gemeente Zoetermeer

GEMEENTEBLAD

Officiële uitgave van de gemeente Zoetermeer

Nr. 462475

20 oktober 2022

Algemene erfpachtvoorwaarden gemeente Zoetermeer 2022

Deze erfpachtvoorwaarden zijn vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders onder gelijktijdige intrekking van de Algemene Erfpachtbepalingen van de gemeente Zoetermeer 2004 bij besluit van 11 oktober 2022.

Inhoudsopgave

Definities

Hoofdstuk 1 Algemene bepalingen
Artikel 1.1 Toepasselijkheid bepalingen
Artikel 1.2 Definities
Artikel 1.3 Tekening

Hoofdstuk 2 Aanvraag, overeenkomst en waarborgsom
Artikel 2.1 Waarborgsom en bankgarantie
Artikel 2.2 Faillissement en surcéance
Artikel 2.3 Datum vestiging recht van erfpacht

Hoofdstuk 3 Akte van vestiging, duur van het recht
Artikel 3.1 Akte van vestiging
Artikel 3.2 Ingebruikneming van de onroerende zaak
Artikel 3.3 Duur van het recht

Hoofdstuk 4 Lasten, belastingen, canon
Artikel 4.1 Lasten en belastingen, risico
Artikel 4.2 Vaststelling canon
Artikel 4.3 Afkoop van de canon
Artikel 4.4 Wijze en termijn van betaling
Artikel 4.5 Periodieke aanpassing canon
Artikel 4.6 Herziening bij wijziging bestemming of gebruik
Artikel 4.7 Herziening canon bij einde tijdvak

Hoofstuk 5 Aflevering, staat, bodem
Artikel 5.1 Over- en ondermaat
Artikel 5.2 Omschrijving leveringsverplichting erfpacht
Artikel 5.3 Milieubepaling

Hoofdstuk 6 Bebouwingsplicht, recht van terugkoop
Artikel 6.1 Bebouwingsplicht
Artikel 6.2 Recht van terugkoop

Hoofdstuk 7 Gebruik en onderhoud onroerende zaak
Artikel 7.1 Instandhouding van opstallen en bestemming

Hoofdstuk 8 Overgang, vervreemding en splitsing
Artikel 8.1 Overgang van het recht van erfpacht
Artikel 8.2 Overdracht van het recht van erfpacht
Artikel 8.3 Splitsing en samenvoeging

Hoofdstuk 9 Wijziging erfpacht bij einde tijdvak
Artikel 9.1 Wijziging algemene voorwaarden

Hoofdstuk 10 Opzegging recht van erfpacht, staat van de onroerende zaak bij einde recht van erfpacht
Artikel 10.1 Opzegging in algemeen belang
Artikel 10.2 Vergoeding bij opzegging in algemeen belang
Artikel 10.3 Opzegging bij niet-nakoming
Artikel 10.4 Wet Bibob
Artikel 10.5 Opzegging door de erfpachter
Artikel 10.6 Geen wegneemrecht erfpachter

Hoofdstuk 11 Niet-nakoming en boetebeding

Artikel 11.1 Verzuim
Artikel 11.2 Boetebeding
Artikel 11.3 Herstel door gemeente
Artikel 11.4 Hoofdelijkheid

Hoofdstuk 12 Gedoogverplichtingen
Artikel 12.1 Nutsvoorzieningen

Hoofdstuk 13 Slotbepalingen
Artikel 13.1 Forumkeuze
Artikel 13.2 Woonplaats
Artikel 13.3 Citeertitel

Definities

Algemene Erfpachtvoorwaarden
De voorliggende voorwaarden van de gemeente Zoetermeer, die bestemd zijn om te gelden bij elke uitgifte in erfpacht, hierna aangehaald als "AV Erfpacht 2022".

Beleidsregel Bibob Zoetermeer
Beleidsregel van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Zoetermeer houdende regels omtrent bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur.

BW
Burgerlijk Wetboek.

College
Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Zoetermeer.

Erfpachter
Degene(n) ten behoeve van wie een recht van erfpacht is gevestigd, dan wel aan wie op grond van artikel 3.2 lid b de onroerende zaak in gebruik is gegeven.

Gemeente
De gemeente Zoetermeer, dan wel haar rechtsopvolgers onder algemene of bijzondere titel.

Gegadigde
Degene(n) die een recht van erfpacht wens(t)(en) te verkrijgen van de gemeente, dan wel degene(n) met wie een overeenkomst tot uitgifte tot stand is gekomen.

Ingebrekestelling
Een schriftelijke aanmaning tot nakoming van een overeengekomen en opeisbare verplichting waarbij een redelijke termijn voor nakoming wordt gesteld.

Ingebruikneming
Het moment waarop de erfpachter voor het eerst feitelijk over het erfpachtrecht beschikt door deze te houden voor zich of voor een ander, en wel door er feitelijke werkzaamheden in of op uit voert/doet uitvoeren of er een afrastering omheen zet/doet zetten.

Kadaster
De Dienst voor het Kadaster en Openbare Registers.

Notariële akte
De voor overdracht vereiste akte van vestiging.

Onroerende zaak
Het in erfpacht uitgegeven perceel grond met de zich eventueel daarop bevindende opstallen, dan wel de daarop te bouwen opstallen.

Overdracht
Juridische overdracht van het erpachtrecht door inschrijving van de notariële akte in het Kadaster.

Overeenkomst
De overeenkomst tot vestigen erfpacht.

Partijen

De gemeente en de erfpachter gezamenlijk

Tekening
Bij elke uitgifte in erfpacht behoort een tekening, waarop de onroerende zaak schetsmatig staat aangegeven.

Wet Bibob
Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur.

Wettelijke rente
De rente zoals bedoeld in artikel 6:119 BW of, 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 BW.

Hoofdstuk 1 Algemene bepalingen

Artikel 1.1 Toepasselijkheid bepalingen

a. De onderhavige algemene voorwaarden zullen van toepassing zijn op en integraal deel uitmaken van - iedere overeenkomst tussen de gemeente Zoetermeer en haar wederpartij(en) met betrekking de uitgifte in erfpacht door de gemeente Zoetermeer.
b. De onderhavige bepalingen zullen voorts van toepassing zijn op het door de gemeente gevestigde recht van erfpacht indien dit gaat op de wijze zoals voorgeschreven in artikel 9.1.

Artikel 1.2 Definities

De in de aanhef omschreven definities maken onlosmakelijk deel uit van deze AV Erfpacht 2022.

Artikel 1.3 Tekening

Van een overeenkomst tot vestigen erfpacht maakt een tekening deel uit, waarop onder meer de uit te geven grond met kadastrale aanduiding en globale perceeloppervlakte staat aangegeven. In de overeenkomst wordt deze tekening met een nummer aangeduid.

