

ALGEMENE VOORWAARDEN VOOR VESTIGING VAN ERFPACHT OP ONROERENDE ZAKEN VAN DE GEMEENTE ROTTERDAM (2006)

Gepasseerd bij de notaris op 31 december 2023.

- vastgesteld bij besluit van burgemeester en wethouders van de gemeente Rotterdam de dato vijf december tweeduizend zes, neergelegd in een akte op twaalf december tweeduizend zes verleden voor mr. H.M.I.Th. Breedveld, destijds notaris te Rotterdam, waarvan een afschrift is ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers voor registergoederen op twaalf december tweeduizend zes in register Hypotheken 4, deel 51229 nummer 132, en gedeponneerd bij de griffie van de Rechtbank te Rotterdam op acht januari tweeduizend zeven onder akte nummer 8/2007; en

- gewijzigd bij besluit van het college van Burgemeester en Wethouders de dato zestien mei tweeduizend drieëntwintig, neergelegd in een akte op tweeëntwintig december tweeduizend drieëntwintig verleden voor mr. C.S. Kooi, notaris te Rotterdam, waarvan een afschrift is ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers voor registergoederen op zevenentwintig december tweeduizend drieëntwintig in register Hypotheken 4, deel 87874 nummer 12, en gedeponneerd bij de griffie van de Rechtbank te Rotterdam op tweeëntwintig december tweeduizend drieëntwintig onder akte nummer 28/2023.

in welke laatste akte - met inachtneming van vorenbedoelde wijzigingen - de Algemene Voorwaarden voor vestiging van Erfpacht op onroerende zaken van de gemeente Rotterdam (2006) integraal zijn opgenomen.

Artikel 1 - Definities 1.1

Tenzij anders blijkt, wordt in deze Algemene Voorwaarden, de Overeenkomst Tot Vestiging en in de Akte verstaan onder:

- 1. Akte:** de akte waarbij door de Gemeente ten behoeve van de Erfpachter de Erfpacht is/wordt gevestigd;
- 2. Algemene Voorwaarden:** deze algemene voorwaarden voor vestiging van erfpacht op onroerende zaken van de Gemeente Rotterdam (2006), vastgesteld bij besluit van het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente op vijf december tweeduizend zes en gewijzigd bij besluit van het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente op zestien mei tweeduizend drieëntwintig;
- 3. Bodem:** de grond en/of het grondwater behorend tot de Onroerende Zaak;
- 4. Bodemverontreiniging:** vervuiling van de Bodem door stoffen die zich op een zodanige wijze op of in de Bodem bevinden, dat deze stoffen:
 - a.** zich met de Bodem kunnen vermengen, met de Bodem kunnen reageren, zich in de Bodem kunnen verspreiden en/of ongecontroleerd kunnen verplaatsen; en
 - b.** één of meer van de functionele eigenschappen die de Bodem voor mens, plant of dier heeft, verminderen of bedreigen; waarbij onder functionele eigenschappen van de Bodem moet worden verstaan de ecologische functie (als onderdeel van de algemene ecologische kringlopen, als deel van de biosfeer en als verblijfplaats van bodemorganismen), de teeltfunctie, de dragersfunctie en de functie van de Bodem als vind- en winplaats van grondwater en delfstoffen;
- 5. Canon:** de geldsom die de Erfpachter aan de Gemeente moet betalen voor de Erfpacht;
- 6. Contractant:** de persoon of personen met wie de Gemeente de Overeenkomst Tot Vestiging sluit of heeft gesloten;
- 7. Datum Van Verlijden:** de dag waarop de Akte notarieel is/wordt verleden;
- 8. Erfpacht:** de op de Onroerende Zaak gevestigde of te vestigen erfpacht;
- 9. Erfpachter:** de persoon of de personen aan wie door de Gemeente (mede) uit hoofde van de Overeenkomst Tot Vestiging de Erfpacht wordt of is verleend en de rechtsopvolger(s) van die perso(o) n(en) in de Erfpacht;
- 10. Gemeente:** de gemeente Rotterdam;
- 11. Kwaliteitsrekening:** de bijzondere bankrekening van de Notaris als bedoeld in artikel 25 Wet op de Notarisambt;

12. Milieuraapportage: de in de Overeenkomst Tot Vestiging bedoelde rapportage inzake de milieutechnische staat van de Onroerende Zaak, welke rapportage aan de Akte is/wordt gehecht, alsmede – indien in die rapportage maatregelen worden aanbevolen – het (evaluatie)verslag van de uitvoering van die maatregelen, dat eveneens aan de Akte is/wordt gehecht;

13. Notaris: de door Partijen aangewezen notaris die de Akte zal verlijden;

14. Omgevingsvergunning Bouwactiviteit: de omgevingsvergunning voor het bouwplan met het oog waarop de Erfpacht wordt of is gevestigd op de Onroerende Zaak door de Gemeente;

