

Algemene voorwaarden voor de uitgifte in erfpacht van woningbouwkavels Reimerswaal 2025

Artikel 1. Begripsomschrijvingen

In deze algemene voorwaarden wordt verstaan onder:

Aflevering: de feitelijke ter beschikbaarmaking van het registergoed

Blote eigendom: het Registergoed belast met het recht van erfpacht.

Bouwkavel: een perceel bouwgrond voor de bouw van een bedrijfsruimte in de gemeente.

Canon: de door de erfpachter jaarlijks terugkerende verschuldigde tegenprestatie voor het recht van erfpacht;

Erfpacht: het zakelijk recht van erfpacht als bedoeld in artikel 5:87 van het Burgerlijke Wetboek, dat de erfpachter de bevoegdheid geeft eens anders onroerende zaak te houden en te gebruiken onder de verplichting om aan de gemeente op al dan niet regelmatig terugkerende tijdstippen een geldsom – de canon- te betalen

Erfpachter: degene die tot erfpacht gerechtigd is

Erfpachtovereenkomst: de op schrift gestelde overeenkomst tussen de gemeente en de gegadigde ten behoeve van het verstrekken van het recht op erfpacht voor een bouwkavel, waarop deze algemene voorwaarden van toepassing zijn verklaard. Van elke erfpachtovereenkomst maakt een tekening deel uit, waarop onder meer het registergoed met kadastrale aanduiding en oppervlakte is aangegeven. In de overeenkomst wordt deze tekening met een nummer en dagtekening aangeduid.

Erfpachtrecht: het recht van erfpacht op het Registergoed

Erfpachttermijn: de duur van de erfpacht zoals deze in de akte van vestiging is opgenomen

Gemeente: de gemeente Reimerswaal.

Notaris: de notaris, dan wel zijn plaatsvervanger, ten overstaan van wie de akte van vestiging zal worden verleden.

Opstallen: de op, in of boven het registergoed aanwezige of gedurende de erfpachtstermijn gerealiseerde gebouwen, werken of beplantingen.

Registergoed: het kadastrale perceel of perceelsgedeelte, eigendom van de gemeente, waarop het recht van erfpacht wordt gevestigd.

Vervreemden: juridische of economische eigendomsovergang van het recht van erfpacht, bezwaring met beperkte (zakelijke) rechten danwel verhuur van het erfpachtrecht.

Vestiging: vestiging van het recht van erfpacht op het registergoed en op de eventueel daarop aanwezige opstallen bij notariële akte

Artikel 2. Geldigheid

1. De algemene voorwaarden zijn van toepassing op de vestiging van het recht op erfpacht op een bouwkavel van de gemeente tenzij in de erfpachtsovereenkomst of de notariële akte nadrukkelijk anders staat vermeld.
2. In de erfpachtsovereenkomst kunnen bijzondere erfpachtsvoorwaarden worden opgenomen. Deze bijzondere voorwaarden zijn woordelijk in de erfpachtsovereenkomst opgenomen. Indien en voor zover de bijzondere erfpachtsvoorwaarden strijdig zijn met één of meer artikelen van de Algemene erfpachtsvoorwaarden, dan prevaleren de bijzondere erfpachtsvoorwaarden boven de algemene voorwaarden.

Artikel 3. Totstandkoming erfpachtsovereenkomst

1. De erfpachtsovereenkomst komt schriftelijk tot stand en verkrijgt rechtskracht op de datum waarop deze door de erfpachter en de gemeente is getekend.
2. In afwijking van het gestelde in lid 2 verkrijgt de erfpachtsovereenkomst, in geval deze blijkt vermelding in de erfpachtsovereenkomst door de gemeente wordt aangegaan onder het voorbehoud van goedkeuring door het college van burgemeester en wethouder eerst rechtskracht op de datum waarop het college van burgemeester en wethouder besluit tot het aangaan van de erfpachtsovereenkomst. Van de datum van het besluit van het college van burgemeester en wethouders stelt de gemeente de erfpachter in kennis

Artikel 4. Waarborgsom of stellen bankgarantie

1. Binnen 14 dagen na het sluiten van de erfpachtsovereenkomst dient de erfpachter een waarborgsom te betalen ter grootte van driemaal de jaarlijkse erfpachtscanon, inclusief eventuele verschuldigde omzetbelasting. Dit doet de koper door het geld over te maken naar de bankrekening van de gemeente of naar de kwaliteitsrekening van de notaris.
2. In plaats van het betalen van een waarborgsom als bedoeld in lid 1, is het de koper ook toegestaan om binnen de in het eerste lid genoemde termijn een bankgarantie aan de gemeente of de notaris af te geven ter grootte van driemaal de jaarlijkse erfpachtscanon. Het bepaalde in artikel 6, lid 2, is op het in de vorige zin bepaalde van overeenkomstige toepassing, een en ander met inachtneming van het in lid 4 van dit artikel bepaalde.