Hoofdstuk 2 Overeenkomst en waarborgsom

Artikel 2.1 Waarborgsom en bankgarantie

a. Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen uit de overeenkomst tot vestigen erfpacht dient de erfpachter een waarborgsom over te maken.
b. De erfpachter dient binnen 14 dagen na de datum waarop door beide partijen de overeenkomst tot vestigen erfpacht is getekend (tot stand in gekomen) een waarborgsom van tien procent van de grondwaarde, exclusief de daarover verschuldigde omzetbelasting, over te maken. De waarborgsom dient volgens factuur te worden voldaan aan de notaris die de notariële akte van vestiging verlijdt. Over de waarborgsom wordt geen rente vergoed.
c. De in lid a bedoelde waarborgsom zal, nadat het recht van erfpacht is gevestigd, worden verrekend met de alsdan verschuldigde canon en, voor zover de waarborgsom de canon overtreft, met de canons over de daaropvolgende jaren, dan wel met de afkoopsom als bedoeld in artikel 4.3 lid a.
d. In plaats van de waarborgsom, zoals bedoeld in leden a en b, kan de koper binnen de in lid a genoemde termijn een schriftelijke bankgarantie ten gunste van de gemeente stellen voor het in lid a genoemde bedrag mits deze bankgarantie:
    a. Onvoorwaardelijk is en voortduurt tot tenminste één maand na de juridische levering;
    b. Afgegeven is door een kredietinstelling die is onderworpen aan financieel toezicht ingevolge de Wet op het financieel toezicht (Wft), zulks ter beoordeling van de gemeente;
    c. Een clausule bevat dat op eerste verzoek van de gemeente het bedrag van de garantie aan de gemeente wordt uitgekeerd.

e. Het in ontvangst nemen van een waarborgsom verplicht de gemeente niet de grond aan de gegadigde in erfpacht uit te geven. Wordt niet besloten de grond aan de gegadigde in erfpacht uit te geven, dan wordt de waarborgsom zo spoedig mogelijk gerestitueerd. Over de waarborgsom wordt geen rente vergoed. In dat geval zal de gemeente de garantie bedoeld in het vorige lid retourneren aan de verstrekker daarvan.
f. Indien de gegadigde, nadat de overeenkomst tot vestiging van erfpacht tot stand is gekomen, niet meewerkt aan vestiging van het recht van erfpacht door het passeren van een notariële akte en hij medewerking blijft weigeren gedurende een termijn van langer dan twee weken, nadat de gemeente hem schriftelijk in gebreke heeft gesteld, is de gemeente gerechtigd de overeenkomst

tot vestiging van een recht van erfpacht eenzijdig te ontbinden. De waarborgsom vervalt alsdan aan de gemeente.

g. Het vorige lid is van overeenkomstige toepassing indien de gegadigde een andere overeengekomen verplichting met betrekking tot de uitgifte in erfpacht niet voldoet.

Artikel 2.2 Faillissement en surséance

a. De gemeente is bevoegd de overeenkomst te ontbinden, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist, indien voor het verlijden van de notariële akte van vestiging:
   a. de gegadigde in staat van faillissement wordt verklaard; of
   b. aan de gegadigde surseance van betaling wordt verleend; of
   c. de gegadigde wordt toegelaten tot de schuldsaneringsregeling natuurlijke personen; of
   d. er sprake is van verlies van de rechtspersoonlijkheid, feitelijke liquidatie of ontbinding van de vennootschap; of
   e. executoriaal beslag op de zaken en/of vermogensrechten van de gegadigde wordt gelegd.

b. Indien zich één van de situaties voordoet zoals bedoeld in lid a en aflevering reeds heeft plaatsgevonden, dan is de gegadigde verplicht het afgeleverde onverwijld weer in de macht van de gemeente terug te brengen, voor zover mogelijk in de staat waarin dit zich bevond ten tijde van de aflevering.

c. Reeds betaalde gedeelten van de waarborgsom, de canon of de afkoopsom daarvan, zullen aan de gegadigde worden gerestitueerd voor zover ze het bedrag van de kosten en boeten voortvloeiende uit de overeenkomst en deze bepalingen alsmede de door de gemeente gemaakte gerechtelijke en buitengerechtelijke kosten te boven gaan.

Artikel 2.3 Datum vestiging recht van erfpacht

Tenzij anders wordt overeengekomen, dient de notariële akte van vestiging van het recht van erfpacht te worden verleden binnen zes weken, na dagtekening van het schrijven waarbij het besluit van het college tot uitgifte in erfpacht ter kennis van de gegadigde is gebracht. De keuze van een notaris, bij voorkeur met standplaats te Zoetermeer, ligt bij de gegadigde. Indien gegadigde binnen een maand na kennisneming van het gemeentelijk besluit tot uitgifte in erfpacht geen notaris heeft aangewezen, wijst de gemeente een notaris aan.

Hoofdstuk 3 Akte van vestiging, duur van het recht

Artikel 3.1 Akte van vestiging

a. In de akte van vestiging recht van erfpacht wordt in ieder geval opgenomen:
   a. Een duidelijke aanduiding van de onroerende zaak, waarin tenminste begrepen de kadastrale aanduiding alsmede, zo mogelijk, de plaatselijke aanduiding daarvan;
   b. De bestemming van de onroerende zaak;
   c. Ingeval van uitgifte van een voor bebouwing bestemde onroerende zaak, het maximaal aantal vierkante meters Bruto Vloer Oppervlak, gemeten conform NEN 2580 (dan wel een te eniger tijd daarvoor in de plaats tredende norm) dat in en/of op de onroerende zaak mag worden gerealiseerd;
   d. De grondwaarde, de canon en het canonpercentage dat aan die canon ten grondslag ligt, alsmede de betalingstermijnen van de canon;
   e. De toepasselijkheid van deze algemene bepalingen;
   f. De ingangsdatum van het recht van erfpacht;
   g. De einddatum van het eerste tijdvak van de geldende canon;
   h. De staat waarin de onroerende zaak zich op het moment van de vestiging van het recht van erfpacht bevindt;
   i. De tekening als bedoeld in Definities wordt aan de akte van vestiging gehecht.

b. Uiterlijk bij het verlijden van de akte van vestiging dienen aan de gemeente te zijn voldaan:
   a. de omzetbelasting, voor zover deze ter zake van de vestiging is verschuldigd; en
   b. de canon voor het eerste kalenderjaar; dan wel, indien het bepaalde in artikel 4.1 van toepassing is, de aldaar bedoelde afkoopsom.

c. Alle betalingen moeten geschieden in Euro's zonder korting, inhouding of verrekening, uit welken hoofde ook.

Artikel 3.2 Ingebruikneming van de onroerende zaak

a. Tenzij in de overeenkomst tot vestiging van erfpacht een ander tijdstip is overeengekomen, kan de erfpachter de grond, voor zover niet verhuurd of verpacht, in eigen gebruik en genot aanvaarden, zodra de canon voor het eerste jaar, dan wel de afkoopsom, alsmede de eventueel verschuldigde rente en omzetbelasting volledig is betaald en de notariële akte is ondertekend.
b. In afwijking van het bepaalde in het vorige lid kan de gegadigde de onroerende zaak, nadat de overeenkomst tot vestiging van het recht van erfpacht tot stand is gekomen en na daartoe verkregen goedkeuring van het college in gebruik nemen vóór het daar bedoelde tijdstip. Het recht van erfpacht wordt alsdan geacht te zijn ingegaan op het moment van feitelijke ingebruikneming van de onroerende zaak. De gegadigde is jegens de gemeente verplicht de onroerende zaak te verzekeren op de voor dergelijke objecten gebruikelijke wijze en de gemeente, zolang het recht van erfpacht niet is gevestigd, als eerste begunstigde van die verzekering aan te wijzen, dan wel, op eerste verzoek van de gemeente, de rechten van de verzekeringsnemer uit die polis voortvloeiend aan de gemeente te verpanden.
c. Indien en voor zover, ter uitsluitende beoordeling van de gemeente, de eerdere ingebruikneming een verkrijging als bedoeld in de Wet op de belastingen van rechtsverkeer (of een daarvoor in de plaats tredende wet) vormt, zal de gemeente binnen de ingevolgde de wet geldende termijnen daarvan melding maken op de ingevolgde die wet voorgeschreven wijze.
d. Alle fiscale gevolgen welke uit de eerdere ingebruikneming van de onroerende voor de gemeente of de erfpachter voortvloeien, zijn geheel voor rekening van de erfpachter. Onder gevolgen als in dit artikel bedoeld vallen in ieder geval de fiscale gevolgen op het gebied van de omzetbelasting en de overdrachtsbelasting.
e. Aan de gemeente wordt op kosten van de erfpachter een afschrift van de notariële akte uitgereikt, alsmede op eerste aanvraag een grosse daarvan.
f. Alle kosten, rechten en belastingen met betrekking tot de uitgifte in erfpacht en met betrekking tot de overdracht en de aflevering, waaronder begrepen de kosten van de kadastrale uitmeting, zijn voor rekening van de erfpachter. Voor zover deze kosten en rechten door de gemeente mochten zijn voorgeschoten, moeten deze uiterlijk bij het verlijden van de notariële akte, dan wel binnen één maand na kennisgeving door college, aan haar worden gerestitueerd.