15. Onroerende Zaak:

- a. de onroerende zaak, onbebouwd of voorzien van (bouw)werken en/of beplantingen; of
- b. het appartementsrecht, al dan niet in combinatie met een sub a bedoelde onroerende zaak; of
- c. een sub a bedoelde onroerende zaak of een sub b bedoeld registergoed/de sub b bedoelde registergoederen, waarop een recht is gevestigd dat het onderwerp van de Overeenkomst Tot Vestiging vormt; of
- d. een combinatie van de sub a, b en/of c bedoelde registergoederen; tezamen met de (bouw)werken en/of beplantingen die uit hoofde van de Overeenkomst Tot Vestiging of de ter uitvoering daarvan te verlijden notariële akte van vestiging zullen of zijn aangebracht;

16. Ontwerpakte: het ontwerp van de Akte waarnaar in de Overeenkomst Tot Vestiging wordt/is verwezen;

17. Openbare Registers: de Openbare Registers voor registergoederen van het Kadaster;

18. Overeenkomst Tot Vestiging: de tussen Partijen gesloten overeenkomst waarbij de Gemeente zich verplicht tot het vestigen van een erfpacht op de Onroerende Zaak ten behoeve van de Contractant en waarbij de Contractant zich heeft verplicht tot het (doen) aanvaarden van de Gemeente van die erfpacht op de Onroerende Zaak;

19. Partij: de Gemeente, de Contractant of de Erfpachter;

20. Partijen:

- a. de Gemeente en de Contractant; of
- b. de Gemeente en de Erfpachter;

21. Tijdstip Van Verlijden: het tijdstip waarop de Akte notarieel is/wordt verleden;

22. Vervreemden: overdragen, bezwaren met beperkte genotsrechten of toedelen.

1.2 Definities kunnen zonder verlies van de inhoudelijke betekenis in enkelvoud, meervoud of als vervoegingen worden gebruikt.

Artikel 2 - Duur

De Erfpacht is eeuwigdurend, tenzij in de Akte anders is bepaald.

Artikel 3 - Staat van aflevering

3.1 Behoudens het bepaalde in artikel 3.2 zal de Gemeente de Onroerende Zaak afleveren in de staat waarin deze zich bij het ondertekenen van de Overeenkomst Tot Vestiging bevindt.

Indien van toepassing zal deze staat zijn of worden vastgelegd in:

- a. de Milieuraapportage;
- b. in geval van een bouwplicht ook in een afzonderlijke door Partijen op te maken omschrijving of in afleveringsvoorwaarden, die aan de Overeenkomst Tot Vestiging of aan de Akte wordt/worden gehecht.

3.2 Zijn in de Milieuraapportage maatregelen aangegeven, dan zal de Gemeente die maatregelen (doen) uitvoeren voor de vestiging van de Erfpacht op de Onroerende Zaak. De Gemeente zal het resultaat hiervan (doen) vastleggen in een evaluatierapport dat aan de Akte zal worden gehecht.

Artikel 4 - Aanvaarding en risico-overgang

4.1 Bij het verlijden van de Akte aanvaardt de Erfpachter de OnroerendeZaak in de staat waarin deze zich op het Tijdstip Van Verlijden bevindt. Is de staat van de Onroerende Zaak in de Akte beschreven, dan wordt de Onroerende Zaak door de Erfpachter aanvaard in die staat.

4.2 Vanaf het Tijdstip Van Verlijden is de Onroerende Zaak voor risico van de Erfpachter behoudens het in artikel 5 bepaalde.

Het in artikel 7:10 lid 3 en lid 4 eerste zin Burgerlijk Wetboek bepaalde is niet van toepassing.

4.3 Vanaf de Datum Van Verlijden is de Onroerende Zaak voor rekening van de Erfpachter en geniet de Erfpachter de lusten en draagt hij de lasten.

Artikel 5 - Risico bij Bodemverontreiniging

5.1 Partijen hebben de Milieuraapportage aanvaard casu quo aanvaarden de Milieuraapportage als basis voor de Overeenkomst Tot Vestiging en de vestiging van de Erfpacht. De Contractant en de Erfpachter stellen vast dat de Onroerende Zaak geschikt is voor het door Partijen beoogde gebruik, behoudens en onverminderd het bepaalde in artikel 5.2 en artikel 5.3.

5.2 Blijkt later dat vanaf de ondertekening van de Overeenkomst Tot Vestiging toch sprake is geweest van Bodemverontreiniging en dat daardoor de Onroerende Zaak niet geschikt is voor het door Partijen in de Overeenkomst Tot Vestiging vermelde casu quo – bij het ontbreken daarvan – bij het sluiten van de Overeenkomst Tot Vestiging beoogde gebruik, een en ander te beoordelen naar de wetenschappelijke en technische inzichten ten tijde van ondertekening van de Overeenkomst Tot Vestiging, dan zal de Gemeente de Onroerende Zaak binnen een redelijke termijn alsnog geschikt (doen) maken voor het destijds beoogde gebruik.

