

## Algemene erfpachtvoorwaarden gemeente Heusden 2023

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Heusden

### besluit:

vast te stellen de navolgende algemene erfpachtvoorwaarden.

### Hoofdstuk 1 Algemeen

#### Artikel 1.1 Geldigheid

a. Deze algemene erfpachtvoorwaarden treden in werking op 1 januari 2023 en behoren bij iedere erfpachtovereenkomst afgesloten tussen de gemeente Heusden en haar erfpachter(s) waarin ze uitdrukkelijk van toepassing zijn verklaard, en vormen daarmee één onverbreekelijk geheel.

b. Deze algemene erfpachtvoorwaarden kunnen worden aangehaald onder de titel 'Algemene Erfpachtvoorwaarden gemeente Heusden 2023' of verkort als 'AEV 2023'.

c. De 'Algemene Erfpachtvoorwaarden gemeente Heusden 2017' worden ingetrokken per 1 januari 2023.

#### Artikel 1.2 Tekening

Van elke erfpachtovereenkomst maakt een tekening deel uit, waarop onder meer de onroerende zaak, waarop het recht van erfpacht wordt gevestigd, met kadastrale aanduiding en globale perceeloppervlakte staat aangegeven. In de erfpachtovereenkomst wordt deze tekening met een nummer en een dagtekening aangeduid.

#### Artikel 1.3 Definities

In deze algemene erfpachtvoorwaarden wordt verstaan onder:

Aflevering:

De feitelijke ter beschikkingstelling van de onroerende zaak.

Algemene erfpachtvoorwaarden:

De voorliggende schriftelijke voorwaarden van de gemeente Heusden die bestemd zijn om te gelden bij erfpachtovereenkomsten waarbij de gemeente een recht van erfpacht uit geeft.

Het college:

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Heusden.

BW:

Burgerlijk Wetboek.

Canon:

De jaarlijks terugkerende vergoeding te betalen door de erfpachter als tegenprestatie voor het recht van erfpacht, vermeerderd met een bedrag aan beheerskosten.

Erfpacht:

Het zakelijk recht van erfpacht, dat de erfpachter de bevoegdheid geeft een gemeentelijke onroerende zaak te houden en te gebruiken, waarvoor de erfpachter een canon aan de gemeente verschuldigd is. Deze erfpacht vormt het object van de erfpachtovereenkomst, waarbij deze algemene erfpachtvoorwaarden behoren.

Erfpachter:

Degene die tot erfpacht gerechtigd is.

Erfpachtovereenkomst:

De op schrift gestelde en door partijen ondertekende overeenkomst ter uitgifte van het recht van erfpacht waarop de van toepassing verklaarde bepalingen van deze algemene erfpachtvoorwaarden van toepassing zijn.

Gemeente:

De gemeente Heusden.

Grond:

De door de gemeente Heusden in erfpacht uit te geven casu quo uitgegeven gronden.

Ingebrekestelling:

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

Onroerende zaak:

De in de uitgifte van het recht van erfpacht betrokken grond casu quo de grond met de daarop/daarin aanwezige opstallen casu quo het (de) appartementsrecht(en).

Opstallen:

De op, in of boven de in erfpacht uitgegeven onroerende zaak aanwezige gebouwen, werken of beplantingen.

Partijen:

De gemeente en erfpachter gezamenlijk.

Vestiging:

Vestiging van het recht van erfpacht op de onroerende zaak en op de eventueel daarop aanwezige opstallen, bij notariële akte.

Vervreemden:

Juridische of economische eigendomsovergang, in gebruik geven, bezwaring met beperkte (zakelijke) rechten dan wel verhuur of verpachting van het recht van erfpacht.

## **Hoofdstuk 2 Bepalingen die altijd van toepassing zijn**

### **A rtikel 2.1 Geldigheid**

De bepalingen van dit hoofdstuk gelden bij iedere erfpachtovereenkomst tussen de gemeente en haar erfpachter(s) waarin de algemene erfpachtvoorwaarden (en eventuele afwijkingen daarvan/aanvullingen daarop) uitdrukkelijk van toepassing zijn verklaard.

### **Artikel 2.2 Verzoek tot uitgifte**

1. Voordat de gemeente een besluit tot uitgifte neemt, dien(t)en hij/zij die grond in erfpacht wens(t)en te verkrijgen:
  - dit schriftelijk aan de gemeente kenbaar te maken;
  - te verklaren de algemene erfpachtvoorwaarden te hebben ontvangen en akkoord te gaan met uitgifte onder deze voorwaarden.
2. Als de vestiging plaatsvindt via een projectontwikkelaar of bemiddelaar moet de erfpachter voordat de akte tot levering van het erfpachtrecht wordt gepasseerd, schriftelijk te verklaren de algemene erfpachtvoorwaarden te hebben ontvangen en akkoord te gaan met uitgifte onder die voorwaarden.