Artikel 5. Omgevingsvergunning en vestiging

1. De erfpachter dient uiterlijk binnen 8 weken na het ondertekenen van de erfpachtsovereenkomst een ontvankelijke aanvraag te doen voor een omgevingsvergunning voor de bouw van een woning op de bouwkaavel.
2. De vestiging van het erfpachtrecht zal geschieden ten overstaan van de notaris binnen 6 weken na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning ter zake van het verkochte, of zoveel eerder als partijen nader zullen overeenkomen.
3. Wanneer de erfpachter niet binnen 2 weken na ondertekening van de erfpachtsovereenkomst zijn/haar keuze voor de notaris kenbaar maakt, zal de gemeente de notaris aanwijzen.
4. De uitgifte dient te geschieden op naam van de erfpachter. Verwerven namens een nader te noemen volmachtgever casu quo de overdracht van de vordering tot uitgifte is slechts toegestaan na schriftelijke toestemming van de gemeente, aan welke toestemming de gemeente voorwaarden kan verbinden.
5. In de akte van vestiging worden in ieder geval opgenomen:
 - a. de ingangsdatum van de erfpacht;
 - b. het gebruik dat van de grond en van de daarop te stichten of reeds gestichte opstallen mag worden gemaakt;
 - c. de jaarlijkse canon alsmede de aan de berekening daarvan ten grondslag liggende grondwaarde;
 - d. de Algemene voorwaarden voor de uitgifte in erfpacht van woningbouwkwavels Reimerswaal 2024 die op de erfpacht van toepassing zijn alsmede de bijzondere voorwaarden die ten aanzien daarvan worden gesteld.

Artikel 6. Duur van de erfpacht

1. De uitgifte van grond in erfpacht geschiedt eeuwigdurend of voor de bepaalde periode die in de erfpachtsovereenkomst en de akte van Vestiging is opgenomen
2. Het is de erfpachter niet toegestaan de erfpacht op te zeggen.
3. Beëindiging van de erfpacht van de zijde van de gemeente kan uitsluitend plaatsvinden op de gronden en op de wijzen als voorzien in de artikelen 22, 24 en 25.
4. Gemeente en erfpachter kunnen met wederzijds goedvinden bij akte van afstand, te verlijden ten overstaan van een door de gemeente, na overleg met de erfpachter aan te wijzen notaris, overgaan tot beëindiging van de erfpacht of een gedeelte daarvan. In de akte van afstand van de erfpacht worden in elk geval opgenomen:
 - a. de datum waarop de erfpacht wordt beëindigd;
 - b. de regeling die partijen hebben getroffen ten aanzien van het tijdstip waarop en de staat waarin de grond ter beschikking wordt gesteld aan de gemeente;
 - c. de regeling die partijen hebben getroffen ten aanzien van een eventuele vergoeding van de waarde van de erfpacht en van de opstallen.

Artikel 7. Vaststelling van de canon en grondwaarde

1. De vestiging van het registergoed in erfpacht geschiedt tegen een in geld vast te stellen jaarlijkse canon. De canon wordt berekend door de voor het registergoed voor het moment van uitgifte

- overeengekomen grondwaarde te verhogen met de omzetbelasting en te vermenigvuldigen met het dan geldende canonpercentage.
2. De in lid 1 van dit artikel bedoelde grondwaarde wordt overeengekomen met inachtneming van eventueel ter zake geldende overheidsvoorschriften, de ontwikkeling in de marktprijzen van onroerende zaken, alsmede met het oog op het gebruik van de grond en de opstallen dat aan de erfpachter is of wordt toegestaan.
 3. Het in lid 1 van dit artikel genoemde canonpercentage wordt bij de vestiging bepaald op het gemiddelde van de rentepercentages van geldleningen met een looptijd van 20 jaar waartegen de gemeente kan lenen bij de NV Bank voor Nederlandse Gemeenten welke gelden op de eerste dag van de voorgaande twaalf maanden, echter met dien verstande dat het percentage wordt verhoogd met een vergoeding van 0,50% voor administratiekosten.
 4. Indien het in lid 3 van dit artikel berekende percentage lager is dan 3%, dan geldt een canonpercentage van 3% (minimum), tenzij burgemeester en wethouders bij apart besluit dit minimum niet van toepassing verklaren.

Artikel 8. Betaling van canon

1. De canon moet maandelijks worden betaald 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 8e werkdag van elke maand.
2. Korting of verrekening van de door de erfpachter verschuldigde canon is uitsluitend toegestaan voor zover het onbetwiste vorderingen op de gemeente betreft, welke direct verband houden met de in erfpacht uitgegeven grond.
3. Indien de canon niet tijdig wordt betaald is een vertragingsrente verschuldigd ter hoogte van de wettelijke rente 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 hele euro's.
4. Is de erfpachter 6 maanden nadat de canon verschuldigd is nog in gebreke dan wordt de eventuele hypotheeknemer hiervan binnen 14 dagen in kennis gesteld door de gemeente.

Artikel 9. Kosten en belastingen

1. Alle kosten en belastingen, waaronder de (notariële) kosten ter zake van de overeenkomst en de uitgifte, de notariskosten, de kadastrale kosten, inclusief de kosten van inmeting, komen voor rekening van erfpachter.
2. Alle lasten en belastingen, welke van het registergoed worden geheven, komen vanaf de uitgifte voor rekening van erfpachter.