Blijkt de Onroerende Zaak om een andere reden in milieutechnische zin ongeschikt te zijn voor het hiervoor bedoelde beoogde gebruik, dan zullen Partijen gezamenlijk naar een voor beide Partijen aanvaardbare oplossing zoeken. Komen Partijen niet binnen twee maanden tot een oplossing als hiervoor bedoeld, dan is sprake van een geschil.

5.3 Is de Milieuraapportage door of in opdracht van de Gemeente opgesteld en blijkt deze ondeugdelijk te zijn of is de Gemeente tekortgeschoten bij de uitvoering van de maatregelen die in de Milieuraapportage zijn aangegeven, dan geldt onverkort de wettelijke regeling dienaangaande.

5.4 De Erfpachter is bij een Bodemverontreiniging die voor zijn risico is aansprakelijk voor:

- a. door de overheid uit hoofde van de wet opgelegde verplichtingen tot onderzoek naar Bodemverontreiniging en/of tot het nemen van maatregelen ter zake van Bodemverontreiniging;
- b. iedere schade van de Gemeente en/of derden die daarmee samenhangt; zulks ongeacht of de Erfpachter of de Gemeente wordt aangesproken.

Artikel 6 - Onder- of overmaat

6.1 Onder- of overmaat van de Onroerende Zaak verleent aan geen van Partijen enig recht, behoudens het in artikel 6.2 bepaalde.

6.2 Is de Canon in de Overeenkomst Tot Vestiging vastgesteld op basis van een bedrag per vierkante meter grondoppervlakte van de Onroerende Zaak, dan zal, indien de onder- of overmaat meer dan drie procent (3%) afwijkt van die grondoppervlakte, de Canon dienovereenkomstig achteraf worden aangepast. Indien de afwijking leidt tot een wijziging van de bij de vaststelling van de Canon gehanteerde grondwaarde met een bedrag lager dan twee duizend vijf honderd euro (EUR 2.500,-), zal alsnog het in artikel 6.1 bepaalde toepassing vinden.

Artikel 7 - Bijzondere lasten en verplichtingen

7.1 De Gemeente zal de Onroerende Zaak afleveren:

- a. vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan;
- b. vrij van andere beperkte rechten dan hypotheek en van kwalitatieve verplichtingen, bijzondere lasten en/of kettingbedingen, een en ander voor zover daarvan niet blijkt uit de Overeenkomst Tot Vestiging en/of de Openbare Registers.

7.2.1 De Gemeente zijn geen kwalitatieve verplichtingen, erfdienstbaarheden, andere beperkte rechten, bijzondere lasten en/of kettingbedingen bekend anders dan vermeld in de Overeenkomst Tot Vestiging.

7.2.2 Zijn in de Overeenkomst Tot Vestiging lasten en/of beperkingen opgenomen, dan aanvaardt de Erfpachter deze uitdrukkelijk casu quo heeft de Contractant deze uitdrukkelijk aanvaard.

7.3 De Erfpachter aanvaardt tevens uitdrukkelijk casu quo de Contractant heeft tevens uitdrukkelijk aanvaard de aan de Gemeente onbekende en in de Openbare Registers ingeschreven kwalitatieve verplichtingen, beperkte rechten en bijzondere lasten en de Erfpachter casu quo de Contractant is zich de gevolgen van die aanvaarding bewust.

7.4 De Gemeente staat, met inachtneming van artikel 7.5, in voor de afwezigheid van lasten of beperkingen die voortvloeien uit feiten die vatbaar zijn voor inschrijving in de Openbare Registers, doch daarin ten tijde van het ondertekenen van de Overeenkomst Tot Vestiging niet waren ingeschreven.

7.5 Is de Onroerende Zaak behept met een last of een beperking die er niet op had mogen rusten, dan kan de Erfpachter eisen dat de last of de beperking wordt opgeheven, mits de Gemeente hieraan redelijkerwijs kan voldoen.

Artikel 8 - Vrij van huur

De Gemeente staat ervoor in dat zowel bij het sluiten van de Overeenkomst Tot Vestiging als op het Tijdstip Van Verlijden met betrekking tot de Onroerende Zaak door de Gemeente noch huurovereenkomsten, bruikleenovereenkomsten of andere overeenkomsten waarbij het genot of gebruik aan derden is gegeven, zijn gesloten, noch overeenkomsten zullen zijn gesloten die tot het aangaan van die overeenkomsten kunnen leiden.

Artikel 9 - Vestiging en de aanvaarding van de Erfpacht

9.1 De Erfpacht zal worden gevestigd en aanvaard uiterlijk op een in de Overeenkomst Tot Vestiging vastgestelde dag. Is in de Overeenkomst tot Vestiging aan de Contractant een bouw- of renovatieplicht opgelegd ter zake waarvan een Omgevingsvergunning Bouwactiviteit is of moet worden aangevraagd, dan zal de Erfpacht worden gevestigd uiterlijk een maand na de in de eerste zin bedoelde vastgestelde dag, mits:

- de Omgevingsvergunning Bouwactiviteit is verleend; en de beslissing tot het verlenen van de Omgevingsvergunning
- Bouwactiviteit niet is geschorst; en - schorsing in redelijkheid niet meer te verwachten is, zulks te bepalen door de Gemeente.

