of langs de openbare weg aanwezige afvoervoorziening. Aansluiting op de riolering vindt plaats op aanvraag onder de bij de Gemeente gebruikelijke condities en tegen de daarop van toepassing zijnde tarieven voor leges en aansluitkosten; (overige) nuts- en communicatievoorzieningen: Met betrekking tot de door deze nutsbedrijven uit te voeren werkzaamheden en tarieven, alsmede met betrekking tot het tijdstip waarop de door hen te leveren diensten beschikbaar zullen zijn, zijn de voorwaarden van toepassing zoals deze door de betreffende nutsbedrijven zijn of worden vastgesteld, de Gemeente is geen partij bij deze (overige) nuts- en communicatievoorzieningen.

### ARTIKEL 2.4 Draagkracht en kwaliteit van de ondergrond

- a. Erfpachter wordt geacht er mee bekend te zijn dat in het kader van het bouwrijp maken van het Bouwterrein door of namens de Gemeente werkzaamheden zijn uitgevoerd van verschillende aard, waaronder werkzaamheden in de sfeer van ontgraving, aanvulling en ophoging van de grond. Als gevolg van deze werkzaamheden kan er plaatselijk sprake zijn van een geroerde ondergrond die bij de toekomstige bebouwing van invloed kan zijn op de funderingsdiepte c.q. de wijze van fundering. Ook kan sprake zijn van lichte funderingsresten, gedempte putten en/of waterlopen en dergelijke, alsmede van eigenschappen van de bodem, die verband houden met de natuurlijke gesteldheid daarvan en die voor de bebouwing van het terrein van betekenis zouden kunnen zijn.
- b. Onverminderd de verplichtingen die voortvloeien uit vorenstaand artikel 2.3 stelt de Gemeente zich op voorhand niet aansprakelijk voor eventuele door Erfpachter of diens rechtsopvolger(s) te maken (meer)kosten die verband houden met de draagkracht en de natuurlijke gesteldheid van de grond of die verband houden met de in het vorige lid genoemde gevolgen van de in het kader van het bouwrijp maken uitgevoerde werkzaamheden.

### ARTIKEL 2.5 Milieukundig onderzoek, geschiktheidsverklaring

Omtrent de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare (afval)stoffen in de bodem van het Bouwterrein is bodemonderzoek verricht. De resultaten van dit onderzoek zijn vastgelegd in een schriftelijke rapportage, die in de Erfpachtovereenkomst is vermeld. Aan Erfpachter wordt op eerste verzoek inzage in deze rapportage verleend. Het Bouwterrein wordt geacht geschikt te zijn voor het realiseren van de in de overeenkomst genoemde bebouwing en voor het gebruik dat, gelet op die bebouwing, van het Bouwterrein wordt gemaakt.

### ARTIKEL 2.6 Ontbinding in geval van verontreiniging

Indien voor de datum van ondertekening van de Notariële akte of, indien dat eerder is, voor de datum van de feitelijke Ingebruikneming van de Onroerende zaak, zou blijken van de aanwezigheid van (afval)stoffen als bedoeld in art. 2.5 en wel van zodanige aard en in een zodanige hoeveelheid, dat van Erfpachter in redelijkheid niet kan worden gevergd dat hij het Bouwterrein aanvaardt, zonder dat er wordt gesaneerd, heeft Erfpachter eenzijdig het recht de Erfpachtovereenkomst te ontbinden. Van een besluit tot ontbinding als hiervoor in dit artikellid bepaald, dient door Erfpachter binnen twee weken na kennisneming van de aanwezigheid van de (afval)stoffen in of op het Bouwterrein bij aangetekende brief aan de Gemeente mededeling te worden gedaan, bij gebreke waarvan Erfpachter wordt geacht van zijn recht tot ontbinding te hebben afgezien.