Artikel 10. Beëindiging erfpacht door verwerving blote eigendom

1. Erfpachter is gerechtigd om tijdens de erfpachttermijn de volledige eigendom te verwerven van het registergoed, middels verwerving van de blote eigendom.
2. Verwerving van de blote eigendom als bedoeld in het 1e lid kan op ieder moment plaatsvinden indien en nadat 2 jaar na eerste vestiging is verstreken.
3. Erfpachter doet hiertoe een schriftelijk verzoek gericht aan burgemeester en wethouders.
4. Bij verwerving van de blote eigendom is de erfpachter een bedrag verschuldigd gelijk aan de grondwaarde zoals die op basis van artikel 7 is vastgesteld bij de (eerste) uitgifte in erfpacht, te verhogen met de door de gemeente voorgesloten omzetbelasting als bedoeld in artikel 9.
5. Notariskosten en eventuele andere kosten en belastingen die aan de verwerving zijn verbonden zijn voor rekening van de erfpachter.
6. De betaalde waarborgsom zoals genoemd in artikel 4 wordt verrekend met de grondwaarde die bij het passeren van de notariële akte van eigendomsoverdracht betaald dient te worden.

Artikel 11. Aanpassing van de canon

1. De door de erfpachter verschuldigde canon wordt jaarlijks per 1 januari herzien volgens het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI), reeks CPI-alles huishoudens zoals gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). Waarbij de tot de datum van de aanpassing geldende canon wordt vermenigvuldigd met een factor welke wordt verkregen door het bovengenoemde prijsindexcijfer van de maand augustus te delen door het prijsindexcijfer van de overeenkomstige maand van de periode daarvoor en deze factor af te ronden op 3 decimalen. De nieuwe canon zal nimmer minder bedragen dan de laatst geldende canon.
2. Burgemeester en wethouders doen mededeling aan de erfpachter van het bedrag van de overeenkomstig lid 1 van dit artikel aangepaste canon uiterlijk 2 maanden voordat ingevolge artikel 8, lid 1, de eerste termijn van de aangepaste canon opeisbaar is geworden. Te late kennisgeving kan de erfpachter nooit ontslaan van zijn verplichting tot bijbetaling.
3. Indexatie als hiervoor bedoeld kan door de gemeente na uitgifte maximaal 1 jaar worden uitgesteld.

Artikel 12. Over- en ondermaat

1. Over- of ondermaat van het registergoed zal aan geen van partijen het recht verlenen tot het instellen van enigerlei rechtsovereenkomst.
2. Indien echter na inmeting door het kadaster blijkt dat het verschil tussen de overeengekomen en de werkelijke grootte 3% of meer van de oppervlakte van het registergoed bedraagt, zal verrekening tussen partijen plaatsvinden op basis van de prijs per vierkante meter op basis van de vastgestelde grondwaarde.
3. Aan de onroerende zaak is/wordt voorafgaand aan het passeren van de akte van erfpacht door het Kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte toegekend. Te zijner tijd zal op verzoek van het Kadaster in het bijzijn van koper en verkoper verificatiemeting plaatsvinden. Bij de verificatiemeting zal de uiteindelijke definitieve grens en oppervlakte van de onroerende zaak worden vastgesteld. Na de verificatiemeting zal de eventuele over-/ondermaat (van 3% of meer) binnen een termijn van vier (4) weken worden verrekend tegen de hiervoor vermelde canonprijs per m² en met inachtneming van het bepaalde in lid 1 van dit artikel.

Artikel 13. Feitelijke levering

1. De aflevering van het registergoed zal plaatsvinden in de feitelijke staat waarin het zich bevindt op het moment van de *vestiging*, met dien verstande dat bedoelde staat niet anders en/of minder mag zijn dan die waarin het registergoed zich op het moment van het tekenen van de erfpacht-overeenkomst bevindt.
2. Het registergoed zal in erfpacht worden geleverd met alle lusten en lasten, rechten en bevoegdheden.
3. Tot de aflevering zal de gemeente als een zorgvuldig schuldenaar zorgdragen voor het registergoed.

Artikel 14. Bouwplicht

1. De erfpachter is verplicht het registergoed te bebouwen in overeenstemming met de verleende omgevingsvergunning en overigens in overeenstemming met ter zake geldende wetten en verordeningen.
2. Met de bouw moet worden gestart binnen 2 jaar na de vestiging.
3. Binnen 3 jaar na de vestiging moet de bebouwing glas- en waterdicht zijn.
4. De gemeente kan, op schriftelijk verzoek van erfpachter, de in dit artikel vermelde termijnen verlengen, aan welke verlenging door de gemeente voorwaarden kunnen worden gesteld.
5. Voorts kan de gemeente, op schriftelijk verzoek van Erfpachter, ontheffing verlenen van de in dit artikel bedoelde bouwplicht, aan welke ontheffing door de gemeente voorwaarden kunnen worden gesteld.

Artikel 15. Recht van ontbinding bij niet nakoming bouwplicht

1. Indien de erfpachter niet of niet tijdig voldoet aan zijn bouwverplichting als bedoeld in artikel 14 dan leidt dat tot ontbinding van de overeenkomst van erfpacht en is de erfpachter verplicht om de door hem in eigendom verkregen onroerende zaak op eerste verzoek van de gemeente aan de verkoper beschikbaar te stellen tegen en mee te werken aan het passeren van de akte van beëindiging van het recht van erfpacht.
2. De kosten van of in verband met de ontbinding van het recht op erfpacht onroerende zaak – in de meest ruime zin – komen voor rekening van de koper.
3. De erfpachter is verplicht binnen een door burgemeester en wethouders te bepalen termijn op zijn kosten zorg te dragen voor het in oorspronkelijke staat terugbrengen van de in erfpacht gegeven onroerende zaak, bij gebreke waarvan een en ander in opdracht van de gemeente op kosten van de erfpachter zal geschieden.