### **Artikel 2.3 Aanvang en duur**

1. De erfpacht gaat in op de datum van inschrijving van de notariële akte in de openbare registers.
2. De uitgifte van grond in erfpacht geschiedt eeuwigdurend.

### **Artikel 2.4 Bepaling en verschuldigheid van de canon**

1. De uitgifte van de grond geschiedt tegen een in geld vast te stellen jaarlijkse canon alsmede een bedrag aan beheerskosten; de canon wordt berekend aan de hand van de voor de grond c.q. soortgelijke kavels voor het moment van uitgifte vastgestelde grondwaarde vermenigvuldigd met het dan geldende canonpercentage.
2. De in lid a bedoelde grondwaarde wordt vastgesteld door het college, gebaseerd op de jaarlijks door de gemeenteraad vast te stellen Uitvoeringsnota grondprijzen.
3. Het college zal het in lid a bedoelde canonpercentage jaarlijks vaststellen en in het openbaar bekendmaken. Het canonpercentage wordt bepaald door het rentepercentage per
4. 15 november van elk jaar gerelateerd aan door de N.V. Bank Nederlandse Gemeenten te verstrekken lineaire leningen met een looptijd van 25 jaar, vermeerderd met een opslag van 0,5% voor beheerskosten.
5. Indien de berekening als bedoeld onder lid c van dit artikel leidt tot een canonpercentage dat lager is dan 6% inclusief 0,5% opslag voor administratie- en beheerskosten, dan geldt een minimum canonpercentage van 6% inclusief administratie- en beheerskosten.
6. Het college zal het in lid a bedoelde bedrag jaarlijks op het moment van jaarovergang aanpassen aan de hand van de "Consumentenprijsindexcijfers (CPI) totaal bestedingen", zoals deze cijfers worden gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek, of bij gebreke daarvan door een ander onafhankelijk instituut, en deze aanpassing in het openbaar doen bekend maken. De aanpassing wordt vastgesteld op basis van de jaarmutatatie van het indexcijfer oktober ten opzichte van oktober het jaar voorafgaand.
7. De geïndexeerde canon is ook verschuldigd wanneer door het college geen afzonderlijke schriftelijke mededeling van de aanpassing wordt gedaan aan de erfpachter.

### **Artikel 2.5. Betaling van de canon**

1. De betaling van de canon aan de gemeente geschiedt zonder enige korting of verrekening door particulieren bij vooruitbetaling in twaalf termijnen, telkens voor de eerste dag van elke kalendermaand, en door bedrijven bij vooruitbetaling in twee termijnen, telkens voor 1 juli respectievelijk voor 1 januari van ieder kalenderjaar.
2. De eerste canonbetaling vindt uiterlijk plaats op de dag van ondertekening van de notariële akte van vestiging van het erfpachtrecht, voor de dan verstreken termijn of gedeelte daarvan.
3. Dan wordt ook de eventueel verschuldigde omzetbelasting over de gehele grondwaarde voldaan.
4. De in dit artikel genoemde termijnen hebben ingebrekestellende kracht.

#### **Artikel 2.6 Herziening van de canon na wijziging van het gebruik of de bebouwing**

1. De canon kan door het college opnieuw worden vastgesteld:
  - . bij wijziging van het gebruik met schriftelijke instemming van de gemeente of bestemming anders dan in de erfpachtovereenkomst is vastgesteld;
  - . als de erfpachter op grond van sterk gewijzigde omstandigheden daarom schriftelijk verzoekt; van sterk gewijzigde omstandigheden is in elk geval sprake als de gebruiksmogelijkheden van de onroerende zaak door een wijziging van de bestemming worden beperkt of verruimd.
2. De nieuwe canon zal in dit geval als volgt worden vastgesteld:  $A + (B - C) \times D$ , waarin voorstelt:
  - . **A:** de op het moment van de herziening geldende canon;
  - . **B:** de op het moment van de herziening geldende grondwaarde met het oog op het gewijzigd gebruik en/of de gewijzigde bebouwing;
  - . **C:** de op het moment van de herziening geldende grondwaarde met het oog op het op het moment van de herziening toegestane gebruik, respectievelijk de toegestane bebouwing;
  - . **D:** het desbetreffende, op het moment van de herziening van toepassing zijnde, canonpercentage.