Artikel 3.3 Duur van het recht

De uitgifte in erfpacht geschiedt voor onbepaalde tijd (voortdurend).

Hoofdstuk 4 Lasten, belastingen, canon

Artikel 4.1 Lasten en belastingen, risico

a. Alle lasten en belastingen, welke van de belastingen onroerende zaak worden geheven, komen met ingang van 1 januari van het jaar volgende op de ingangsdatum van het recht van erfpacht voor rekening van de erfpachter.
b. Het risico voor de opstallen, beplantingen op en het gebruik van de grond berust vanaf de ingangsdatum van de erfpacht bij de erfpachter.
c. De erfpachter vrijwaart de gemeente voor alle aanspraken van derden op vergoeding van kosten schaden en rente ontstaan na de ingangsdatum van de erfpachtrecht als gevolg van:
    a. gebruik van de grond en opstallen;
    b. verontreiniging als gevolg van het onder a. bedoelde gebruik;
    c. gehele of gedeeltelijke instorting van of een ander gebrek aan opstallen, werken of beplantingen die zich op in of boven de onroerende zaak bevinden.

Artikel 4.2 Vaststelling canon

a. De vestiging van het recht van erfpacht geschiedt tegen een in geld vast te stelten jaarlijkse canon die bestaat uit een percentage van de grondwaarde. De canon wordt afgerond op hele euro's.
b. De in lid a bedoelde grondwaarde wordt bepaald met inachtneming van de marktprijzen van onroerende zaken, alsmede met het oog op de bestemming en het gebruik van de onroerende zaak dat aan de erfpachter is of wordt toegestaan.
c. Het in lid a bedoelde canonpercentage is gelijk aan het door de Bank voor Nederlandse Gemeenten in rekening te brengen rentepercentage voor vijfentwintigjarige leningen op annuïteitbasis, zoals dat geldt aan het begin van het kwartaal, waarin de gemeente de erfpacht heeft aangeboden vermeerderd met één procent (1%) per jaar of, bij gebreke van een op vorenbedoelde wijze vastgesteld percentage, een percentage dat het college zal vaststellen op zoveel mogelijk overeenkomstige wijze

Artikel 4.3 Afkoop van de canon

a. De voor onbepaalde tijd aangegane erfpacht is verdeeld in tijdvakken van vijftig (50) jaren. De erfpachter is gerechtigd op elk gewenst moment de jaarlijkse door hem verschuldigde canon voor de gehele, resterende, duur van het tijdvak af te kopen en deze ineens en bij vooruitbetaling aan de gemeente te voldoen, door betaling van een door het college vast te stellen afkoopsom. Bij de vestiging van een erfpachtrecht is de afkoopsom gelijk aan de grondwaarde. De afkoopsom voor de nog niet verschenen canon binnen het vijftigjarige tijdvak kan ineens bij vooruitbetaling worden voldaan door storting van de contante waarde van de dan geldende canonbedragen.

b. Bij de berekening van de contante waarde als bedoeld in het vorige lid wordt een disconteringsvoet gehanteerd. Deze disconteringsvoet is gelijk aan het door de Bank voor Nederlandse Gemeenten in rekening te brengen rentepercentage voor vijfentwintigjarige leningen op annuïteitbasis, zoals dat geldt aan het begin van het kwartaal waarin de afkoop van de canonverplichting plaatsvindt, vermeerderd met één procent (1%) of, bij gebreke van een op vorenbedoelde wijze vastgesteld percentage, een percentage dat het college zal vaststellen op zoveel mogelijk overeenkomstige wijze.

c. Teruggave van ingevolge lid a gestorte bedragen kan niet worden gevorderd.

d. De afkoop en vooruitbetaling der canon bij uitgifte wordt geconstateerd in de akte van vestiging. Afkoop na de uitgifte wordt geconstateerd in een notariële akte. De erfpachter is verplicht die akte te doen inschrijven in de in de openbare registers, bij gebreke waarvan de gemeente de akte voor rekening van de erfpachter doet inschrijven. De kosten van de akte zijn voor rekening van de erfpachter.

e. Tussentijdse beëindiging van de erfpacht geeft geen recht op terugbetaling van (een gedeelte van) het vooruitbetaalde bedrag, behoudens in geval van beëindiging van het recht overeenkomstig Artikel 10.1.

Artikel 4.4 Wijze en termijn van betaling

a. De canon moet bij vooruitbetaling worden betaald per kalenderjaar op door de gemeente aan te geven wijze, met dien verstande, dat het bedrag van de canon door de gemeente moet zijn ontvangen, uiterlijk op de achtste dag van de maand januari van het betreffende kalenderjaar. De canon gedurende de periode vanaf de datum van ingang van het recht van erfpacht en 1 januari daarop wordt apart in rekening gebracht ter gelegenheid van de vestiging dan wet de ingebruikgeving van de onroerende zaak.

b. De canon en hetgeen de erfpachter aan de gemeente met betrekking tot de erfpacht overigens verschuldigd is, moet worden betaald zonder enige korting, inhouding of verrekening uit welken hoofde ook.

c. Indien de canon niet tijdig wordt betaald, is een rente verschuldigd, ter hoogte van de van toepassing zijnde wettelijke rente, vermeerderd met 1%, over het achterstallige bedrag, te rekenen vanaf de dag waarop de canon verschuldigd is. Voor de toepassing van dit artikel wordt een gedeelte van een maand voor een volle maand gerekend en worden de gevonden bedragen afgerond op hete euro's. De door de gemeente eventueel te maken incassokosten voor het innen van verschuldigde canon en/of boete komen voor rekening van de erfpachter.

Artikel 4.5 Periodieke aanpassing canon

a. Na verloop van iedere 5 jaar tot het einde van het tijdvak wordt de canon aangepast aan de ontwikkeling van het algemeen prijsniveau.

b. De aangepaste canon wordt gevonden door de geldende canon te vermenigvuldigen met een voor elke aanpassingsperiode vast te tellen aanpassingscoëfficiënt, deze canon wordt zo spoedig mogelijk ter kennis gebracht van de erfpachter. Te late kennisgeving kan de erfpachter noch ontslaan van zijn verplichting tot bijbetaling noch zijn recht op terugbetaling teniet doen gaan.

c. De voor een kalenderjaar geldende aanpassingscoëfficiënt wordt berekend door toepassing van de formule:

$$\frac{a}{b}$$

daarin voorstelt:

a. het consumentenprijsindexcijfer, reeks voor alle huishoudens, voor de maand juni van het jaar, voorafgaande aan het in dit lid bedoelde kalenderjaar, zoals die waarde wordt bekendgemaakt door het Centraal Bureau voor de Statistiek of, bij gebreke daarvan, een overeenkomstig indexcijfer, vastgesteld door een ander onafhankelijk instituut; en

b. het overeenkomstige cijfer voor de maand juni van het zesde jaar, voorafgaande aan het in dit lid bedoelde kalenderjaar.

d. Indien de canon bij toepassing van de hiervoor omschreven berekeningswijze lager zou worden dan de op het moment van aanpassing geldende canon, zal de canon niet worden aangepast en zal de geldende canon blijven gelden tot het volgende moment van aanpassing.
e. Indien door enige oorzaak een of meer waarden in dit lid, voorgesteld door de letters a en b, niet of niet tijdig bekend zijn, wordt de in dit lid bedoelde aanpassingscoëfficiënt door de het college bepaald op een wijze die zoveel mogelijk overeenkomt met de wijze van berekening die in dit artikel is omschreven.