Artikel 16. Garanties gemeente

De gemeente garandeert dat:

- a. zij bevoegd is tot de uitgifte aan de erfpachter;
- b. met betrekking tot het registergoed geen sprake is van huur, pacht of andere gebruiksrechten;
- c. het registergoed niet is bezwaard met beslag, hypotheek, kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen, erfdienstbaarheden en andere beperkte rechten, anders dan blijkt uit de Algemene voorwaarden voor de uitgifte in erfpacht van woningbouwkavels Reimerswaal 2025 en/of de overeenkomst.

Artikel 17. Afwijkende regeling uitsluitend ter zake van 'twee-onder-één-kap-woningen'

1. Indien de gemeente een bouwkavel aanbiedt die specifiek is bestemd voor de bouw van een twee onder een kap woning, dan is het uitsluitend mogelijk om als duo hiervoor in aanmerking te komen. Gegadigden dienen zich als duo aan te melden en verplichten zich om samen een twee onder een kap woning te bouwen.

2. Het verstrekken van een optie en het bieden van een reservering alsmede het sluiten van een overeenkomst tot uitgifte in erfpacht/koopovereenkomst zal uitsluitend plaatsvinden aan beide gegadigden gezamenlijk ieder voor zijn eigen deel.
3. Indien een van de gegadigden tijdens de optie- of reserveringsperiode afziet van zijn recht, danwel de koopovereenkomst/overeenkomst van erfpacht ontbindt voordat de bouwkafeel is geleverd dan vervalt van rechtswege het recht van de andere gegadigde van het duo dat zich heeft aange-meld (op levering van/uitgifte in erfpacht van een bouwkafeel dat specifiek is bestemd voor de bouw van een twee onder een kapwoning).
4. In de situatie als bedoeld onder 3 worden beide kavels opnieuw door de gemeente aangeboden aan gegadigden die zich als duo inschrijven.
5. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd van het bepaalde in lid 4 af te zien indien en voor zover de overblijvende gegadigde van het duo binnen een periode van 2 weken een voorstel doet om samen met een andere gegadigde een twee onder een kap woning te kopen. In die situatie zijn burgemeester en wethouders bevoegd om aan beide gegadigden een nieuw aanbod te doen voor koop/uitgifte in erfpacht van beide twee onder een kap kavels onder dezelfde voorwaarden als zijn opgenomen in de oorspronkelijke koopovereenkomst/overeenkomst van erfpacht

Artikel 18. Gebruiksvoorschriften en beperkingen

1. De erfpachter is verplicht het registergoed te gebruiken overeenkomstig het beoogde gebruik als opgenomen in de overeenkomst.
2. De gemeente behoudt zich het recht voor om ten laste – en eventueel ten behoeve – van het re-gistergoed al die erfdienstbaarheden en/of kwalitatieve verplichtingen te vestigen die zij noodza-kelijk acht.

Artikel 19. Toestemming overdracht

1. Zolang erfpachter niet gereed is met de bebouwing van het registergoed conform de omgevings-vergunning, mag erfpachter zonder schriftelijke toestemming van de gemeente met betrekking tot zijn rechten op (een gedeelte van) het registergoed, geen overeenkomsten sluiten welke tot overdracht van het recht van erfpacht dan wel het vestigen van *andere* zakelijke gebruiksrechten leiden. De gemeente kan aan voormelde toestemming voorwaarden verbinden.
2. Het bepaalde in lid 1 van dit artikel is niet van toepassing ingeval van executoriale verkoop.
3. De in lid 1 van dit artikel bedoelde toestemming wordt geacht te zijn verleend als de vestiging geschiedt ter uitvoering van een tussen erfpachter en diens wederpartij(en) gesloten koop/-aan-nemingsovereenkomst.

Artikel 20. Antispeculatiebeding

1. Erfpachter is verplicht de op het registergoed te realiseren woning te gebruiken voor zelfbewoning en is niet gerechtigd de woning met de daartoe behorende grond niet aan derden te verhuren of te vervreemden of anderszins aan derden in gebruik te geven. De gemeente zal geen toestemming verlenen voor het vervreemden van het recht op erfpacht.
2. Het bepaalde in lid 1 van dit artikel vervalt nadat de erfpachter de betreffende woning gedurende 3 jaren heeft bewoond. Als aanvangsdatum en tijdvak voor de termijn van bewoning geldt de datum waarop en de tijd gedurende welke de erfpachter als bewoner van desbetreffende adres in het bevolkingsregister (BAP) is ingeschreven.
3. Burgemeester en wethouders van de gemeente kunnen ontheffing verlenen van de verplichtingen als bedoeld in de leden 1 en 2 van dit artikel op grond van gebleken onaanvaardbare hardheid en zal in ieder geval ontheffing verlenen in de volgende gevallen, wanneer(voorgenomen) ver-vreemding het geval is van:
 - a. Verkoop op grond van rechterlijke machtiging als bedoeld in artikel 3:174 van het Burgerlijk wetboek.
 - b. Executoriale verkoop of verkoop ex artikel 3:268 van het Burgerlijk wetboek.
 - c. Verandering van werkkring van erfpachter op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden.
 - d. Overlijden van de erfpachter.
 - e. Ontbinding van het huwelijk door echtscheiding of ontbinding van het geregistreerd part-nerschap of samenlevingsverband.
 - f. Verhuizing waartoe wordt genoodzaakt door de gezondheid van de erfpachter of een van zijn gezinsleden.
4. Bij niet nakoming of overtreding van een of meer van de hiervoor in dit artikel genoemde bepa-lingen, verbeurt de erfpachter ten behoeve van de gemeente per overtreding een terstond opeis-bare boete van 100% van de in artikel 7 bedoelde grondwaarde, verhoogd met 21% in het 1e jaar, 75 % van bedoelde grondwaarde verhoogd met 21% in het 2e jaar en van 50% van bedoelde grondwaarde, verhoogd met 21% in het 3e jaar.