Is in de Overeenkomst Tot Vestiging bepaald dat de Erfpacht eerst wordt gevestigd nadat de Omgevingsvergunning Bouwactiviteit onaanastbaar is, dan zal de vestiging plaatsvinden uiterlijk een maand nadat de Gemeente heeft vastgesteld dat de Omgevingsvergunning Bouwactiviteit onaanastbaar is.

9.2 De Gemeente zal op verzoek van de Contractant op het Tijdstip Van Verlijden de Erfpacht vestigen ten behoeve van een of meer door de Contractant aangewezen personen, mits de Contractant alle verplichtingen uit de Overeenkomst Tot Vestiging jegens de Gemeente nakomt.

9.3 De Akte zal worden verleden ten overstaan van de Notaris.

9.4 Partijen instrueren de Notaris om terstond na het Tijdstip Van Verlijden een afschrift te doen inschrijven in de Openbare Registers.

Artikel 10 - Betaling

10.1 De Contractant is aan de Gemeente voor de vestiging van de Erfpacht de Canon verschuldigd zoals nader overeengekomen in de Overeenkomst Tot Vestiging. De Canon kan eenmalig of periodiek verschuldigd zijn.

10.2 Betaling van:

- a. de eenmalige Canon of de eerst verschuldigde periodieke Canon;
- b. de verschuldigde omzetbelasting;
- c. de verschuldigde overdrachtsbelasting; en/of
- d. andere lasten en kosten die de Contractant ter zake van devestiging van de Erfpacht verschuldigd is; zal plaatsvinden via de Kwaliteitsrekening.

10.3 De Contractant zal zorgdragen voor een tijdige storting van het verschuldigde bedrag en wel zodanig dat de Kwaliteitsrekening op of voor de Datum Van Verlijden is gecrediteerd. Vindt de creditering plaats op de Datum Van Verlijden, dan dient de betaling voor het Tijdstip Van Verlijden te zijn uitgevoerd.

10.4 Indien ter zake van de vestiging van de Erfpacht geen overdrachtsbelasting is verschuldigd, kunnen Partijen overeenkomen dat de betaling van het door de Contractant ter zake van de vestiging van de Erfpacht verschuldigde, als in artikel 10.2 bedoeld, rechtstreeks plaatsvindt door de Contractant aan de Gemeente.

10.5 De Notaris zal eerst betalingen aan de Gemeente verrichten terstond nadat vaststaat dat de Gemeente zal voldoen aan de in artikel 7.1 sub a bedoelde verplichting.

10.6 Andere betalingen die de Contractant uit hoofde van de Overeenkomst Tot Vestiging of andere daaraan voorafgaande of daaruit voortvloeiende overeenkomsten aan de Gemeente voor de vestiging aan de Gemeente moet verrichten, zullen rechtstreeks door de Contractant aan de Gemeente plaatsvinden.

10.7 De Gemeente zal op verzoek van de Contractant of uit eigener beweging, al dan niet via de Notaris, een factuur aan de Contractant voor de verschuldigde betaling (doen) overleggen.

10.8 Betalingen die de Contractant dient te verrichten zullen tijdig geschieden in euro's. Een verschuldigd bedrag zal naar boven op hele euro's worden afgerond.

10.9 Alle betalingen dienen plaats te vinden zonder enige korting of verrekening.

Artikel 11 - Lasten en belastingen

11.1 Lasten en belastingen die zijn of worden geheven in verband met de Onroerende Zaak komen vanaf de Datum Van Verlijden voor rekening van de Erfpachter.

11.2 Onder lasten en belastingen zijn mede begrepen lasten en belastingen die moeten worden voldaan door een Erfpachter van de Onroerende Zaak, ongeacht of die lasten en belastingen door de Gemeente zijn verschuldigd (geweest) of niet.

Artikel 12 - De Omgevingsvergunning Bouwactiviteit

Indien de Contractant in de Overeenkomst Tot Vestiging een bouw- of renovatieplicht is opgelegd, zal:

a. de Contractant zich inspannen, dat de Omgevingsvergunning Bouwactiviteit wordt verleend, in ieder geval door, voor zover nog niet gedaan, het tijdig en naar behoren indienen van een aanvraag om de Omgevingsvergunning Bouwactiviteit; en

b. de Gemeente, voor zover nodig en nog niet gedaan:

- de noodzakelijke procedures ingevolge de Wet ruimtelijke ordening tijdig in gang zetten en deze met voortvarendheid afwickelen; en

- aanvragen, betreffende door haar te verlenen vergunningen, ontheffingen en toestemmingen, mits naar behoren ingediend en onverminderd haar publiekrechtelijke taken en bevoegdheden, direct en welwillend behandelen.