#### **Artikel 2.7 Recht van koop**

1. De erfpachter heeft het recht om de onroerende zaak te kopen zoveel mogelijk overeenkomstig de op dat moment geldende algemene verkoopvoorwaarden van de gemeente.
2. Gedurende de eerste tien jaar na de datum van ondertekening van de erfpachtovereenkomst draagt de koopsom de in de erfpachtovereenkomst opgenomen waarde van de onroerende zaak. Daarna bedraagt de koopsom de meest recente verkoopwaarde, zoals vastgesteld door het college, gebaseerd op de jaarlijks door de gemeenteraad vast te stellen Uitvoeringsnota grondprijzen met een korting van 1% per verstreken jaar (na genoemde periode van tien jaar) met een maximum van 25%. De korting mag er niet toe leiden dat de koopsom lager is dan de in de erfpachtovereenkomst opgenomen waarde van de onroerende zaak inclusief verhoging voor niet verrekenbare btw. In die situatie geldt de waarde van de grond, inclusief verhoging voor niet verrekenbare voorheffing btw, bij uitgifte.
3. Als sprake is van een situatie als bedoeld in artikel 2.6 van deze algemene erfpachtvoorwaarden, wordt bij toepassing van dit artikel niet uitgegaan van de in de erfpachtovereenkomst opgenomen waarde van de onroerende zaak, maar van de op het moment van de herziening geldende grondwaarde met het oog op het gewijzigd gebruik en/of de gewijzigde bebouwing.

#### **Artikel 2.8 Staat van aflevering**

1. De onroerende zaak wordt afgeleverd in de toestand, waarin zij zich bevindt op de datum van ondertekening van de notariële akte.
2. De gemeente is gehouden het recht van erfpacht te leveren:
  - . vrij van hypotheek, beslagen of inschrijvingen daarvan of andere dan in de erfpachtovereenkomst opgegeven beperkte rechten;
  - . vrij van huur, pacht en andere gebruiksrechten, tenzij de erfpachtovereenkomst anders vermeldt;
  - . vrij van bijzondere lasten of beperkingen voor zover die niet in de erfpachtovereenkomst zijn vermeld en door ondertekening daarvan door de erfpachter uitdrukkelijk worden aanvaard;
  - . met de eigenschappen die voor de bestemming en het gebruik zoals omschreven in de erfpachtovereenkomst nodig zijn.
3. De gemeente staat er voor in dat zij bevoegd is de onroerende zaak in erfpacht uit te geven en het recht van erfpacht te vestigen

#### **Artikel 2.9 Lasten, baten en belastingen**

1. Alle kosten, rechten en belastingen betreffende de vestiging van het recht van erfpacht en de aflevering van de onroerende zaak, waaronder begrepen de kosten voor het opmaken van de notariële akte en van de kadastrale meting, zijn voor rekening van de erfpachter.
2. Alle lopende baten en lasten komen voor rekening van de erfpachter met ingang van de datum van de ondertekening van de notariële akte. Bij vestiging van het recht van erfpacht zullen de lopende baten en lasten ten overstaan van de notaris tussen partijen worden verrekend.
3. Als de gemeente enige betaling heeft verricht, die ingevolge lid a ten laste van de erfpachter is, geeft het college daarvan schriftelijk kennis aan de erfpachter, die gehouden is binnen één maand na de datum van verzending van de kennisgeving, het daarin opgegeven bedrag aan de gemeente te betalen.

#### **Artikel 2.10 Vervreemden, overgang en ondererfpacht**

1. De erfpachter is verplicht in geval van gehele of gedeeltelijke vervreemding van het recht van erfpacht, de vestiging van ondererfpacht of een beperkt zakelijk recht, waardoor het gebruik van de onroerende zaak door derden wordt verkregen, in de daartoe op te maken notariële akte, de bepalingen, waaronder het recht van erfpacht is verleend, op te nemen of daarnaar te verwijzen en in dat geval aan bedoelde akte te laten hechten.
2. Voor de vervreemding of de vestiging van een recht als bedoeld in lid a van dit artikel is schriftelijke toestemming van het college vereist. Deze schriftelijke toestemming is ook vereist voor de inbreng in een (andere) vennootschap van het recht van erfpacht en voor de verdeling tussen gezamenlijke rechthebbenden op het recht. Het college kan aan de schriftelijke toestemming voorwaarden verbinden.
3. De opvolgende erfpachter, ondererfpachter of verkrijger van een beperkt zakelijk recht als bedoeld in lid a van dit artikel is verplicht om binnen een maand na ontvangst van een daartoe strekkend verzoek, op zijn kosten aan het college een afschrift van de notariële akte over te leggen.
4. In geval van vervreemding van het recht van erfpacht blijft de oude erfpachter naast de opvolgend erfpachter voor de eventuele niet betaalde, al vervallen erfpachtermijnen over de aan de overdracht voorafgaande vijf jaren, hoofdelijk aansprakelijk.