Artikel 4.6 Herziening bij wijziging bestemming of gebruik

a. Indien, op verzoek van de erfpachter, het college overeenkomstig artikel 7.1 lid e goedkeuring verleent aan een wijziging van het gebruik van de onroerende zaak, dan wel tot een wijziging van de bestemming daarvan, is de gemeente gerechtigd om de canon aan te passen.
b. Ingeval van wijziging van de bestemming van de onroerende zaak, dan wel in geval de gemeente toestemming verleent aan de erfpachter tot een van die bestemming afwijkend gebruik van de onroerende zaak, zal de canon opnieuw worden vastgesteld als volgt: a+((b-c)*d), waarin voorstelt:
    a. de canon als hiervoor bedoeld;
    b. de waarde van het perceel en de zich daarop bevindende opstallen op het moment van herziening, met inachtneming van het gewijzigde gebruik;
    c. de waarde van het perceel en de zich daarop bevindende opstallen op het moment van herziening, met inachtneming van het vóór de wijziging toegestane gebruik;
    d. het alsdan voor de berekening van canon ter zake de uitgifte van onroerende zaken, voor het door erfpachter beoogde gebruik, bij de gemeente gangbare percentage.

    Geen aanpassing van de canon zal plaatsvinden indien de aldus gevonden canon lager is dan de op dat moment geldende of, indien de canon is afgekocht, berekende canon.
c. Artikel 4.2 lid b is op de bepaling van de grondwaarden in het vorige lid sub b. en c. genoemd van overeenkomstige toepassing.
d. Indien aanpassing van de canon als bedoeld in dit artikel heeft plaatsgevonden, dan is de erfpachter gerechtigd de verplichting tot betaling daarvan af te kopen door betaling van een bedrag ineens gelijk aan het verschil tussen de waarden als bedoeld in het vorige lid sub b. en c. Op afkoop van de canon nadat de toestemming tot wijziging van de bestemming of het gebruik is geconstateerd in een notariële akte is artikel 4.3 lid a van overeenkomstige toepassing.
e. De wijziging van de bestemming, alsmede de herziening van de canon en de eventuele afkoop en/of vooruitbetaling daarvan worden geconstateerd bij notariële akte, die de gemeente voor rekening van de erfpachter zal doen opmaken bij een daartoe door de erfpachter aan te wijzen, bij voorkeur in Zoetermeer gevestigde, notaris en op kosten van de erfpachter doet inschrijven in de openbare registers.

Artikel 4.7 Herziening canon bij einde tijdvak

a. De canon zal bij de aanvang van een nieuw tijdvak worden herzien. De canon wordt door het college vastgesteld op basis van een opnieuw berekende grondwaarde en de canonpercentages geldende in het desbetreffende kwartaal van het jaar van kennisgeving als bedoeld in lid b van dit artikel. Bij de berekening van de grondwaarde wordt rekening gehouden met de bij de aanvang van het nieuwe tijdvak toepasselijke algemene voorwaarden; alsook
    - indien bij de uitgifte de onroerende zaak onbebouwd was en de erfpachter verplicht was deze te bebouwen en deze bebouwing inmiddels is gerealiseerd, met een redelijke toedeling van een deel van de gezamenlijke waarde van het perceel en de opstallen aan het perceel; en/of
    - indien de onroerende zaak mede bedrijfsruimten, winkels of kantoorruimte(n) omvat, met de onderhandse verkoopwaarde van normaal onderhouden onroerende zaken van een gelijke soort welke onder normale voorwaarden en bedingen zijn verhuurd.

    Van de voorgenomen herziening van de canon wordt uiterlijk 6 maanden voor het verstrijken van het tijdvak van 50 jaren bij aangetekend schrijven kennis gegeven aan de erfpachter en aan de eventuele hypotheekhouder. Te late kennisgeving kan de erfpachter niet ontslaan van zijn verplichting tot betaling van de gewijzigde canon. De canon zal niet minder bedragen dan de geldende canon, dan wel, indien deze is afgekocht, de berekende canon.
b. Indien de erfpachter zich niet kan verenigen met de herziene grondwaarde, geeft hij hiervan, binnen twee maanden na ontvangst van de kennisgeving, bij aangetekend schrijven blijk aan het

college. Na ontvangst van dit bericht geschiedt de vaststelling van de grondwaarde door een commissie van drie deskundigen, waarvan er binnen twee maanden na het bericht van de erfpachter één wordt benoemd door de erfpachter, één door het college en de derde door de twee aldus benoemden. De aanwijzing van een deskundige door een der partijen wordt schriftelijk ter kennis gebracht van de ander. Van de aanwijzing van de derde deskundige wordt door de commissie schriftelijk kennis gegeven aan de erfpachter en de gemeente. Bij niet-benoeming binnen de gestelde termijn van een of van beide partijen te benoemen deskundigen zal/zullen deze op verzoek van de meest gerede partij worden aangewezen door de kantonrechter van de rechtbank te Den Haag. Komen de benoemde deskundigen niet tot overeenstemming omtrent de aanwijzing van een derde, dan zal deze laatste eveneens op verzoek van de meest gerede partij door de kantonrechter worden benoemd. De door de deskundigen vastgestelde grondwaarde wordt zo spoedig mogelijk aan de gemeente en erfpachter ter kennis gebracht.

c. Komen de deskundigen echter niet tot overeenstemming omtrent de bepaling van de grondwaarde, dan zal het gemiddelde van hun waardering als zodanig worden vastgesteld.

d. De kosten van de deskundigen komen voor de helft voor de gemeente en voor de andere helft ten laste van de erfpachter.

Hoofdstuk 5 Aflevering, staat, bodem

Artikel 5.1 Over- en ondermaat

Een verschil van maximaal 5 procent tussen de werkelijke grootte van de onroerende zaak, vastgesteld door of namens het Kadaster, en de grootte zoals die in de overeenkomst en in de bijzondere bepalingen van de akte van vestiging is genoemd (en aangegeven op de daarbij behorende tekening) wordt niet verrekend.

Artikel 5.2 Omschrijving leveringsverplichting erfpacht

a. De gemeente is verplicht een recht van erfpacht te vestigen dat onvoorwaardelijk is en niet onderhevig aan welke inkorting of vernietiging dan ook.

b. De onroerende zaak zal, tenzij uitdrukkelijk anders wordt overeengekomen, ten tijde van de vestiging van recht van erfpacht:
   a. niet bezwaard zijn met beslagen, hypotheken of inschrijvingen daarvan, noch met andere dan de opgegeven en door de koper uitdrukkelijk aanvaarde beperkte rechten;
   b. vrij zijn van huur, pacht en andere gebruiksrechten en niet zonder recht of titel in gebruik zijn bij derden;
   c. vrij van andere bijzondere lasten en beperkingen die de in deze algemene voorwaarden of de bijzondere erfpachtvoorwaarden overeengekomen bebouwing, inrichting of ingebruikname van de onroerende zaak verhinderen of beperken.