Artikel 13 - Overdracht van rechten

13.1 Voor zover rechten van de Gemeente ter zake van de Onroerende Zaak jegens haar rechtsvoorgangers en/ of andere derden niet gelijktijdig met de vestiging van de Erfpacht mee overgaan op de Erfpachter, is de Gemeente verplicht op eerste verzoek mee te werken aan een levering van die rechten aan de Erfpachter. Van de hiervoor bedoelde rechten zijn uitgesloten rechten waarbij de Gemeente als eigenaar van de Onroerende Zaak, ondanks de vestiging van de Erfpacht, een belang heeft casu quo blijft houden.

13.2 De Erfpachter is te allen tijde bevoegd de levering van rechten als bedoeld in artikel 13.1 mee te delen aan de betreffende schuldenaar.

Artikel 14 - Verplichtingen van de Erfpachter

14.1 De Erfpachter is verplicht:

a. de Onroerende Zaak te bebouwen, te renoveren en/of in te richten en wel op de wijze als in de Akte aangegeven; meer of anders bouwen dan in de Akte is aangegeven, is niet toegestaan;

b. in geval van een bouw- of renovatieplicht met de bouw of de renovatie te beginnen terstond na de Datum Van Verlijden en deze werkzaamheden met bekwame spoed ononderbroken voort te zetten en te voltooien;

c. de Onroerende Zaak in goede staat te houden en de daarbij behorende bebouwing waar nodig tijdig te vernieuwen;

d. de Onroerende Zaak aan te wenden overeenkomstig de bestemming en het gebruik, zoals is vermeld in de Akte;

e. toe te laten dat op, aan, in of boven de Onroerende Zaak voor openbare doeleinden palen, kabels, leidingen, schakelkasten, armaturen, aanduidingborden, sleuven, goten of andere voorwerpen en/of voorzieningen worden aangebracht, onderhouden en vernieuwd, mits na overleg met de Erfpachter omtrent de plaats en de wijze waarop de hiervoor bedoelde voorwerpen en voorzieningen worden aangebracht;

alle schade die daarvan het gevolg is en die redelijkerwijs niet voor rekening van de Erfpachter kan zijn, zal door de Gemeente naar haar keuze en op haar kosten worden hersteld of aan de Erfpachter worden vergoed;

f. al datgene te doen en na te laten waardoor schade, gevaar of hinder – in welke vorm dan ook – kan worden voorkomen casu quo kan ontstaan en in dezen de aanwijzingen van de Gemeente op te volgen;

g. de Onroerende Zaak ten genoegen van de Gemeente af te scheiden en afgescheiden te houden; indien de Erfpachter binnen één maand na daartoe door de Gemeente te zijn gemaand deze verplichting niet nakomt, zal de Gemeente zonder tussenkomst van de rechter bevoegd zijn de voor een afscheiding noodzakelijke voorziening zelf te treffen;

de kosten van dit laatste zijn voor rekening van de Erfpachter en dienen te worden betaald binnen dertig dagen, nadat de Gemeente deze kosten aan hem in rekening heeft gebracht;

h. bij Vervreemding van de Erfpacht het eigendomsbewijs inclusief de Milieuraportage of een afschrift of uittreksel daarvan aan zijn rechtsopvolger te overhandigen; is sprake van een Vervreemding na een splitsing van de Erfpacht, dan kan met overlegging van een kopie van deze documenten worden volstaan.

14.2 De Gemeente kan ontheffing verlenen van hetgeen onder 14.1 onder a, c en d van de Algemene Voorwaarden is bepaald.

De Erfpachter dient daartoe schriftelijk een verzoek in bij de Gemeente. Worden bij de ontheffing voorwaarden gesteld, dan zullen deze uitsluitend een financieel karakter hebben.

14.3 Alle herstellingen, zowel gewone als buitengewone, die aan de Onroerende Zaak moeten worden verricht, zullen door en voor rekening van de Erfpachter worden verricht, zulks onverminderd het in artikel 5.2 bepaalde.

Artikel 15 - Toestemmingen

15.1 Zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente is de Erfpachter niet bevoegd de Erfpacht casu quo de Onroerende Zaak of een gedeelte daarvan:

- a. te splitsen in appartementsrechten;
- b. te Vervreemden, indien de Onroerende Zaak een andere bestemming heeft dan wonen;
- c. met beperkte rechten anders dan hypotheek, te bezwaren;
- d. te verhuren of te verpachten; of
- e. te splitsen in twee of meer erfpachten; dan wel overeenkomsten aan te gaan die kunnen leiden tot het verrichten van een van de hiervoor vermelde rechtshandelingen.

15.2 In geval van splitsing in appartementsrechten dient de Erfpachter bij zijn verzoek om toestemming de Gemeente de conceptakte van splitsing en het daarbij behorende reglement toe te zenden. In aanvulling op het bepaalde in artikel 5:111 Burgerlijk Wetboek dient in ieder geval het navolgende in de akte van splitsing te worden bepaald:

- a. de vereniging van eigenaars zal erop toezien, dat ieder van de appartementseigenaars zijn verplichtingen jegens de Gemeente nakomt;
- b. iedere wijziging van de akte van splitsing of van het daarbij behorende reglement behoeft de voorafgaande schriftelijke goedkeuring van de Gemeente, tenzij de rechter deze wijziging heeft bevolen.