#### **Artikel 2.10a Splitsing en samenvoeging**

1. De erfpachter is tot splitsing van het erfpachtrecht, tot splitsing in appartementsrechten of tot samenvoeging van erfpachtrechten slechts bevoegd na voorafgaande schriftelijke toestemming van het college. Voor de toepassing van dit artikel worden met de in lid a genoemde handelingen gelijkgesteld het door de erfpachter verlenen van deelnemings- en lidmaatschapsrechten die het gebruik van het perceel grond en/of opstallen betreffen.
2. Het college beslist binnen twee maanden na het schriftelijke verzoek om toestemming voor de rechtshandelingen als bedoeld in lid a van dit artikel (deze termijn kan door het college ten hoogste eenmaal met twee maanden worden verlengd). Als binnen twee (c.q. vier) maanden niet op het verzoek is beslist, zonder dat dit aan de erfpachter is toe te rekenen, wordt de toestemming geacht te zijn verleend. Het college kan aan de toestemming voorwaarden verbinden.
3. Het college stelt het gedeelte van de tot het moment van splitsing geldende canon vast, dat voor elk van de nieuw te vormen erfpachtrechten zal gelden.
4. De erfpachters van het gesplitste erfpachtrecht zijn aansprakelijk voor de betaling van de canon van het aan hen toegewezen deel van de erfpacht.
5. Bij splitsing in appartementen blijven de erfpachters hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van de gehele canon.

#### **Artikel 2.11 Over- en ondermaat**

Vershil tussen de werkelijke grootte, zoals deze zal worden vastgesteld door of vanwege de dienst van het Kadaster en de Openbare Registers, en de grootte zoals die door de gemeente in de erfpacht-overeenkomst is aangegeven, wordt niet verrekend.

#### **Artikel 2.12 Milieukundig onderzoek**

1. Omtrent de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in de bodem van de door de gemeente in erfpacht uit te geven onroerende zaak, wordt een in de erfpachtovereenkomst nader aangegeven verkennend bodemonderzoek (conform de NEN-5740) verricht. De resultaten van dit onderzoek worden vastgelegd in een rapport waarin de toestand van de bodem wordt omschreven en waaruit zal moeten blijken dat de bodem op grond van de uitslag van het onderzoek geschikt is voor de realisering van de daaraan gegeven bestemming. De erfpachter heeft recht op inzage van het rapport.
2. De gemeente verklaart aan de hand van het rapport dat er geen reden is om aan te nemen dat stoffen, als bedoeld in lid a van dit artikel, aanwezig zijn in de bodem in gehalten boven de toetsingswaarden. In het geval de resultaten van het onderzoek echter zodanig zijn dat deze verklaring

niet kan worden afgegeven, zal met de erfpachter terzake overleg worden gevoerd en zijn partijen niet verplicht de erfpachtovereenkomst na te komen.

3. Onder voor het milieu gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen worden niet verstaan: funderingsrestanten, puin, asbest of andere restanten van bouwkundige aard, noch stobben van bomen en/of struiken, noch de aanwezigheid van andere omstandigheden die de draagkracht van de grond beïnvloeden.
4. De resultaten van het verkennend bodemonderzoek, weergegeven in het rapport zoals bedoeld in lid a van dit artikel, geven ook de nulsituatie aan.
5. Bij het einde van het recht van erfpacht moet de erfpachter in elk geval de onroerende zaak afleveren vrij van stoffen die naar de op dat moment gangbare opvattingen gevaar voor het milieu of de volksgezondheid opleveren. Hiervoor moet de erfpachter een verkennend bodemonderzoek overleggen. De kosten van dit verkennend bodemonderzoek zijn behoudens overmacht voor rekening van de erfpachter. In geval van overmacht zullen partijen in overleg treden om een regeling te treffen. Als dat niet lukt, geldt de geschillenregeling van artikel 2.26 van deze erfpachtovereenkomst. De resultaten van dit verkennend bodemonderzoek worden vergeleken met de nulsituatie, zoals vastgelegd bij de uitgifte in erfpacht bedoeld in lid d. Als er sprake blijkt te zijn van verontreiniging, is de erfpachter verplicht voor eigen rekening de onroerende zaak te saneren of de aantasting en de directe gevolgen daarvan te beperken en zoveel mogelijk ongedaan te maken.
6. Het hiervoor bedoelde geldt ook bij een tussentijds verkennend bodemonderzoek.