## ARTIKEL 2.7 Bebouwingsverplichting

- a. Erfpachter is verplicht het Bouwterrein te bebouwen met de bebouwing, die in de Erfpachtovereenkomst is vermeld.
- b. Binnen één jaar na datum van het ondertekenen van de Erfpachtovereenkomst zal Erfpachter een aanvang maken met de bouwwerkzaamheden met betrekking tot de realisatie van de op het Bouwterrein te stichten bebouwing, welke bebouwing binnen twee jaar na de datum van ondertekening van de Erfpachtovereenkomst voltooid en gebruiksklaar dient te zijn. Deze termijnen kunnen op verzoek van Erfpachter door het College van B&W worden verlengd. Een verzoek tot verlenging dient schriftelijk en gemotiveerd aan het College te worden gedaan.
- c. Zolang de in het vorige artikellid genoemde bebouwing niet is voltooid, staat het Erfpachter niet vrij om de Erfpacht, c.q. het Bouwterrein zonder schriftelijke toestemming van het College van B&W te Vervreemden, of anderszins in gebruik te geven. Aan de bedoelde toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden. De toestemming wordt echter steeds verleend in geval Erfpachter een of meer natuurlijke perso(o)n(en) betreft en de toestemming gevraagd is vanwege:
  1. overlijden van Erfpachter of diens echtgeno(o)t(e) of partner;
  2. ontbinding van het huwelijk van Erfpachter door echtscheiding of ontbinding van een geregistreerd samenlevingsverband;
  3. verhuizing waartoe Erfpachter wordt genoodzaakt vanwege zijn gezondheid of die van één van zijn gezinsleden;
  4. verandering van werkkring van Erfpachter op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden.

Het bepaalde in het onderhavige artikellid is niet van toepassing in geval het betreft de vestiging van het recht van hypotheek, een executoriale verkoop op grond van artikel 3:268 van het Burgerlijk Wetboek of een verkoop op grond van art. 3:174 van het Burgerlijk Wetboek.

- d. De in lid c. genoemde toestemming wordt geacht te zijn verleend als de overdracht van het Bouwterrein geschiedt ter uitvoering van een tussen Erfpachter en diens wederpartij(en) gesloten koop-/aannemingsovereenkomst, waarbij Erfpachter zich tegenover diens wederpartij(en) heeft verplicht de in de Erfpachtovereenkomst met de Gemeente genoemde bebouwing te realiseren
- e. In geval Erfpachter in gebreke is met de nakoming van zijn bebouwingsverplichting als bedoeld in lid a. en lid b. - met de bebouwing is geen aanvang gemaakt binnen de in genoemd artikellid bepaalde (al dan niet door het College van B&W verlengde) termijn, dan wel de bebouwing is niet binnen de in genoemd artikellid opgenomen (al dan niet verlengde) termijn voltooid - is Erfpachter aan de Gemeente een direct opeisbare boete verschuldigd ten bedrage van twee keer de jaarlijks door Erfpachter verschuldigde Canon. Bovendien is de Gemeente in dat geval gerechtigd de Erfpachtovereenkomst met onmiddellijke ingang te ontbinden, in welk geval Erfpachter gehouden is medewerking te verlenen aan ongedaanmaking van de gevolgen van de Erfpachtovereenkomst, in die zin dat het Bouwterrein aan de Gemeente wordt teruggeleverd. Op de Gemeente rust in dat geval geen verplichting tot restitutie van betaalde Canon. Indien door Erfpachter op het Bouwterrein ten tijde van de ontbinding van de Erfpachtovereenkomst werkzaamheden zijn uitgevoerd en/of bouwwerken/gebouwen zijn opgericht, is de Gemeente gerechtigd te haren keuze van Erfpachter te verlangen dat al hetgeen op het Bouwterrein is gerealiseerd, door Erfpachter voor zijn rekening wordt weggenomen en dat het Bouwterrein in de oorspronkelijke staat wordt teruggebracht, dan wel om hetgeen op het Bouwterrein is gerealiseerd in stand te houden. In het laatste geval is de Gemeente aan Erfpachter een redelijke vergoeding verschuldigd voor hetgeen door Erfpachter op het Bouwterrein is gerealiseerd. De hoogte van deze vergoeding zal door Partijen in onderling overleg worden bepaald. Indien Partijen over de hoogte van deze vergoeding geen overeenstemming kunnen bereiken, zal deze voor Partijen bindend worden vastgesteld door drie deskundigen, op verzoek van de Gemeente door de President van de Rechtbank Almelo te benoemen, met dien verstande dat de President, voornoemd, kan volstaan met de benoeming van één deskundige. De kosten van deze deskundige(n) zijn voor rekening van beide Partijen, ieder voor de helft. Alle kosten en lasten, verband houdende met de teruglevering door Erfpachter aan de Gemeente zijn voor rekening van Erfpachter.
- f. Indien aan het eind van de in lid b. genoemde termijn van twee jaar, waarbinnen de bebouwing gereed dient te zijn, de bebouwing wel is aangevangen, maar nog geen 50% van de geschatte bouwtijd is verlopen, is Erfpachter aan de Gemeente een boete verschuldigd ten bedrage van twee keer de jaarlijks door Erfpachter verschuldigde Canon, onverminderd het recht van de Gemeente om de volledige nakoming van de bebouwingsverplichting te vorderen.
- g. Indien na verloop van de in lid b. genoemde termijn van twee jaar, waarbinnen de bebouwing gereed dient te zijn, de bebouwing is aangevangen en meer dan 50% van de bebouwing gereed is, verleent het College van B&W uitstel van de bebouwingsverplichting voor de periode van de geschatte bouwtijd van het restant van de bebouwing. Indien na verloop van die verlenging nog steeds een wezenlijk deel van de bebouwing moet geschieden, is Erfpachter aan de Gemeente een boete verschuldigd overeenkomstig het bepaalde in lid f, onverminderd het recht van de