15.3 Bij overtreding van het bepaalde in artikel 15.2 zal de Gemeente – onverminderd het bepaalde in artikel 18 – van zowel de vereniging van eigenaars als van ieder van de appartementseigenaars kunnen verlangen, dat de akte van splitsing en/of het reglement in de oude toestand wordt/worden hersteld.

15.4 Indien de Erfpacht in appartementen is gesplitst, is het in dit artikel 15 bepaalde voor de appartementseigenaar overeenkomstig van toepassing.

Artikel 16 - Hoofdelijkheid en vertegenwoordiging

16.1 Indien de Erfpacht aan twee of meer personen toebehoort, hetzij als deelgenoten, hetzij als Erfpachter van verschillende gedeelten van de Onroerende Zaak, zijn zij hoofdelijk jegens de Gemeente verbonden voor de nakoming van de verplichtingen van de Erfpachter uit hoofde van het in de Akte bepaalde. Het in de vorige zin bepaalde is niet van toepassing indien de Erfpacht is gesplitst met toestemming van de Gemeente en met de splitsing ook de periodieke Canon is gesplitst.

16.2 Indien de Erfpacht aan twee of meer personen toebehoort als in artikel 16.1 bedoeld, wijzen zij één van hen als vertegenwoordiger aan. Een dergelijke aanwijzing dient terstond aan de Gemeente te worden meegedeeld.

16.3 Een wijziging van de vertegenwoordiger moet onverwijld aan de Gemeente worden meegedeeld.

Artikel 17 - Derdenwerking

17.1 Partijen beogen uitdrukkelijk een derdenwerking ten aanzien van hun rechten en verplichtingen uit hoofde van de Akte. De in de volgende leden van dit artikel vermelde bedingen zijn gemaakt ter versterking van die derdenwerking.

17.2 Alle verplichtingen van een Partij uit hoofde van de Erfpacht casu quo de Akte zullen overgaan op degenen die het goed verkrijgen. Ook degenen die een recht van gebruik verkrijgen van de rechthebbende zullen daaraan gebonden zijn.

De in de eerste zin bedoelde verplichtingen worden geacht deel uit te maken van de Erfpacht. Wordt in rechte vastgesteld casu quo wordt door de Gemeente vastgesteld dat een bepaalde verplichting geen deel uitmaakt van de Erfpacht, dan wordt die verplichting geacht een kwalitatieve verplichting te zijn als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek, indien sprake is van een verplichting om iets te dulden of niet te doen, dan wel wordt die verplichting geacht een kettingbeding te zijn indien sprake is van een verplichting om te doen.

17.3 De Erfpachter zal bij:

- a. Vervreemding van de Erfpacht of van een gedeelte daarvan; of

b. bezwaring van de Erfpacht of van een gedeelte daarvan met een beperkt recht anders dan hypotheek; zijn verplichtingen uit hoofde van de Erfpacht ten behoeve van de Gemeente opleggen aan en laten aannemen door zijn rechtsopvolger respectievelijk de beperkt gerechtigde.

Artikel 18 - Boetebepaling

18.1 Indien de Erfpachter in verzuim is ter zake van enige verplichting kan de Gemeente hem een zonder rechterlijke tussenkomst terstond opeisbare boete opleggen, onverminderd het recht om naast een opgelegde boete schadevergoeding te vorderen, voor zover de schade het bedrag van de boete overtreft.

18.2 Bij het vaststellen van de boete zal de Gemeente rekening houden met:

- a. de aard en ernst van het verzuim;
- b. de lengte van het verzuim.

De boete zal nooit hoger zijn dan de tegenprestatie die door de Erfpachter ter zake van de verkrijging van de Erfpacht is betaald of die door de Erfpachter bij de vestiging van een beperkt genotsrecht op de Onroerende ZaaK of een gedeelte daarvan is ontvangen. Voor de vaststelling van deze tegenprestatie zullen canons en/of retributies of lasten worden gekapitaliseerd conform het bepaalde in de Wet op belastingen van rechtsverkeer.

Artikel 19 - Woonplaats

19.1 De Contractant zal in de Overeenkomst Tot Vestiging woonplaats kiezen in Nederland.

Tevens kiest de Contractant ter zake van de uitvoering van de Overeenkomst Tot Vestiging woonplaats ten kantore van de Notaris.

19.2 Voorts zal de Erfpachter, mede met het oog op het in artikel 17 bepaalde, in de Akte respectievelijk in opvolgende akten van levering woonplaats kiezen in Nederland.

Van een woonplaatskeuze in laatstbedoelde akten zal onverwijld mededeling worden gedaan aan de Gemeente, evenals een wijziging van een gekozen woonplaats.