Artikel 21. Milieutechnische toestand van de bodem

1. De gemeente heeft omtrent een eventuele verontreiniging van de bodem van het registergoed een onderzoek ingesteld dat voldoet aan de op het moment van het tekenen van de overeenkomst geldende maatstaven en regelingen; de resultaten daarvan zijn vermeld in een rapportage die in de overeenkomst wordt genoemd. Blijkens die rapportage is de milieutechnische toestand van de bodem van het registergoed zodanig, dat het registergoed geschikt geacht is voor de bebouwing en het gebruik zoals in de overeenkomst zijn vermeld. Op diens verzoek kan de erfpachter inzage worden verschaft in de hiervoor bedoelde rapportage.
2. Op de eventueel uit de bouwactiviteiten vrijgekomen grond is het Besluit Bodemkwaliteit van toepassing. De vrijgekomen grond kan zonder beperkingen binnen de perceelsgrenzen van de onroerende zaak worden toegepast. Indien de koper vrijgekomen grond buiten de onroerende zaak wil toepassen, dient deze conform provinciale en/of gemeentelijke verordeningen dan wel richtlijnen te worden uitgevoerd. De administratieve en financiële gevolgen dan wel kosten voor het afvoeren van de vrijkomende grond zijn geheel voor rekening van de koper.

Artikel 22. Overgang of overdracht

1. Zonder toestemming van de Gemeente mag het Erfpachtrecht niet worden overgedragen. Deze toestemming wordt in ieder geval geweigerd als de verschuldigde Canons nog niet zijn betaald. Pas nadat deze Canons zijn betaald, zal de Gemeente toestemming voor overdracht van het erfpachtrecht verlenen.
2. De toestemming wordt niet verleend als niet is of wordt voldaan aan de bepalingen van deze overeenkomst en als niet is of wordt voldaan aan de verplichtingen die uit deze overeenkomst voortvloeien.
3. Erfpachter en zijn rechtverkrijgenden zijn verplicht bij overdracht of overgang van het erfpachtrecht de Algemene voorwaarden voor de uitgifte in erfpacht van woningbouwkavels Reimerswaal 2025 en de bijzondere voorwaarden, waaronder het recht is verleend, in de akte van overdracht of overgang op te nemen of daarnaar te verwijzen.

Artikel 23. Splitsing en wijziging van rechten

1. Het is de erfpachter niet geoorloofd tot splitsing van de rechten van erfpacht, tot splitsing in appartementsrechten of tot samenvoeging van erfpachtrechten over te gaan. Voor de toepassing van dit artikel wordt met de in de eerste zin vermelde handelingen gelijkgesteld het door de erfpachter verlenen van deelnemings- of lidmaatschapsrechten die betrekking hebben op het gebruik van het registergoed en/of de opstallen.
2. Het is de erfpachter niet geoorloofd het erfpachtrecht in ondererfpacht uit te geven.
3. Burgemeester en wethouders kunnen op een daartoe strekkend schriftelijk verzoek van de erfpachter ontheffing verlenen van het in lid 1 van dit artikel genoemde verbod. Indien burgemeester en wethouders ontheffing verlenen kunnen zij hieraan voorwaarden verbinden, waaronder voorwaarden ten aanzien van het onderhoud van de opstallen na de splitsing.
4. Indien burgemeester en wethouders ontheffing verlenen van het verbod tot splitsing in appartementsrechten, stellen zij tevens vast welk gedeelte van de canon zal gelden voor elk van de ontstane appartementsrechten.
5. De verplichting tot voldoening van de canon bij splitsing van het recht van erfpacht in appartementsrechten is een tevens voor rekening van de gezamenlijke appartementseigenaren dan wel de Vereniging van Eigenaren komende schuld, waarvoor zij jegens de gemeente hoofdelijk aansprakelijk zijn of is.