#### **Artikel 2.13 Ontbinding in geval van verontreiniging**

1. Als voor de datum van ondertekening van de notariële akte zou blijken van aanwezigheid van de in artikel 2.12 lid a van deze algemene erfpachtvoorwaarden vermelde stoffen van zodanige aard en zodanige hoeveelheid, dat van de erfpachter in redelijkheid niet kan worden gevergd dat hij, zonder dat wordt gesaneerd, de onroerende zaak aanvaardt, heeft de erfpachter het recht de erfpachtovereenkomst bij aangetekende brief aan het college te ontbinden.
2. Het recht van ontbinding zoals bedoeld in lid a geldt niet, wanneer ondanks de verontreiniging de in erfpacht uitgegeven grond geschikt is voor de beoogde bestemming en geen gevaar oplevert voor de volksgezondheid.

#### **Artikel 2.14 Instandhouding onroerende zaak en opstallen, verzekeringsplicht**

1. De erfpachter is verplicht de onroerende zaak en daarop aanwezige opstallen in zodanige technische staat te houden dat deze de in artikel 2.15 van deze algemene erfpachtvoorwaarden bedoelde bestemming en het daar bedoelde gebruik op behoorlijke wijze kunnen dienen. Daarvoor moet de erfpachter de in erfpacht uitgegeven onroerende zaak met opstallen in alle opzichten goed onderhouden en waar nodig tijdig vernieuwen.
2. De erfpachter is verplicht alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van hem kunnen worden gevergd teneinde verontreiniging of aantasting van de onroerende zaak te voorkomen, dan wel als die verontreiniging of aantasting zich voordoet, de onroerende zaak te saneren of de aantasting en de directe gevolgen daarvan te beperken en zoveel mogelijk ongedaan te maken. De erfpachter is bovendien verplicht de gemeente direct op de hoogte te brengen wanneer zich een verontreiniging of aantasting voordoet of dreigt voor te doen. Uitgangspunt is de nulsituatie zoals bedoeld in artikel 2.12 lid d van deze algemene erfpachtvoorwaarden.
3. Het is de erfpachter niet geoorloofd opstallen geheel of gedeeltelijk te slopen of het bouwvolume van de opstallen te wijzigen, zonder dat het college daarvoor krachtens de daarvoor geldende publiekrechtelijke voorschriften een (omgevings)vergunning heeft verleend.
4. De erfpachter is verplicht alle opstallen te verzekeren voor herbouwwaarde op de bij Nederlandse verzekeringsmaatschappijen gebruikelijke voorwaarden. De erfpachter is behoudens uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van het college, verplicht tot gehele of gedeeltelijke herbouw van opstallen over te gaan als deze door welke oorzaak ook teniet zijn gegaan.
5. Het college kan op verzoek van de erfpachter vrijstelling verlenen van de in lid a en d van dit artikel genoemde verplichtingen. Aan een verleende vrijstelling kunnen door het college voorwaarden of een tijdsbepaling worden verbonden, waaronder vaststelling van een nieuwe canon als bedoeld in artikel 2.4 van deze algemene erfpachtvoorwaarden.

#### **Artikel 2.15 Gebruiksbeperking**

1. De erfpachter is verplicht de onroerende zaak te gebruiken overeenkomstig de daaraan in de erfpachtovereenkomst nader aangegeven gebruiksbeperkingen van de onroerende zaak.
2. Het is de erfpachter niet toegestaan om de onroerende zaak te herontwikkelen of anderszins te gebruiken dan in de erfpachtovereenkomst is vastgelegd zonder dat door het college daarvoor uitdrukkelijk vooraf schriftelijk toestemming is verleend. Het college kan aan de toestemming voorwaarden verbinden, waaronder vaststelling van een nieuwe canon als bedoeld in artikel 2.4 van deze algemene erfpachtvoorwaarden.

#### **Artikel 2.16 Vrijwaring door de erfpachter, buitengewone herstellingen en lasten**

1. De erfpachter is aansprakelijk voor alle aanspraken van derden op vergoeding van schade die na de uitgifte in erfpacht ontstaat onder meer door het gebruik of door verontreiniging door de erfpachter van de onroerende zaak of door gehele of gedeeltelijke instorting van opstallen die op de onroerende zaak zijn of worden gerealiseerd.
2. De erfpachter is verplicht om de noodzaak van buitengewone herstellingen aan de gemeente te melden. De gemeente is niet verplicht tot het uitvoeren van buitengewone herstellingen, noch tot het voldoen van buitengewone lasten.