Artikel 5.3 Milieubepaling

a. Omtrent de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in de bodem van de onroerende zaak is door de gemeente een bodemonderzoek uitgevoerd waarvan het onderzoeksrapport aan de erfpachter is verstrekt. Uit het onderzoeksrapport blijkt dat het bouwterrein geschikt is voor het voorgenomen gebruik van koper.

b. Onder voor het milieu gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen wordt niet verstaan: funderingsrestanten, puin of andere restanten van bouwkundige aard, noch de aanwezigheid van de draagkracht van de grond beïnvloedende omstandigheden, noch stobben van bomen of struiken. Dit voor zover zich daarin niet in onaanvaardbare mate stoffen bevinden zoals bedoeld in NEN 5740, respectievelijk de Leidraad Bodembescherming of daarvoor in de plaats komende regelingen.

c. De erfpachter dient vrijkomende grond op de locatie van de onroerende zaak zelf te verwerken, dan wel deze op verantwoorde wijze, conform de geldende (milieu) regelgeving voor zijn rekening en risico af te voeren.

Hoofdstuk 6 Bebouwingsplicht, recht van terugkoop

Artikel 6.1 Bebouwingsplicht

a. Dit hoofdstuk is uitsluitend van toepassing op een recht van erfpacht dat betrekking heeft op een voor bebouwing bestemde onroerende zaak, dan wel een onroerende zaak ten aanzien waarvan een verzoek tot wijziging van het gebruik of de bestemming is ingediend en ingewilligd en onderdeel van dat verzoek inhoudt de verbouw, dan wel de sloop en herbouw van de onroerende zaak.

b. De erfpachter dient bij de gemeente een ontvankelijke omgevingsvergunning in te dienen en wel binnen een zodanige termijn dat hij ten volle zal kunnen voldoen aan de in het volgende lid ge-

stelde verplichtingen, uitgaande van het maximum van de termijnen welke de wet ter zake de omgevingsvergunning voorschrijft.

c. De erfpachter is verplicht de onroerende zaak te bebouwing, verbouwen, casu quo te slopen en herbouwen onder de volgende voorwaarden:
   a. de bebouwing, verbouwing, dan wel sloop en herbouwing dient te geschieden overeenkomstig de bestemming en een daartoe door de gemeente goedgekeurd bouwplan;
   b. erfpachter is verplicht om vanaf ingang van het erfpachtrecht binnen zes maanden na afgifte van de (onherroepelijke) omgevingsvergunning(en) te starten met de bebouwing, verbouwing, dan wel sloop en herbouwing van de onroerende zaak op het perceel;
   c. binnen twee jaar na datum van het ondertekenen van de notariële akte ter zake de vestiging van een recht van erfpacht op een voor bebouwing bestemde onroerende zaak, moet de op die onroerende zaak te stichten bebouwing voltooid en gebruiksklaar zijn, tenzij de vertraging naar het oordeel van de gemeente niet aan de erfpachter is toe te rekenen.

d. Een omgevingsvergunning wordt geacht onherroepelijk te zijn indien 6 weken vanaf de dag na afgifte zijn verstreken en tegen die vergunning ingediende bezwaren zijn afgewezen en er geen verzoek tot voorlopige voorziening is ingediend, dan wel een verzoek tot voorlopige voorziening tot schorsing van de omgevingsvergunning is afgewezen.
e. De erfpachter dient voor aanvang van de bouw bij de gemeente een werkterreinvergunning aan te vragen.
f. De erfpachter is verplicht de onbebouwde grond op behoorlijke wijze overeenkomstig de in de akte van vestiging van het recht van erfpacht aangegeven bestemming in te richten en ingericht te houden.
g. De erfpachter dient de onroerende zaak direct na oplevering van het gebouwde, verbouwde dan wel herbouwde gebouw, in gebruik te nemen overeenkomstig de in de akte van vestiging van het recht van erfpacht aangegeven bestemming, dan wel het door de gemeente toegestane daarvan afwijkende gebruik.
h. De erfpachter dient het terrein op behoorlijke wijze van de belendende percelen en van de openbare weg af te scheiden en afgescheiden te houden.
i. Zolang niet is voldaan aan de in de artikelen 6.1 lid c sub a en b vermelde voorwaarden, mag de erfpachter de erfpacht niet zonder toestemming van college in juridische of economische eigendom overdragen, in ondererfpacht uitgeven, met beperkte rechten bezwaren, verhuren of verpachten. Aan deze toestemming kunnen (financiële) voorwaarden worden verbonden. Voor vestiging van het recht van hypotheek is geen toestemming benodigd.
j. Het bepaalde in het voorgaande lid is niet van toepassing in het geval van executoriale verkoop bij veiling en van verkoop door de hypotheekhouder op grond van artikel 3:268 lid 2 BW.
k. Het college kan op een daartoe strekkend schriftelijk verzoek van de erfpachter ontheffing verlenen van een of meer van de in artikel 6.1 lid a tot en met lid h genoemde verplichtingen en/of van de terzake van vestiging gestelde voorwaarden en termijnen; indien het college ontheffing verleent kunnen zij daaraan (financiële) voorwaarden verbinden.

Artikel 6.2 Recht van terugkoop

a. Indien de erfpachter, ten behoeve van wie een recht van erfpacht is gevestigd op een ter bebouwing bestemde onroerende zaak, in gebreke blijft met de realisering van de bebouwing binnen de in het vorige artikel genoemde termijnen, of indien vóór het verloop van die termijnen redelijkerwijze aangenomen moet worden dat deze realisering door de erfpachter nimmer of niet tijdig zal plaatsvinden, heeft de gemeente het recht de erfpacht te kopen tegen een koopprijs van € 1 ,-, dan wel, indien de canon is afgekocht, tegen een bedrag gelijk aan de afkoopsom, verminderd met de canon, berekend over de periode die is verstreken sinds de vestiging van het recht van erfpacht, dan wel eerdere ingebruikgeving van de onroerende zaak. De gemeente is dan tevens gerechtigd om het bouwterrein op kosten van de erfpachter in oorspronkelijke staat terug te brengen.
b. De kosten van of in verband met de terugkoop en wederoverdracht van het erfpachtrecht komen geheel voor rekening van de verkopende partij.
c. De gemeente is gerechtigd alle kosten, schaden en boeten welke zij ingevolge deze bepalingen of de op het recht van erfpacht toepasselijke bijzondere bepalingen te vorderen heeft te verrekenen met de koopsom en, voorzover deze de koopsom te boven gaan, nader in te vorderen van de erfpachter.

Hoofdstuk 7 Gebruik en onderhoud onroerende zaak

Artikel 7.1 Instandhouding van opstallen en bestemming

a. De erfpachter is verplicht de onroerende zaak in opstallen zodanige staat te houden zodat deze de in de akte van vestiging aangegeven bestemming en het daarin vermelde gebruik kan dienen, daaronder wordt in ieder geval begrepen de verplichting voor de erfpachter om de onroerende zaak in alle opzichten goed te onderhouden en alle nodige herstellingen te (doen) verrichten.
b. Het is erfpachter niet geoorloofd de opstallen geheel of gedeeltelijk te slopen of het bouwvolume van de opstallen te wijzigen. De erfpachter is verplicht tot gehele of gedeeltelijke herbouw van de opstallen over te gaan indien deze door welke oorzaak dan ook teniet zijn gegaan. Op deze herbouw is artikel 6.1 van overeenkomstige toepassing.
c. Het is de erfpachter niet toegestaan de bestemming van de onroerende zaak te wijzigen of deze in strijd met de bestemming te gebruiken, dan wel enige andere handeling te verrichten die in strijd met de bestemming is.
d. De erfpachter moet gedogen dat eenmaal per halfjaar de in erfpacht uitgegeven grond door de door het college aangewezen personen wordt betreden ter inspectie van de naleving van het gestelde in de akte van uitgifte in erfpacht en deze algemene bepalingen.
e. Het college kan, op een daartoe strekkend schriftelijk verzoek van de erfpachter, vrijstelling verlenen van de in de leden a t/m d van dit artikel vermelde verplichtingen en verboden. Indien het college hiervoor vrijstelling verleent, kan hieraan een tijdsbepaling en/of voorwaarden worden verbonden, waaronder een herziening van de canon als bedoeld in artikel 4.6.