Artikel 24. Beëindiging om redenen van algemeen belang

1. De gemeente kan het erfpachtrecht beëindigen om redenen van algemeen belang. Beëindiging vindt plaats door opzegging van het recht nadat de gemeenteraad een daartoe strekkend besluit heeft genomen.
Burgemeester en wethouders doen een voorstel tot beëindiging van de erfpacht aan de gemeenteraad. In dit voorstel wordt gemotiveerd uiteengezet welke redenen er zijn die beëindiging van de erfpacht in het algemeen belang rechtvaardigen.
2. Burgemeester en wethouders geven de erfpachter en hypotheekhouder en eventuele andere belanghebbenden schriftelijk kennis van het voorstel bij aangetekend schrijven.
3. Omtrent het voorstel tot beëindiging van de erfpacht neemt de gemeenteraad geen besluit zolang niet ten minste 2 maanden sinds dagtekening van het in lid 2 van dit artikel bedoelde schrijven zijn verstreken. Gedurende deze termijn kunnen de erfpachter, de hypotheekhouder en eventuele andere belanghebbenden bezwaren tegen het voorstel bij burgemeester en wethouders inbrengen. De gemeenteraad besluit binnen 1 jaar na dagtekening van het in lid 1 van dit artikel bedoelde voorstel.
4. Indien de gemeenteraad een besluit tot beëindiging in het algemeen belang neemt, stelt hij tevens de dag vast waarop opzegging van het recht uiterlijk moet plaatsvinden. Opzegging vindt vervolgens plaats bij deurwaardersexploot en met inachtneming van een termijn van ten minste 1 jaar.

Deze opzegging dient op straffe van nietigheid binnen 8 dagen tevens te worden betekend aan de hypotheekhouder en aan anderen die als beperkt gerechtigde en/of beslaglegger op het recht van erfpacht in de openbare registers staan ingeschreven.

5. Indien de erfpacht eindigt ingevolge het bepaalde bij lid 1 van dit artikel, is de gemeente bevoegd daarvan te doen blijken in de openbare registers, met verwijzing naar het besluit van de gemeenteraad en naar de aan de erfpachter gedane opzegging.
6. Indien op de dag dat de erfpacht eindigt de grond en de opstallen niet zijn ontruimd, kan de gemeente zonder nadere ingebrekestelling ontruiming doen bewerkstelligen, behoudens door derden rechtmatig verkregen gebruiksrechten en behoudens het eventuele retentierecht van de erfpachter.

Artikel 25. Schadeloosstelling bij beëindiging in het algemeen belang

1. Indien het erfpachtrecht eindigt krachtens artikel 22 en de partijen er niet in geslaagd zijn om de schadevergoeding in der minne te regelen, bepalen deskundigen het bedrag, dat aan de erfpachter toekomt als schadevergoeding. Hieronder wordt verstaan volledige vergoeding van schade, zoals deze door de gemeente aan de erfpachter moet worden betaald, indien de erfpacht per de dag waarop deze ingevolge artikel 22, lid 5, eindigt, zou zijn onteigend op basis van de ten tijde van dat besluit geldende tekst van de Omgevingswet, met dien verstande dat in geval van beëindiging wegens planmatige reconstructie of vernieuwing, bij de bepaling van de schadeloosstelling voor het verlies van het gebruik van de grond naar billijkheid en redelijkheid rekening wordt gehouden met de kosten van die planmatige reconstructie of vernieuwing.
2. Indien echter de op de grond gestichte bebouwing is geëxploiteerd met aanmerkelijke geldelijke steun van de overheid, dan zal de schadevergoeding in afwijking van lid 1 van dit artikel ten hoogste bedragen het niet afgeschreven gedeelte van de investering, waarin begrepen het bedrag dat eventueel ter vooruitbetaling van de canon is voldaan, uitgaande van de voor die investering bij of krachtens de wet voorgeschreven of normaal gebruikelijke afschrijvingsmethode.
3. Niet zal worden vergoed de waarde van hetgeen in strijd met enige bepaling of voorwaarde in de akte van vestiging of in een akte houdende wijziging van het recht van erfpacht is gesticht, noch zal worden vergoed de schade ter zake van het beëindigen van een activiteit die in strijd met enige bepaling of voorwaarde in de akte van uitgifte in erfpacht of in een akte houdende wijziging van het recht van erfpacht op de grond en in de opstallen wordt uitgeoefend, tenzij burgemeester en wethouders daartoe schriftelijk toestemming hebben verleend.
4. De gemeente keert de aan de erfpachter toekomende schadevergoeding uit, na aftrek van al hetgeen haar met betrekking tot het erfpachtrecht, de grond en de opstallen nog verschuldigd is.
5. Indien het erfpachtrecht ten tijde van het eindigen van het recht met hypotheek was bezwaard, wordt in afwijking van lid 4 van dit artikel de schadevergoeding, na aftrek van al hetgeen aan de gemeente met betrekking tot het erfpachtrecht, de grond en de opstallen nog verschuldigd is aan de hypotheekhouder uitgekeerd tot een door burgemeester en wethouders vast te stellen bedrag, gelijk aan het bedrag dat aan de hypotheekhouder zou toekomen indien het een verdeling gold van de koopprijs in geval van gerechtelijke verkoop van het erfpachtrecht. Het daarna overblijvende bedrag van de schadevergoeding wordt uitgekeerd aan de erfpachter.
6. Generlei uitkering ingevolge dit artikel heeft plaats zolang de grond met de opstallen niet ter vrije beschikking van de gemeente is gesteld, behoudens door derden rechtmatig verkregen gebruiksrechten en/of het eventuele retentierecht van de erfpachter. Uitsluitend voor de toepassing van dit artikel worden met rechtmatig verkregen gebruiksrechten gelijkgesteld anderszins door derden verkregen gebruiksrechten, welke naar het oordeel van burgemeester en wethouders geen bezwaren opleveren.