#### **Artikel 2.17 Verplichtingen tegenover hypotheekhouders**

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

#### **Artikel 2.18 Opzegging om redenen van algemeen belang**

1. De gemeente kan het recht van erfpacht beëindigen om redenen van algemeen belang. De beëindiging geschiedt door opzegging van het recht van erfpacht, nadat het college dit heeft besloten.
2. Het college maakt, in de vorm van een ontwerpbesluit, een voornemen tot opzegging van het recht van erfpacht, waarin het gemotiveerd uiteenzet, wat de redenen zijn die de opzegging van het recht in het algemeen belang rechtvaardigen. Het college geeft de erfpachter, de hypotheekhouder en eventuele derden-belanghebbenden kennis van het voornemen bij aangetekende brief.
3. Over het voornemen tot opzegging van het recht van erfpacht neemt het college geen besluit zolang niet tenminste twee maanden, na dagtekening van de in lid b van dit artikel bedoelde aangetekende brief, zijn verstreken. Gedurende deze termijn kunnen de erfpachter, de hypotheekhouder en eventuele derden-belanghebbenden bezwaren tegen het voornemen bij het college inbrengen. Het college besluit met inachtneming van de eventueel ingebrachte bezwaren. Als het college niet binnen een jaar na dagtekening van de in lid b van dit artikel bedoelde aangetekende brief besluit tot opzegging van het recht van erfpacht, wordt het in lid b van dit artikel bedoelde voornemen geacht niet te zijn gedaan.
4. Het besluit van het college bepaalt de dag, waarop het recht van erfpacht uiterlijk moet worden opgezegd. Opzegging vindt vervolgens plaats bij deurwaardersexploot en met inachtneming van een termijn van tenminste twee jaar. Deze opzegging moet op straffe van nietigheid binnen acht dagen ook betekend worden aan de hypotheekhouder en aan anderen die als beperkt gerechtigde of beslaglegger op het recht van erfpacht in de openbare registers staan ingeschreven.
5. Als het recht van erfpacht eindigt volgens het bepaalde in dit artikel is het college bevoegd daarvan te doen blijken in de openbare registers met verwijzing naar het besluit en naar de aan de erfpachter gedane opzegging.
6. Als, op de dag dat het recht van erfpacht eindigt, de onroerende zaak niet is ontruimd, kan het college zonder nadere ingebrekestelling ontruiming doen bewerkstelligen met inachtneming van door derden rechtmatig verkregen gebruiksrechten en het eventuele retentierecht van de erfpachter.

#### **Artikel 2.19 Schadeloosstelling bij opzegging in het algemeen belang**

1. Als het recht van erfpacht eindigt op de wijze als bedoeld in artikel 2.18 van deze algemene erfpachtvoorwaarden, vindt schadeloosstelling plaats met overeenkomstige toepassing van hetgeen daarover is bepaald in de Ontheffingswet.
2. Niet zal worden vergoed de waarde van hetgeen in strijd met enige bepaling of voorwaarde in de notariële akte of in een notariële akte houdende wijziging van het recht van erfpacht is gesticht, noch zal worden vergoed de schade terzake van het beëindigen van een activiteit die in strijd met enige bepaling of voorwaarde in de notariële of in een notariële akte houdende wijziging van het recht van erfpacht op de onroerende zaak wordt uitgeoefend, tenzij het college daartoe schriftelijk toestemming heeft verleend. De erfpachter is gerechtigd om bij het einde van de erfpacht weg te nemen hetgeen niet zal worden vergoed.  
De erfpachter geen recht heeft op de in lid a bedoelde vergoeding:
  - . als de erfpachter de gebouwen, werken en beplantingen niet zelf heeft bekostigd;
  - . voor zover de gebouwen, werken en beplantingen onverplicht waren aangebracht en hij ze bij het einde van de erfpacht mocht wegnemen.
3. Als de erfpachter zich niet kan verenigen met de door de gemeente aangeboden vergoeding, doet hij hiervan binnen twee maanden na ontvangst van de aangetekende kennisgeving van de vergoeding, schriftelijk mededeling aan het college. Als geen overeenstemming



wordt bereikt over de hoogte van de vergoeding, wordt deze vastgesteld door drie deskundigen, aan te wijzen door de competente rechter van de rechtbank Oost-Brabant.