Artikel 20 - Mededelingen

20.1 De Gemeente kan alle mededelingen en kennisgevingen rechtsgeldig op de laatst aan haar gemelde (gekozen) woonplaats doen.

20.2 In geval van Vervreemding van de Erfpacht of van een gedeelte daarvan is de verkrijger verplicht onverwijld aan de Gemeente van zijn verkrijging mededeling te doen.

De verkrijger legt bij deze mededeling over een authentiek exemplaar van de op de verkrijging betrekking hebbende juridische stukken, zoals:

- a. bij verkrijging onder algemene titel (een afschrift van) een verklaring van erfrecht of een afschrift van de fusieakte;
- b. bij verkrijging onder bijzondere titel een afschrift van de akte van levering.

20.3 Tenzij uitdrukkelijk anders is bepaald, zullen mededelingen en kennisgevingen schriftelijk worden gedaan.

Artikel 21 - Einde van de Erfpacht

21.1 De Erfpacht eindigt:

- a. doordat de Gemeente de Erfpacht opzegt;
- b. doordat Partijen zulks in onderling overleg overeenkomen en vervolgens afstand van de Erfpacht doen;
- c. op een andere in de wet toegestane wijze van tenietgaan.

21.2 De Gemeente kan de Erfpacht slechts opzeggen indien:

- a. de Erfpachter in verzuim is de periodieke Canon over twee achtereenvolgende jaren te betalen; of
- b. de Erfpachter in ernstige mate tekortschiet in de nakoming van één van zijn andere verplichtingen uit hoofde van de Erfpacht.

Van in ernstige mate tekortschieten als sub b bedoeld, is in ieder geval sprake, indien de Erfpachter in een van zijn verplichtingen uit hoofde van de Erfpacht gedurende ten minste zes maanden tekortschiet.

21.3 De opzegging geschiedt bij exploit en ten minste drie maanden voor het tijdstip waartegen wordt opgezegd.

21.4 Zodra de Erfpacht geëindigd is, zal de Gemeente dit (doen) inschrijven in register Hypotheken 4 van de Openbare Registers.

21.5 De Erfpachter is niet bevoegd de Erfpacht op te zeggen.

Artikel 22 - Aflevering, ontruiming en rechten van derden bij het einde van de Erfpacht

22.1 De Erfpachter is verplicht bij het einde van de Erfpacht de Onroerende Zaak af te leveren en wel:

- a.** geheel ontruimd;
- b.** de Bodem ten minste in de milieutechnische staat waarin deze laatstelijk door de Gemeente is gebracht; en
- c.** de tot de Onroerende Zaak behorende gebouwen, werken en beplantingen in de staat waarin deze zich bevinden bij het einde van de Erfpacht.

22.2 De in artikel 22.1 bedoelde staat van de Bodem moet blijken uit een bij de aflevering van de Onroerende Zaak door de Erfpachter over te leggen deskundigenrapport.

22.3 Voor zover de Erfpachter ter zake van het bepaalde in de artikelen 22.1 en 22.2 in verzuim is, zal de Gemeente de uitvoering van een en ander zelf ter hand kunnen nemen voor rekening van de Erfpachter.

22.4 De Erfpachter is verplicht er voor te zorgen dat bij het einde van de Erfpacht geen persoonlijke of beperkte rechten van derden op de Erfpacht casu quo de Onroerende Zaak zullen rusten of dat dergelijke rechten tegen de Gemeente geldend gemaakt (kunnen) worden. Lijdt de Gemeente door aanspraken van derden diensgevolge niettemin schade, dan zal die schade voor rekening van de Erfpachter zijn. Ter zake van het hiervoor bepaalde wordt een uitzondering gemaakt voor rechten die voortvloeien uit door de Erfpachter met toestemming van de Gemeente gesloten overeenkomsten van huur en verhuur. De Erfpachter zal ervoor zorgdragen, dat de Gemeente bij het einde van de Erfpacht de beschikking krijgt over uit hoofde van de in de vorige zin bedoelde overeenkomsten gestorte waarborgsommen en/of gestelde bankgaranties.

22.5 De Erfpachter is verplicht te zorgen voor doorhaling op zijn kosten van al die beperkte rechten die bij het einde van de Erfpacht nog op de Erfpacht gevestigd of ingeschreven zijn.

22.6 Zolang de Erfpachter een verplichting uit hoofde van het in dit artikel 22 bepaalde niet is nagekomen, is de Gemeente bevoegd de betaling van de vergoeding als bedoeld in artikel 23 op te schorten.

Artikel 23 - Vergoeding bij het einde van de Erfpacht

23.1 Indien de Erfpacht eindigt op grond van het bepaalde in artikel 21.1 sub b of c, heeft de Erfpachter recht op vergoeding van de waarde van de nog aanwezige gebouwen, werken en beplantingen, die in overeenstemming met de voorwaarden van de Erfpacht, door hemzelf of een rechtsvoorganger zijn aangebracht of van de Gemeente tegen vergoeding van de waarde zijn overgenomen.