Hoofdstuk 8 Overgang, vervreemding en splitsing

Artikel 8.1 Overgang van het recht van erfpacht

In geval van gehele of gedeeltelijke overgang van het erfpachtrecht onder algemene titel, behoudens het geval dat de erfpacht onderdeel uitmaakt dan wel gaat uitmaken van enige huwelijks- of partnerschapsgemeenschap van goederen waarin een erfpachter deelgenoot wordt of bij vestiging van een ondererfpachtrecht of vestiging van een beperkt recht waardoor het gebruik van de onroerende zaak door anderen wordt verkregen, dient de erfpachter voor de bedoelde overgang toestemming in de zin van artikel 5:91 lid 1 BW te verkrijgen van het college. Het college kan voorwaarden verbinden aan de toestemming, zoals voorwaarden in het kader van de Wet Bibob en de Beleidsregel Bibob Zoetermeer of de opvolger hiervan.

Artikel 8.2 Overdracht van het recht van erfpacht

De erfpachter dient bij overdracht, toedeling of het erfpachtrecht splitsing van de erfpacht een verwijzing naar deze algemene bepalingen alsmede woordelijk alle blijkens de akte van uitgifte op de erfpacht toepasselijke bijzondere bepalingen in de desbetreffende notariële akte op te laten nemen. Aan de gemeente (t.a.v. de Afdeling Stedelijke Ontwikkeling, team Grondzaken) dient de erfpachter, binnen drie maanden nadat de betreffende akte is verleden, op zijn kosten een afschrift van de notariële akte van levering toe te zenden.

Artikel 8.3 Splitsing en samenvoeging

a. De erfpachter is tot splitsing van de erfpacht samenvoegen van door overdracht of toedeling van het recht van erfpachtrechten erfpacht op een gedeelte van de onroerende zaak, tot splitsing van het recht van erfpacht in appartementsrechten of tot samenvoeging van verschillende erfpachten slechts bevoegd na voorgaande schriftelijke toestemming van het college. Voor de toepassing van dit lid wordt met de in de eerste zin bedoelde handelingen gelijkgesteld het door de erfpachter verlenen van deelnemings- en lidmaatschapsrechten die betrekking hebben op het gebruik van de onroerende zaak of van een gedeelte daarvan dat blijkens de inrichting bestemd is om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt. De erfpachter zal bij zijn verzoek om toestemming voor splitsing van de erfpacht in appartementsrechten of de verlening van deelnemings- of lidmaatschapsrechten als bedoeld in de vorige volzin, de gemeente een exemplaar toezenden van de daartoe opgestelde conceptakte en het daarbij behorende reglement, alsmede van de daarbij behorende tekening.
b. Het in het vorige lid bepaalde geldt tevens ten aanzien van de appartementsrechten waarin de erfpacht is gesplitst. De gerechtigde tot een van de appartementsrechten waarin het recht van erfpacht is gesplitst, is tot splitsing van zijn appartementsrecht in appartementsrechten slechts bevoegd na voorgaande schriftelijke toestemming van het college. Het in dit lid en het vorige lid bepaalde dient woordelijk te worden opgenomen in de akte van splitsing.
c. De erfpachter is slechts bevoegd tot vestiging van een recht van erfpacht op de onroerende zaak of een gedeelte daarvan na voorafgaande schriftelijke toestemming van het college.

d. Het college kan aan het verlenen van de toestemming als bedoeld in de voorgaande leden van dit artikel voorwaarden verbinden, waaronder herziening van de canon als bedoeld in Artikel 4.7.
e. Indien het college toestemming verleent tot een van de in dit artikel vermelde handelingen strekkende tot enigerlei vorm van splitsing van het recht van erfpacht, stelt zij tevens de verdeling van de canon vast.
f. Indien de erfpacht is gesplitst in appartementsrechten is de vereniging van appartementseigenaren hoofdelijk verbonden voor de door één of meer appartementseigenaren verschuldigde canon.

Hoofdstuk 9 Wijziging erfpacht bij einde tijdvak

Artikel 9.1 Wijziging algemene voorwaarden

a. Na afloop van een erfpachttijdvak, zijnde 50 jaren, waarvan de eerste aanvangt op de datum waarop het erfpachtrecht ingaat, heeft de gemeente het recht de op het erfpachtrecht toepasselijke algemene voorwaarden te herzien.
b. Ten minste drie jaar voor de afloop van een tijdvak als in het vorige lid bedoeld, wordt door het college aan de erfpachter en aan de eventuele hypotheekhouder(s) kennis gegeven bij aangetekend schrijven van de wijzigingen in de algemene bepalingen, welke gedurende het volgende tijdvak van toepassing zullen zijn.
c. Ten aanzien van een erfpachter aan wie een kennisgeving als in het vorige lid bedoeld niet is gedaan, wordt geacht in de bepalingen geen wijzigingen te zijn aangebracht, zolang niet tenminste drie jaren zijn verstreken nadat de gemeente de erfpachter alsnog heeft medegedeeld dat de bepalingen gewijzigd zullen worden.

Hoofdstuk 10 Opzegging recht van erfpacht, staat van de onroerende zaak bij einde recht van erfpacht

Artikel 10.1 Opzegging in algemeen belang

a. De erfpacht kan krachtens besluit van het wegens college worden opgezegd om redenen van algemeen belang algemeen belang is, zulks ter uitsluitende beoordeling van het college. In het besluit dient gemotiveerd worden uiteengezet welke de gronden zijn die beëindiging van de erfpacht in het algemeen belang rechtvaardigen.
b. De beëindiging geschiedt door opzegging van de erfpacht nadat het college een daartoe strekkend besluit heeft genomen. Het college geeft de erfpachter, de eventuele hypotheekhouder(s) en derde-belanghebbende schriftelijk kennis van het voornemen tot het nemen van een dergelijk besluit.
c. Het college neemt geen besluit zolang niet tenminste twee maanden sedert dagtekening van het in lid 2 bedoelde schrijven zijn verstreken.
d. Gedurende deze termijn kunnen erfpachter, de hypotheekhouder(s) en eventuele derde-belanghebbende bezwaren tegen het voornemen van het college inbrengen. Het besluit van het college bepaalt de dag waarop de erfpacht eindigt en de grond en opstallen ter vrije beschikking van de gemeente moet zijn gesteld.
e. De opzegging van de erfpacht vindt plaats bij exploot en met inachtneming van een termijn van tenminste een jaar. Deze opzegging moet op straffe van nietigheid worden betekend aan de hypotheekhouder(s) en aan anderen die als beperkt gerechtigde of beslaglegger(s) op de erfpacht in de openbare registers zijn ingeschreven. De opzegging wordt door de gemeente ingeschreven in de openbare registers. Indien op de datum dat de erfpacht eindigt, het perceel met opstallen niet is ontruimd, kan de gemeente door middel van de grosse van de erfpachtakte, zonder nadere ingebrekestelling, de ontruiming doen bewerkstelligen.