4. Het college keert de aan de erfpachter toekomende vergoeding uit, na aftrek van al hetgeen de erfpachter over het recht van erfpacht, de onroerende zaak en de opstallen nog aan de gemeente verschuldigd is.
5. Als het recht van 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 lid d van dit artikel, de vergoeding, na aftrek van al hetgeen de gemeente uit hoofde van de erfpachtovereenkomst en deze algemene erfpachtvoorwaarden over de onroerende zaak nog te vorderen heeft, aan de hypotheekhouder(s) uit te keren tot een door het college vast te stellen bedrag, gelijk aan het bedrag dat aan de hypotheekhouder(s) zal toekomen als het een verdeling betreft van de koopsom in geval van gerechtelijke verkoop van het recht van erfpacht. Een daarna overblijvend bedrag van de vergoeding wordt uitgekeerd aan de erfpachter. Zolang de onroerende zaak (behoudens door derden rechtmatig verkregen gebruiksrechten) niet ter vrije beschikking van de gemeente is gesteld, is de gemeente bevoegd tien procent van de uitkering ingevolge dit artikel achter te houden. 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 geen bezwaren opleveren.

#### **Artikel 2.20 Bijzondere wijzen van opzegging van het recht van erfpacht**

1. Als de erfpachter in verzuim is de canon over twee achtereenvolgende jaren te betalen of in ernstige mate tekort schiet in de nakoming van zijn andere verplichtingen, is het college gerechtigd om, met inachtneming van het bepaalde in dit artikel, het recht van erfpacht op te zeggen. Opzegging vindt plaats bij deurwaardersexploot en met inachtneming van een termijn van tenminste twee maanden. Deze opzegging moet op straffe van nietigheid binnen acht dagen ook worden betekend aan de hypotheekhouder en aan anderen die als beperkt gerechtigden of beslagleggers op het recht van erfpacht in de openbare registers staan ingeschreven.
2. Aan de erfpachter zal worden vergoed de waarde van het recht van erfpacht op het moment van beëindiging, verminderd met hetgeen de gemeente uit hoofde van de erfpacht te vorderen heeft, waaronder begrepen kosten, schade en rente.
3. Het op grond van lid b van dit artikel aan de erfpachter dan wel aan de gemeente toekomende bedrag zal worden vastgesteld door deskundigen overeenkomstig artikel 2.19 van deze algemene erfpachtvoorwaarden, tenzij voor het einde van het recht van erfpacht de gemeente, de erfpachter, hypotheekhouder en eventueel andere belanghebbenden anders overeenkomen.
4. Het bepaalde in artikel 2.18 van deze algemene erfpachtvoorwaarden, en in artikel 2.19 van deze algemene erfpachtvoorwaarden over de opzegging, is voorzover mogelijk van overeenkomstige toepassing.
5. De erfpachter is niet gerechtigd het recht van erfpacht op te zeggen.

#### **Artikel 2.21 Boetebepaling**

1. Voor elke toerekenbare tekortkoming in de nakoming van enige verplichting, voortvloeiende uit de erfpachtovereenkomst en het daarin van toepassing verklaarde deel van deze algemene erfpachtvoorwaarden, verbeurt de erfpachter, behoudens herstel door de gemeente overeenkomstig artikel 2.22 van deze algemene erfpachtvoorwaarden, na ingebrekestelling en bij uitblijven van de nakoming door de erfpachter binnen de daarin gestelde termijn, ten behoeve van de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van twee maal de jaarlijkse canon.
2. Naast het gestelde in lid a van dit artikel behoudt de gemeente het recht schadevergoeding, die de boete te boven gaat, te vorderen en de bevoegdheid om bij niet-nakoming van enige uit de erfpachtovereenkomst, en het daarin van toepassing verklaarde deel van deze algemene erfpachtvoorwaarden, voortvloeiende verplichting, in rechte nakoming te vorderen.
3. Naast de bedoelde boete in lid a van dit artikel kan het college een extra boete vorderen voor elke dag of gedeelte van een dag dat de niet, niet tijdige of niet behoorlijke nakoming voortduurt. Deze extra dagboete zal ten hoogste drie procent van de jaarlijkse canon bedragen.
4. Het in lid a van dit artikel bedoelde boetebeding is niet van toepassing wanneer op de betreffende niet-nakoming afzonderlijk een boete is gesteld. In dat geval is de afzonderlijke boeteregeling van toepassing.