Gemeente om de volledige nakoming van de bebouwingsverplichting te vorderen of andere juridische stappen te ondernemen.

### **Hoofdstuk 3 Artikelen die van kracht zijn indien zij in de Erfpachtovereenkomst van toepassing zijn verklaard**

#### **ARTIKEL 3.1 Geldigheid**

Artikelen die deel uitmaken van hoofdstuk 3 van deze Algemene Erfpachtvoorwaarden zijn van kracht bij erfpachtovereenkomsten waarin deze artikelen, onder vermelding van hoofdstuk en nummer van het artikel, expliciet van toepassing zijn verklaard.

#### **ARTIKEL 3.2 Recht van koop**

- a. Erfpachter heeft het recht om de uitgegeven Onroerende zaak te kopen, zoveel mogelijk overeenkomstig de Algemene verkoopvoorwaarden van de Gemeente Enschede en de bij de Erfpachtovereenkomst van toepassing verklaarde hoofdstukken en artikelen, voor zover dan nog relevant. Artikel 1.17 lid a is van overeenkomstige toepassing.
- b. De koopprijs bedraagt de actuele getaxeerde waarde van de zogeheten blote eigendom van de Onroerende zaak. De koopprijs zal echter nimmer lager zal zijn dan de grondwaarde van de Onroerende zaak bij eerste uitgifte in erfpacht. Artikel 1.11 lid c. is van overeenkomstige toepassing

#### **ARTIKEL 3.3 Opstalrecht voor kabels en leidingen**

- a. Ten laste van een daartoe op de bij de Erfpachtovereenkomst behorende tekening aangeduid gedeelte van de Onroerende zaak en ten behoeve van de in de Erfpachtovereenkomst aangegeven begunstigde wordt gevestigd een opstalrecht, inhoudende het recht om nutsvoorzieningen te hebben, te houden, te inspecteren, te onderhouden en te vernieuwen.
- b. Bij dit opstalrecht wordt bepaald dat op, respectievelijk in of boven dat gedeelte van de Onroerende zaak geen bouwwerken mogen worden opgericht, noch een gesloten wegdek worden aangebracht, ontgrondingen worden verricht of bomen, dan wel diepwortelende struiken worden geplant, of aan derden toestemming tot zulk een handeling mag worden verleend. Ter zake van dit opstalrecht is de begunstigde geen vergoeding verschuldigd. De begunstigde is gehouden om schade, die als gevolg van het in de bodem brengen of houden van kabels en leidingen ontstaat, te herstellen, dan wel te vergoeden.
- c. In de Erfpachtovereenkomst kunnen ten aanzien van het opstalrecht nog aanvullende of afwijkende voorwaarden of bepalingen worden opgenomen.
- d. In de Erfpachtovereenkomst is bepaald ten laste van welke partij de kosten worden gebracht ter zake de notariële akte, waarbij het opstalrecht wordt gevestigd, inclusief het zakelijk recht en de verschuldigde omzetbelasting.