Artikel 10.2 Vergoeding bij opzegging in algemeen belang

a. Indien de erfpacht eindigt op de wijze als bedoeld in het vorige artikel vindt schadeloosstelling plaats op basis van de grondslagen als opgenomen in de Onteigeningswet of opvolgende wetgeving. Geen vergoeding vindt plaats van de waarde van hetgeen in strijd met enige op het erfpachtrecht toepasselijke bepaling of voorwaarde in of op de onroerende zaak is aangebracht. Evenmin zal de schade worden vergoed ter zake van het beëindigen van een activiteit die in strijd met enige op het erfpachtrecht toepasselijke bepaling of voorwaarde in of op de onroerende zaak wordt uitgeoefend.
b. Indien de erfpachter zich niet kan verenigen met de door de gemeente aangeboden vergoeding, doet hij hiervan binnen twee maanden na ontvangst van de schriftelijke kennisgeving van de vergoeding schriftelijk mededeling aan het college. Indien omtrent de vaststelling van de schadevergoeding binnen een maand na het einde van de erfpacht geen overeenstemming is bereikt

geschiedt de vaststelling door deskundigen op overeenkomstige wijze zoals vermeld in artikel 4.7 lid b en volgende.

c. De gemeente keert de vergoeding aan de erfpachter uit na aftrek van al hetgeen zij uit hoofde van de algemene bepalingen en de bijzondere bepalingen met betrekking tot het perceel en opstallen nog te vorderen heeft, met uitzondering van de eventueel nog te vervallen canons.

d. De gemeente is bevoegd de betaling van de vergoeding op te schorten zolang de onroerende zaak niet ter vrije beschikking van de gemeente is gesteld, behoudens door derden rechtmatig verkregen gebruiksrechten.

Artikel 10.3 Opzegging bij niet-nakoming

a. Indien de erfpachter:
   a. gedurende een periode van twee achtereenvolgende jaren in verzuim is om de canon te betalen; of
   b. in ernstige mate tekort schiet in de nakoming van zijn overige verplichtingen jegens de gemeente uit de algemene of bijzondere bepalingen;
   c. stelt het college de erfpachter bij aangetekend schrijven in de gelegenheid om binnen een daarbij aan te geven termijn van maximaal twee maanden alsnog aan zijn verplichtingen te voldoen en de gevolgen van de gepleegde overtreding weg te nemen, een en ander met betaling van het totale bedrag dat de erfpachter alsdan aan de gemeente schuldig mocht zijn uit hoofde van het erfpachtrecht, de eventueel door de gemeente gevorderde schadevergoedingen en boetes daaronder begrepen.

b. Indien de erfpachter binnen de in lid a genoemde termijn niet of slechts gedeeltelijk gevolg heeft gegeven aan het gestelde in de daar bedoelde aanschrijving, kan het college besluiten tot opzegging van de erfpacht. De opzegging geschiedt bij exploot, met inachtneming van een opzegtermijn van tenminste één maand. Het collegebesluit kan mede omvatten het instellen van een vordering tot integrale vergoeding van alle aan de gemeente toekomende bedragen, waaronder de aan een eventuele gerechtelijke procedure verbonden kosten. Het vorenstaande laat onverlet het recht van de gemeente op nakoming door de erfpachter van diens verplichtingen en op betaling van alle ingevolge de erfpacht door hem aan de gemeente verschuldigde bedragen.

c. De opzegging als bedoeld in het vorige lid dient op straffe van nietigheid binnen 8 dagen te worden betekend aan diegenen die blijkens de openbare registers als beperkt gerechtigde of beslagleggen zijn ingeschreven. De gemeente draagt zorg voor de inschrijving van de opzegging en de beëindiging van de erfpacht in de openbare registers.

d. Bij beëindiging van de erfpacht op de in dit artikel bedoelde wijze zal de gemeente binnen zes maanden na het einde van de erfpacht een openbare verkoop volgens plaatselijk gebruik en onder de gebruikelijke veilingvoorwaarden doen houden van een erfpacht op de grond met opstallen te verlenen voor het nog niet verstreken termijn van het betreffende tijdvak van het geëindigde erfpachtrecht en overigens onder de voor dat recht gegolden hebbende bepalingen en voorwaarden.

e. De opbrengst van de verkoping wordt aan de erfpachter, wiens recht vervallen is verklaard uitgekeerd na aftrek van hetgeen met betrekking tot de erfpacht nog aan de gemeente is verschuldigd en van de te haren laste komende kosten van de openbare verkoping.

Artikel 10.4 Opzegging in het kader van de Wet Bibob

a. Op grond van de Beleidsregel Bibob Zoetermeer of de opvolger hiervan kan de gemeente vóór dan wel na de het sluiten van de overeenkomst (en vestiging van het erfpachtrecht) een Bibobtoets (laten) uitvoeren.

b. Het college kan besluiten tot ontbinding van de overeenkomst met opzegging van de erfpacht tot gevolg indien de in lid a van dit artikel genoemde Bibob-toets daartoe aanleiding geeft, zonder gehouden te zijn tot vergoeding van eventuele schade en zonder daarbij een termijn in acht te hoeven nemen. De opzegging geschiedt bij exploot.

c. Er is sprake van de in lid b van dit artikel bedoelde aanleiding tot ontbinding en opzegging op gronden als vermeld in artikel 9, derde lid, sub a of b en/of artikel 9 lid 3 sub c van de Wet Bibob.

e. De opzegging als bedoeld in lid b dient op straffe van nietigheid binnen 8 dagen te worden betekend aan diegenen die blijkens de openbare registers als beperkt gerechtigde of beslagleggen zijn ingeschreven. De gemeente draagt zorg voor de inschrijving van de opzegging en de beëindiging van de erfpacht in de openbare registers. Alle kosten verbonden aan de opzegging als bedoeld in dit artikel komen voor rekening van de erfpachter.

Artikel 10.5 Opzegging door de erfpachter

Het is de erfpachter niet toegestaan het recht van erfpacht op te zeggen.

Artikel 10.6 Geen wegneemrecht erfpachter

a. De erfpachter heeft niet het recht om de gebouwen, werken of beplantingen welke door hem of zijn rechtsvoorganger in of op de onroerende zaak zijn aangebracht weg te nemen.
b. Het vorenstaande lijdt uitzondering ten aanzien van at hetgeen door de erfpachter in strijd met een op het recht van erfpacht toepasselijke bepaling of voorwaarde, dan wel in strijd met enig publiekrechtelijk voorschrift is aangebracht. Dergelijke zaken dienen door de erfpachter bij het einde van de erfpacht te worden verwijderd, bij gebreke waarvan de gemeente gerechtigd is deze zaken op kosten van de erfpachter te (doen) verwijderen.
c. Bij het einde van de erfpacht is de erfpachter verplicht de onroerende zaak in goede staat op te leveren aan de gemeente. De gemeente is gerechtigd om op kosten van de erfpachter al zodanige maatregelen te treffen, waaronder begrepen de verwijdering van alle verontreiniging welke zich alsdan in het perceel bevindt en welke naar de alsdan geldende maatstaven aanleiding geeft tot sanering, als nodig is voor een verantwoorde exploitatie van de onroerende zaak overeenkomstig de bestemming daarvan op grond van het recht van erfpacht.