#### **Artikel 2.22 Herstel door de gemeente**

1. Als de erfpachter enige verplichting, voortvloeiende uit de erfpachtovereenkomst en deze algemene erfpachtvoorwaarden niet, niet tijdig of niet behoorlijk nakomt, kan het college deze verplichting op kosten van de erfpachter doen uitvoeren. Krachtens deze algemene erfpachtvoorwaar-

- den is het college na kennisgeving en ingebrekestelling, alsmede na verloop van de in lid b van dit artikel genoemde termijn, tot zodanige uitvoering tegenover de erfpachter uitdrukkelijk gemachtigd. Ook is het college onder dezelfde voorwaarden gemachtigd op kosten van de erfpachter al datgene ongedaan te maken, wat in strijd met enige verplichting door de erfpachter is verricht.
2. Het college geeft van zijn voornemen gebruik te maken van de bevoegdheid als bedoeld in lid a van dit artikel bij aangetekende brief kennis aan de erfpachter en de hypotheekhouder. De kennisgeving bevat een opgave van het vermoedelijke bedrag van de kosten die met de uitvoering gemoeid zullen zijn, een ingebrekestelling aangaande de verzuimde verplichting of de strijdige verrichting, en een aanmaning om een en ander binnen een redelijke termijn te voldoen.
  3. Onverminderd de verschuldigdheid van andere kosten, schade en rente, die bij de gemeente zijn ontstaan door de nalatigheid van de erfpachter, is de erfpachter verplicht op eerste aanzegging van het college de kosten die gemoeid zijn geweest met het herstel te voldoen. Het college geeft bij de aanzegging een gespecificeerde opgave van de kosten.

#### **Artikel 2.23 Faillissement en beslag**

1. Als de erfpachter voor de datum van ondertekening van de notariële akte in staat van faillissement wordt verklaard of aan hem surséance van betaling is verleend, alsmede wanneer er voor de datum van ondertekening van de notariële akte executoriaal beslag wordt gelegd op zijn roerende en/of onroerende zaken en/of vorderingen, die de erfpachter (op een derde) heeft dan wel uit ten tijde van het beslag al bestaande rechtsverhoudingen rechtstreeks zal verkrijgen, is de gemeente bevoegd de erfpachtovereenkomst als ontbonden te beschouwen, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist.
2. Al betaalde gedeelten van de canon zullen worden gerestitueerd voor zover ze het bedrag van de kosten en boeten ingevolge de erfpachtovereenkomst te boven gaan.

#### **Artikel 2.24 Hoofdelijkheid**

Als in de erfpachtovereenkomst meer dan één natuurlijke- of rechtspersoon als erfpachter van de gemeente staat genoemd, zijn deze personen ieder hoofdelijk en voor het geheel aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen die uit de erfpachtovereenkomst voortvloeien.

#### **Artikel 2.25 Overdracht van rechten**

Het is de erfpachter verboden om, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van het college, voor het ondertekenen van de notariële akte, rechten en verplichtingen uit de erfpachtovereenkomst en/of eventuele met de erfpachtovereenkomst samenhangende overeenkomsten tussen partijen, geheel of gedeeltelijk te vervreemden aan derden. Het college is bevoegd om aan het verlenen van toestemming voorwaarden te verbinden.

#### **Artikel 2.26 Geschillenregeling**

Alle geschillen, die vanwege de erfpachtovereenkomst en het daarin van toepassing verklaarde deel van deze algemene erfpachtvoorwaarden mochten ontstaan, van welke aard en omvang ook, daaronder mede begrepen die, welke slechts door één der partijen als zodanig worden beschouwd, kunnen worden voorgelegd aan de bevoegde rechter.

#### **Artikel 2.27 Gedoogplichten voorzieningen openbaar nut**

1. De erfpachter is verplicht te gedogen, dat al hetgeen voor openbare voorzieningen en/of doeleinden op, in of boven de onroerende zaak is aangebracht wordt onderhouden en dat al hetgeen noodzakelijk is voor openbare voorzieningen en/of doeleinden op, in of boven de onroerende zaak zal worden aangebracht en onderhouden.
2. De erfpachter is verplicht al hetgeen ingevolge lid a van dit artikel is aangebracht bevestigd te laten.
3. Alle schade, die een onmiddellijk gevolg is van het aanbrengen, hebben, herstellen of vernieuwen van de in lid a van dit artikel bedoelde zaken, zal door de gemeente op haar kosten worden hersteld of, als de erfpachter dat wenst, aan de erfpachter worden vergoed.
4. De erfpachter is verplicht, voor zover in redelijkheid van hem geveerd kan worden, op zijn kosten, die maatregelen te nemen ter voorkoming van schade aan de aanwezige zaken, omschreven in lid a van dit artikel, die het college dan wel de eigenaren van die zaken noodzakelijk achten.
5. De erfpachter is te allen tijde aansprakelijk voor alle schade die door beschadiging van de aanwezige zaken, bedoeld in lid a van dit artikel, door zijn toedoen of nalaten wordt veroorzaakt.

Aldus vastgesteld in de vergadering van het college van Heusden op 13 december 2022.

- 10.
- 11



het college van Heusden,  
de secretaris,  
mr. H.J.M. Timmermans

de burgemeester,  
drs. W. van Hees