#### **ARTIKEL 3.4 Erfdienstbaarheden over en weer voor opstallen**

- a. Ten behoeve en ten laste van het (de) in de Erfpachtovereenkomst vermelde uit te geven opstal(len) en ten behoeve en ten laste van het (de) in de Erfpachtovereenkomst vermelde naastgelegen opstal(len), worden gevestigd en aangenomen, al zodanige erfdienstbaarheden, waardoor de toestand waarin die percelen zich ten opzichte van elkaar bevinden, gehandhaafd blijft.
- b. Onder andere geldt dit voor wat betreft de aanwezigheid van ondergrondse en bovengrondse kabels en leidingen, rioleringen, waterafvoeren, ventilatiesystemen, lichtinval, inkankeringen, inbalkingen en overbouwingen. Hieronder kan echter nimmer een verbod tot bouwen of verbouwen worden verstaan.

#### **ARTIKEL 3.5 Bouwverbod**

- a. Erfpachter verbindt zich tegenover de Gemeente de verkochte grond niet te bebouwen. Bij niet nakoming van deze verplichting is Erfpachter aan de Gemeente een direct opeisbare boete verschuldigd van € 50,00 voor iedere dag dat de niet nakoming voortduurt.
- b. Vanwege zwaarwichtige redenen kan het College van B&W op schriftelijk verzoek van Erfpachter ontheffing van de in het vorige artikellid genoemde verplichting verlenen. Aan deze ontheffing kan het College van B&W voorwaarden verbinden. Het verlenen van een omgevingsvergunning houdt niet in dat ontheffing van deze verplichting zou zijn verleend; deze ontheffing dient afzonderlijk te zijn afgegeven.
- c. Op de in het eerste artikellid vermelde verplichting is artikel 3.12 (kwalitatieve verplichting) van toepassing.

#### **ARTIKEL 3.6 Ontbindende voorwaarde omgevingsvergunning**

- a. Erfpachter heeft het recht om deze Erfpachtovereenkomst te ontbinden, indien uiterlijk op een in de Erfpachtovereenkomst aangegeven datum niet onherroepelijk is beslist op een aanvraag van Erfpachter tot het verlenen van een omgevingsvergunning en voldoende vaststaat dat de door

Erfpachter aangevraagde omgevingsvergunning niet kan worden verleend. De bedoelde aanvraag om een omgevingsvergunning van Erfpachter dient in overeenstemming te zijn met de in de Erfpachtovereenkomst genoemde bebouwing, waartoe de Onroerende zaak aan Erfpachter is verkocht.

- b. Erfpachter dient van de ontbinding van de Erfpachtovereenkomst binnen zeven dagen na de in de Erfpachtovereenkomst genoemde datum bij aangetekende brief aan het College van B&W mededeling te doen. In geval Erfpachter de bedoelde mededeling niet binnen de genoemde termijn van zeven dagen heeft gedaan, wordt het recht van Erfpachter om de Erfpachtovereenkomst te ontbinden, geacht te zijn vervallen.
- c. Erfpachter is er mee bekend dat een ontbinding op grond van het onderhavige artikel hem niet ontslaat van eventuele financiële verplichtingen jegens de Gemeente die voortvloeien uit een door de Gemeente aan hem verleende reservering, voorafgaande aan de onderhavige Erfpachtovereenkomst.