Hoofdstuk 11 Niet-nakoming en boetebeding

Artikel 11.1 Verzuim

a. Indien de erfpachter een in de wet, een in deze termijn- algemene bepalingen of in de bijzondere overschrijdingen bepalingen gestelde termijn binnen welke hij een verplichting moet nakomen ongebruikt laat voorbijgaan, is hij door het enkel verloop van de termijn in verzuim, zonder dat daartoe een nadere ingebrekestelling is vereist.
b. In andere gevallen dan bedoeld in het vorige lid, zal de gemeente, voordat zij gebruik maakt van een haar krachtens de wet, de algemene bepalingen of de bijzondere bepalingen toekomende bevoegdheid, de erfpachter schriftelijk in gebreke stellen en hem daarbij een redelijke termijn van ten hoogste twee maanden gunnen om aan zijn verplichtingen te voldoen. Indien de erfpachter na verloop van de in de vorige zin bedoelde termijn nog altijd niet ten volle aan zijn verplichtingen heeft voldaan, treedt het verzuim in en is de gemeente gerechtigd tot het treffen van at zodanige maatregelen als haar ten dienste staan.
c. Indien de erfpachter zijn verplichtingen niet, niet tijdig of niet behoorlijk nakomt kan de gemeente onverminderd de aan haar krachtens de wet toekomende bevoegdheden te hare keuze en, zo nodig, naast of na elkaar gebruikmaken van de in deze algemene bepalingen of de bijzondere bepalingen genoemde bevoegdheden.

Artikel 11.2 Boetebeding

a. Het college kan bij niet-, niet tijdige of niet behoorlijke nakoming van enige verplichting uit de algemene of bijzondere bepalingen door de erfpachter ten aanzien waarvan de erfpachter in verzuim is, aan de erfpachter een door hen te bepalen boete opleggen van ten hoogste tien maal het bedrag van de alsdan geldende canon. De boete moet worden betaald binnen een maand na ontvangst van het schrijven waarin de boete is opgelegd. Indien de canon vooruitbetaald is wordt voor de toepassing van het vorige lid uitgegaan van de canon als was deze niet vooruitbetaald.
b. Naast de in het vorige lid bedoelde boete kan het college een extra boete vorderen voor elke dag of gedeelte van een dag dat het verzuim voortduurt. Deze extra dagboete zal niet meer bedragen dan 3% van de canon.
c. Een boete als in dit artikel bedoeld kan het college kwijtschelden of, indien deze reeds betaald is, teruggeven indien daarvoor naar hun mening reden aanwezig is.
d. De kosten van de invordering van de boete zijn voor rekening van de erfpachter.
e. Het in dit artikel bepaalde laat onverlet het recht van de gemeente om alsnog nakoming en/of verdere schadevergoeding te vorderen.

Artikel 11.3 Herstel door gemeente

a. Wegens het niet, niet tijdig of niet behoorlijk voldoen aan enige verplichting, de erfpachter opgelegd bij of krachtens deze algemene voorwaarden en/of bij of krachtens de van toepassing zijnde bijzondere voorwaarden en indien de betreffende verplichting daartoe geschikt is, kan de gemeente, op kosten van de erfpachter, de verplichting zelf (doen) voldoen.
b. De gemeente is tot zodanige uitvoering jegens de erfpachter uitdrukkelijk gemachtigd. Op gelijke wijze is de gemeente gemachtigd op kosten van de erfpachter al datgene ongedaan te maken, dat in strijd met enige verplichting door de erfpachter is verricht.
c. Het college geeft aan de erfpachter en eventuele beperkt gerechtigden bij aangetekend schrijven kennis van het krachtens het eerste lid genomen besluit. De kennisgeving wordt vergezeld van een opgave van het vermoedelijke bedrag aan kosten die met de uitvoering gemoeid zullen zijn.

d. Onverlet de verschuldigdheid van andere kosten, schade en rente bij de gemeente ontstaan als gevolg van de nalatigheid van de erfpachter, is de erfpachter verplicht op eerste aanzegging van het college de kosten te voldoen die gemoeid zijn met de uitvoering van het krachtens het eerste of het tweede lid genomen besluit.

Artikel 11.4 Hoofdelijkheid

a. De ten laste van de erfpachter komende verplichtingen zijn ondeelbaar. Indien het perceel aan meer (rechts)personen gezamenlijk wordt uitgegeven, zijn deze hoofdelijk aansprakelijk voor het nakomen van de verplichtingen.
b. Na overdracht of toedeling van de erfpacht op een gedeelte van de onroerende zaak zijn de verkrijger en zijn rechtsvoorganger hoofdelijk verbonden voor de laatstgenoemde verschuldigde canon die in de laatste vijf jaar opeisbaar is geworden.

Hoofdstuk 12 Gedoogverplichtingen

Artikel 12.1 Gedogen van zaken van openbaar nut

a. De erfpachter en zijn rechtsopvolger/rechtverkrijgende is verplicht ten behoeve van de Gemeente te gedogen, zonder enige vergoeding, dat er palen, kabels, draden, isolatoren, rozetten, verkeersborden, aanduidingsbordjes, (riool-)pijpleidingen en dergelijke, obstakels in de vorm van straatpotjes, brandkranen, afsluiters, lichtmasten en/of —kasten en eventuele aanwijspaaltjes op, in, aan of boven het in erfpacht uitgegeven perceel en/of de daarop te bouwen opstal(len) worden aangebracht en onderhouden op de plaatsen waar en de wijze waarop het college dit nodig zullen achten.
b. Erfpachter en zijn rechtsopvolger/rechtverkrijgende is verplicht al hetgeen is aangebracht te laten bestaan en, voor zover het betreft aanduidingsbordjes en straatnaamborden, deze vrij te houden van beplantingen op zodanige wijze dat deze borden vanaf de openbare weg duidelijk zichtbaar zijn.
c. De Erfpachter is verplicht al hetgeen ingevolge lid a van dit artikel is aangebracht bevestigd te laten. De Gemeente is niet gehouden tot enige vergoeding terzake van het gedogen.
d. Alle schade, welke een onmiddellijk gevolg is van het aanbrengen, bestaan, herstellen of vernieuwen van de in dit artikel bedoelde zaken, zal door de Gemeente op haar kosten worden hersteld of, indien de Erfpachter dat wenst, aan de Erfpachter worden vergoed.
e. De Erfpachter is verplicht, voor zover dat in redelijkheid van hem gevergd kan worden, op zijn kosten die maatregelen te nemen ter voorkoming van schade aan de in dit artikel bedoelde zaken, welke de Gemeente dan wel de eigenaren van die zaken noodzakelijk achten.

Hoofdstuk 13 Slotbepalingen

Artikel 13.1 Forumkeuze

Alle geschillen welke mochten ontstaan naar aanleiding van deze bepalingen dan wel naar aanleiding van de te sluiten erfpachtovereenkomsten zullen in eerste aanleg worden beslecht door de Arrondissementsrechtbank te 's-Gravenhage.

Artikel 13.2 Woonplaats

De erfpachter dient ervoor te zorgen dat zijn adres bij de gemeente bekend is. Indien de erfpachter geen werkelijke of gekozen woonplaats in Nederland heeft, is hij verplicht met betrekking tot de erfpacht woonplaats te kiezen ten kantore van een binnen de gemeente Zoetermeer gevestigde notaris. Van de woonplaatskeuze en de wijziging daarvan moet de erfpachter aan de gemeente schriftelijk kennis geven. De gemeente kan rechtsgeldig alle kennisgevingen, aanzeggingen en opzeggingen doen en alle vorderingen instellen op de laatst aan haar gemelde (gekozen)woonplaats.

Artikel 13.3 Citeertitel

Deze algemene voorwaarden kunnen worden aangehaald onder de titel van “Algemene erfpachtvoorwaarden Gemeente Zoetermeer 2022”.