Artikel 26. Beëindiging wegens ernstige tekortkoming erfpachter

1. Indien de erfpachter in ernstige mate tekortschiet in de nakoming van enige verplichting voortvloeiend uit de Algemene voorwaarden voor de uitgifte in erfpacht van woningbouwkavels Reimerswaal 2024 en/of bijzondere voorwaarden, kan de gemeente de erfpacht beëindigen. Beëindiging geschiedt door opzegging en, behoudens de gevallen bedoeld in artikel 25, nadat burgemeester en wethouders een daartoe strekkend besluit hebben genomen. De gemeente is in die gevallen tevens gerechtigd van de erfpachter vergoeding te vorderen van kosten, schade en rente.
2. Burgemeester en wethouders geven bij aangetekend schrijven tevoren de erfpachter, hypotheekhouder(s) en eventuele andere belanghebbenden kennis van het voornemen tot beëindiging.
3. De erfpachter, hypotheekhouder(s) en andere belanghebbenden kunnen binnen 1 maand na dagtekening van het in lid 2 van dit artikel genoemde schrijven hun bezwaren tegen het voorstel tot beëindiging van het erfpachtrecht bij burgemeester en wethouders inbrengen. Burgemeester en wethouders nemen een besluit op het voorstel na afloop van deze termijn en met inachtneming van eventueel ingebrachte bezwaren.
4. Indien burgemeester en wethouders een besluit tot beëindiging door opzegging nemen, stellen zij tevens de dag vast waarop opzegging van het recht uiterlijk moet plaatsvinden. Opzegging vindt vervolgens plaats bij deurwaardersexploot en met inachtneming van een termijn van ten minste 1 jaar. Deze opzegging dient op straffe van nietigheid binnen 8 dagen tevens be-

- tekend te worden aan de hypotheekhouder(s) en aan anderen die als beperkt gerechtigde en/of beslaglegger op het erfpachtrecht in de openbare registers staan ingeschreven.
5. Indien vóór de dag waarop de erfpacht zal eindigen, de oorzaak der beëindiging wordt weggenomen en vóór die dag bovendien aan de gemeente worden vergoed alle kosten, schade en rente als bedoeld in lid 1 van dit artikel, zijn aan het collegebesluit en aan de erfpachter gedane opzegging geen verdere rechtsgevolgen meer verbonden.
 6. Indien het erfpachtrecht eindigt volgens het bepaalde in dit artikel, is de gemeente bevoegd daarvan te doen blijken in de openbare registers, met verwijzing naar het in lid 1 van dit artikel bedoelde besluit van burgemeester en wethouders en de aan de erfpachter gedane opzegging.
 7. Indien op de dag dat het erfpachtrecht eindigt de grond en de opstallen niet zijn ontruimd, kan de gemeente zonder nadere ingebrekestelling ontruiming doen bewerkstelligen, behoudens door derden rechtmatig verkregen gebruiksrechten en het eventuele retentierecht van de erfpachter.

Artikel 27. Beëindiging wegens wanbetaling van de canon en/of niet nakoming van de bouwverplichting

1. Indien de erfpachter in verzuim is de canon te betalen over 2 achtereenvolgende jaren en/of de erfpachter niet of niet tijdig voldoet aan zijn verplichting genoemd in artikel 14, kan de gemeente het erfpachtrecht door opzegging beëindigen. Beëindiging geschiedt in dat geval na een daartoe strekkend besluit van burgemeester en wethouders. De gemeente is in deze gevallen tevens gerechtigd van de erfpachter vergoeding te vorderen van kosten, schade en rente.
2. Burgemeester en wethouders geven bij aangetekend schrijven tevoren de erfpachter, de hypotheekhouder(s), de beperkt gerechtigde(n) en beslaglegger(s) kennis van hun voornemen tot beëindiging.
3. Burgemeester en wethouders bepalen de dag, waarop het erfpachtrecht uiterlijk moet worden opgezegd. Opzegging vindt vervolgens plaats bij deurwaardersexploot niet eerder dan nadat tenminste 2 maanden zijn verstreken na de kennisgeving bedoeld in het vorige lid en met inachtneming van een termijn van tenminste 2 maanden. Deze opzegging moet op straffe van nietigheid binnen 8 dagen tevens worden betekend aan de hypotheekhouder(s) en aan anderen die als beperkt gerechtigde en/of beslaglegger op het recht van erfpacht in de openbare registers staan ingeschreven.
4. Het bepaalde in de leden 5, 6 en 7 van artikel 24 is van overeenkomstige toepassing.