### **ARTIKEL 3.7 Ontbindende voorwaarde financiering**

- a. Erfpachter heeft het recht om de Erfpachtovereenkomst te ontbinden, indien Erfpachter uiterlijk op de in de Erfpachtovereenkomst genoemde datum geen hypothecaire lening onder naar de situatie op de geldmarkt redelijk te achten condities heeft kunnen verkrijgen, nodig voor de financiering van de Onroerende zaak en de daarop te realiseren bebouwing.
- b. Erfpachter dient van de ontbinding van de Erfpachtovereenkomst binnen zeven dagen na de in de Erfpachtovereenkomst genoemde datum bij aangetekende brief aan het College van B&W mededeling te doen onder overlegging van schriftelijke bescheiden, waaruit blijkt dat ten minste twee financiële instellingen geweigerd hebben om de gevraagde financiering te verstrekken. In geval Erfpachter de bedoelde mededeling niet binnen de genoemde termijn van zeven dagen heeft gedaan, wordt het recht van Erfpachter om de Erfpachtovereenkomst te ontbinden, geacht te zijn vervallen.
- c. Erfpachter is er mee bekend dat een ontbinding op grond van het onderhavige artikel hem niet ontslaat van eventuele financiële verplichtingen jegens de Gemeente die voortvloeien uit een door de Gemeente aan hem verleende reservering, voorafgaande aan de onderhavige Erfpachtovereenkomst.

### **ARTIKEL 3.8 Verplichting zelfbewoning en verbod op doorverkoop**

- a. Erfpachter verplicht zich de op de in Erfpacht uitgegeven grond te bouwen woning uitsluitend te zullen gebruiken om die zelf (met zijn eventuele gezinsleden) te bewonen en die woning met de Erfpacht op de daartoe behorende grond niet aan derden te zullen doorverkopen, een en ander behoudens het vermeldde in de hierna volgende leden.
- b. Het bepaalde in het vorige lid is niet van toepassing in geval van:
  1. verkoop op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:174 van het Burgerlijk Wetboek;
  2. executoriale verkoop door hypothecaire schuldeisers (artikel 3:268 van het Burgerlijk Wetboek);
  3. schriftelijke ontheffing door het College van B&W als bedoeld in lid d.
- c. Het bepaalde in lid a. en b. vervalt nadat Erfpachter (met zijn eventuele gezinsleden) de desbetreffende woning gedurende drie achtereenvolgende jaren heeft bewoond. Als maatstaf geldt hierbij de datum waarop en de tijd gedurende welke Erfpachter als bewoner van het desbetreffende adres in het bevolkingsregister is ingeschreven.
- d. Het College van B&W kan schriftelijk ontheffing verlenen van de in dit artikel genoemde verplichtingen. Deze ontheffing wordt echter steeds verleend in geval van:
  1. overlijden van de Erfpachter of diens echtgeno(o)t(e) of partner;
  2. ontbinding van het huwelijk van de Erfpachter door echtscheiding of ontbinding van een geregistreerd samenlevingsverband;
  3. verhuizing waartoe Erfpachter wordt genoodzaakt door zijn gezondheid of die van één van zijn gezinsleden;
  4. verandering van werkring van Erfpachter op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden.
- e. Het College van B&W kan voorts op schriftelijk en nader onderbouwd verzoek van Erfpachter om zwaarwegende redenen schriftelijk ontheffing verlenen van het bepaalde in dit artikel. Aan deze ontheffing kan het College van B&W voorwaarden, onder meer van financiële aard, verbinden.
- f. In geval Erfpachter handelt in strijd met het bepaalde in lid a. van dit artikel juncto het bepaalde in de leden b. en c. van dit artikel en/of zijn verplichtingen uit hoofde van deze artikelen niet of niet volledig nakomt, zal Erfpachter aan de Gemeente een direct opeisbare boete verbeuren ten bedrage van 30 % van de grondwaarde ingeval de overtreding plaatsvindt binnen twaalf maanden na de datum van overdracht, respectievelijk van 20 % van de grondwaarde indien de



overtreding plaatsvindt gedurende het tweede jaar na de overdracht, respectievelijk 10 % van de grondwaarde in geval de overtreding plaatsvindt gedurende het derde jaar na de overdracht.