23.2 Indien de Erfpacht eindigt op grond van het bepaalde in artikel 21.1 sub a, heeft de Erfpachter recht op vergoeding van de waarde die de Erfpacht dan heeft.

23.3 De Gemeente is bevoegd van de door haar ingevolge de artikelen 23.1 en 23.2 verschuldigde vergoeding af te houden hetgeen zij uit hoofde van de Erfpacht van de Erfpachter te vorderen heeft, de kosten daaronder begrepen.

23.4 De hoogte van de in de artikelen 23.1 en 23.2 bedoelde vergoeding zal door Partijen in onderling overleg worden vastgesteld. Kunnen Partijen ter zake niet tot overeenstemming komen, dan is sprake van een geschil.

Artikel 24 - Diversen

24.1 Alle geschillen tussen Partijen zullen worden beslecht door de bevoegde rechter in het Arrondissement Rotterdam.

24.2 De Algemene termijnenwet is van toepassing.

24.3 Indien in de rechtsverhouding tussen Partijen een bepaling geldt die op grond van een rechterlijke uitspraak of anderszins niet toegepast kan worden, blijven alle overige bepalingen onverminderd van kracht.

24.4 Bijlagen gehecht aan de Overeenkomst Tot Vestiging of de Akte maken deel uit van de Overeenkomst Tot Vestiging respectievelijk van de Akte.

24.5 In geval van een strijdigheid tussen het bepaalde in de Overeenkomst Tot Vestiging of de Akte enerzijds en een aan de Overeenkomst tot Vestiging of de Akte gehechte bijlage anderzijds, prevaleert het bepaalde in de Overeenkomst Tot Vestiging respectievelijk het bepaalde in de Akte. In geval van een strijdigheid tussen het bepaalde in de Overeenkomst Tot Vestiging en het bepaalde in de Akte prevaleert het bepaalde in de Akte. In geval van een strijdigheid tussen het bepaalde in de

Algemene Voorwaarden en het bepaalde in de Overeenkomst Tot Vestiging of de Akte prevaleert het bepaalde in de Overeenkomst Tot Vestiging respectievelijk de Akte.

Artikel 25 - Ontbindende voorwaarde

25.1 Indien de Contractant in de Overeenkomst tot Vestiging een bouw- of renovatieplicht is opgelegd, is de Overeenkomst Tot Vestiging, met inachtneming van het bepaalde in artikel 25.2, aangegaan onder de ontbindende voorwaarde dat buiten toedoen van Partijen, daaronder mede begrepen de vrijheid die de Gemeente uit hoofde van haar publiekrechtelijke taken en bevoegdheden ter zake heeft:

a. de Omgevingsvergunning Bouwactiviteit is geweigerd; of

b. indien de Omgevingsvergunning Bouwactiviteit is verleend, de beslissing daartoe is geschorst en na verlening van de Omgevingsvergunning Bouwactiviteit zes maanden zijn verstreken zonder dat de schorsing is opgeheven.

Is in de Overeenkomst Tot Vestiging bepaald dat de Erfpacht eerst wordt gevestigd nadat de Omgevingsvergunning Bouwactiviteit onaantastbaar is, dan is de Overeenkomst Tot Vestiging aangegaan onder de ontbindende voorwaarde dat buiten toedoen van Partijen, daaronder mede begrepen de vrijheid die de Gemeente uit hoofde van haar publiekrechtelijke taken en bevoegdheden terzake heeft, de Omgevingsvergunning Bouwactiviteit voor de in de Overeenkomst Tot Vestiging overeengekomen datum niet onaantastbaar is; is laatstbedoelde datum niet in de Overeenkomst Tot Vestiging opgenomen, dan geldt een door de Gemeente in redelijkheid vast te stellen datum daarvoor.

25.2 Op de vervulling van de ontbindende voorwaarde kan door iedere Partij een beroep worden gedaan en wel uiterlijk zes weken na vervulling van die voorwaarde.

25.3 Eindigt de Overeenkomst Tot Vestiging doordat een Partij overeenkomstig de artikelen 25.1 en 25.2 een beroep doet op de vervulling van de ontbindende voorwaarde, dan is geen van de Partijen gehouden tot vergoeding van de kosten en/of schade van de andere Partij.

25.4 Zolang een ontbindende voorwaarde in de Overeenkomst tot Vestiging nog geldend is, zal de vestiging niet kunnen plaatsvinden. Na de vestiging worden alle ontbindende voorwaarden geacht te zijn vervallen.

Artikel 26 - Kosten

Voor rekening van de Erfpachter komen alle notariële en andere kosten die verband houden met de vestiging, wijziging, overgang, splitsing of de beëindiging van de Erfpacht.

Artikel 27 - Citeernaam

De Algemene Voorwaarden kunnen worden aangehaald als Algemene Voorwaarden voor Erfpacht van Rotterdam (2006).