### **ARTIKEL 3.9 Aanleg en instandhouding parkeerplaats**

- a. Erfpachter verbindt zich tegenover de Gemeente om gelijktijdig met het gereedkomen van de woning(en), voor zijn rekening een vanaf de openbare weg met een auto toegankelijke parkeerplaats (bij elke woning) aan te leggen en in stand te houden.
- b. Bij niet nakoming van de verplichting tot het aanleggen en/of instandhouden van bedoelde parkeerplaats(en) is Erfpachter aan de Gemeente een boete verschuldigd van € 50,00 voor elke dag dat erfpachter in gebreke is.
- c. Op het gestelde in dit artikel is artikel 3.11 (kettingbeding) van toepassing.

### **ARTIKEL 3.10 Verbod tot verkoop aan de consument**

- a. Het is erfpachter niet toegestaan de Onroerende zaak, daaronder begrepen de daarop aanwezige, dan wel te stichten gebouwen, te gebruiken of te doen gebruiken voor handelsdoeleinden, waarbij goederen direct aan de consument te koop worden aangeboden en/of worden geleverd.
- b. In geval van overtreding van het in het vorige artikellid genoemde verbod zal Erfpachter aan de Gemeente een direct opeisbare boete verbeuren van € 2.500,00 voor elke week, of gedeelte daarvan, waarin verkoop en/of levering van goederen direct aan de consument plaatsvindt, zulks nadat Erfpachter ter zake van de overtreding door het College van B&W bij aangetekende brief of deurwaardersexploît in gebreke is gesteld, onder vermelding van de termijn, waarbinnen de geconstateerde overtreding moet zijn beëindigd.
- c. Het in lid a. bedoelde verbod is niet van toepassing indien en voor zover het ter plaatse geldende bestemmingsplan de betreffende vorm van detailhandel toestaat, al dan niet op grond van een door de daartoe bevoegde instantie verleende vrijstelling en overigens onder de daarvoor ingevolge het bestemmingsplan en/of de verleende vrijstelling geldende voorwaarden.
- d. Op het gestelde in dit artikel is artikel 3.12 (kwalitatieve verplichting) van toepassing.

### **ARTIKEL 3.11 Kettingbeding**

- a. Erfpachter wordt verplicht en dient zich te verbinden jegens de Gemeente, die dit voor zich aanvaardt, het bepaalde in de daartoe in de Erfpachtovereenkomst aangewezen artikelen bij gehele of gedeeltelijke overdracht van de Erfpacht, de vestiging van ondererfpacht of een beperkt recht aan de nieuwe erfpachter of beperkt gerechtigde op te leggen en in verband daarmee, om het in die artikelen bepaalde in de desbetreffende notariële akte woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van € 50.000,00 ten behoeve van de Gemeente, met bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen.
- b. Op gelijke wijze als hierboven in lid a. is bepaald, verbindt Erfpachter zich jegens de Gemeente tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde dat ook deze zowel het bepaalde in de daartoe in de Erfpachterovereenkomst aangewezen artikelen, als de in lid a. en in het onderhavige lid b. opgenomen verplichting om dit door te geven, zal opleggen aan diens rechtsopvolgers/beperkt gerechtigden. Elke opvolgende vervreemder dient daarbij namens en ten behoeve van de Gemeente het beding aan te nemen.

### **ARTIKEL 3.12 Kwalitatieve verplichting**

- a. In de Erfpachtovereenkomst zal worden bedongen dat de verplichting(en) van Erfpachter ten aanzien van de Onroerende zaak, uit hoofde van de in de Erfpachtovereenkomst aangewezen artikelen zal/zullen overgaan op degene(n) die de Onroerende zaak onder bijzondere titel zal/zullen verkrijgen en dat mede gebonden zal/zullen zijn degene(n) die van rechtsopvolger van Erfpachter een recht tot gebruik van de Onroerende zaak zullen verkrijgen.
- b. Overeenkomstig het bepaalde in artikel 6:252 lid 2 BW wordt, teneinde de werking van het in het vorige artikellid bedoelde beding tot stand te brengen, het beding opgenomen in de Notariële akte en wordt een afschrift van die akte ingeschreven in Register 4 van de Landelijke Openbare Registers van het Kadaster.

*Vastgesteld door het College van Burgemeester en Wethouders van Enschede*

*op 10 juni 2021*