Artikel 28. Gevolgen van de beëindiging wegens ernstige tekortkoming, wanbetaling van de canon en/of niet nakoming van de bouwverplichting

1. De erfpachter kan na beëindiging op grond van artikel 24 en 25 uitsluitend van de gemeente vergoeding van de waarde van het recht en de opstallen vorderen op basis van het in dit artikel bepaalde.
2. Vanaf de datum waarop de erfpacht ingevolge het bepaalde in artikel 24 en 25 is geëindigd, is de gemeente gerechtigd tot de opbrengst van eventuele verhuring en ingebruikgeving en tot het gebruik van het registergoed en komen alle belastingen en andere lasten, die op of wegens de eigendom en de bebouwing van het registergoed worden geheven, ten laste van de gemeente.
3. In geval van beëindiging op grond van niet nakomen van de bouwverplichting kan - in afwijking van het gestelde in lid 1 van dit artikel - de gemeente aan de erfpachter vergoeden de reeds betaalde canons alsmede vergoeding van de waarde van de eventueel reeds op het registergoed gebouwde opstallen op het moment van beëindiging, rekening houdend met de periode van gebruik van het registergoed door de erfpachter. De gemeente brengt op de vergoeding in mindering al hetgeen met betrekking tot de erfpacht, het registergoed en de opstallen nog verschuldigd is.
4. In de overige gevallen van beëindiging is de gemeente verplicht binnen 6 maanden na de dag waarop de erfpacht eindigt en de grond met de opstallen ter vrije beschikking van de gemeente is gesteld, behoudens door derden rechtmatig verkregen gebruiksrechten, een openbare verkoping volgens plaatselijke gewoonte en onder de gebruikelijke veilingvoorwaarden te doen houden van het recht van erfpacht op het registergoed, te verlenen voor de verdere tijdsduur van dat recht en overigens onder de destijds voor dat recht gegolden hebbende voorwaarden.
5. De opbrengst van de verkoping wordt uitgekeerd aan de erfpachter na aftrek van al hetgeen aan de gemeente met betrekking tot dat recht, het registergoed en de opstallen nog is verschuldigd en van de haar laste komende kosten van openbare verkoping. Een eventueel nog aanwezige waarborgsom vervalt aan de gemeente.
6. Indien het erfpachtrecht ten tijde van het eindigen van het recht met hypotheek was bezwaard, wordt in afwijking van lid 5 van dit artikel de opbrengst, na aftrek van al hetgeen aan de gemeente met betrekking tot het erfpachtrecht, de grond en de opstallen nog verschuldigd is en van de haar ten laste komende kosten van de openbare verkoping aan de hypotheekhouder uitgekeerd tot een door burgemeester en wethouders vast te stellen bedrag, gelijk aan het bedrag, dat aan de hypotheekhouder zou toekomen indien het een verdeling gold van de koopprijs in geval van executoriale verkoop van het recht van erfpacht. Het daarna overblijvende bedrag van de opbrengst wordt uitgekeerd aan de erfpachter.

7. Generlei uitkering ingevolge dit artikel heeft plaats, zolang niet de grond met de opstallen ter vrije beschikking van de gemeente is gesteld, behoudens door derden rechtmatig verkregen gebruiksrechten en het eventuele retentierecht van de erfpachter. Uitsluitend voor de toepassing van dit artikel worden met rechtmatig verkregen gebruiksrechten gelijkgesteld anderszins door derden verkregen gebruiksrechten, welke naar het oordeel van burgemeester en wethouders geen bezwaren opleveren.
8. Indien bij de openbare verkoping geen bod wordt gedaan of indien een prijs wordt geboden die niet toereikend is voor hetgeen de gemeente volgens lid 5 van dit artikel mag afhouden, vervalt de verplichting tot gunning en is de gemeente niet tot enige uitkering verplicht.

Artikel 29. Deskundigen

1. Wanneer in deze bepalingen sprake is van deskundigen wordt daaronder verstaan een aantal van 3. Deze deskundigen zullen op verzoek van de meest gerede partij worden aangewezen door de president Voorzieningenrechter te Breda.
2. Indien de gemeente voornemens is een verzoek tot aanwijzing van deskundigen uit te brengen geven burgemeester en wethouders de erfpachter van dat voornemen bij aangetekend schrijven kennis en stellen burgemeester en wethouders hem gedurende 1 maand na dagtekening van gemeld schrijven in de gelegenheid voor geschilbeslechting door de gewone rechter te kiezen. Laat de erfpachter deze termijn ongebruikt voorbijgaan dan wordt hij geacht in te stemmen met de beslechting van het geschil bij bindend advies op grond van dit artikel.
3. Het aan de in lid 1 van dit artikel bedoelde rechter gerichte verzoek tot aanwijzing van deskundigen zowel van de zijde van de gemeente als van de erfpachter wordt onverwijld per aangetekende brief ter kennis gebracht van de wederpartij. De partij, die het verzoek heeft gedaan, doet binnen 1 week, nadat zij van de griffie van de rechtbank opgave heeft ontvangen van de door Voorzieningenrechter aangewezen deskundigen, van deze aanwijzing schriftelijk mededeling aan de wederpartij.
4. Door de aanvaarding van hun benoeming onderwerpen deskundigen zich aan deze Algemene voorwaarden voor de uitgifte in erfpacht van woningbouwkavels Reimerswaal 2024 en aan de van toepassing zijnde bijzondere voorwaarden.
5. De deskundigen zullen, nadat beide partijen gelegenheid is gegeven tot het uiteenzetten van hun standpunt ter zake van het onderwerp van hun geschil, hun beslissing geven binnen 2 maanden na hun benoeming. Deze termijn kan eenmaal met eenzelfde periode worden verlengd.
6. De beslissing van de deskundigen wordt gemotiveerd en schriftelijk gegeven en zal de kracht hebben van een bindend advies.
7. De deskundigen stellen bij hun beslissing tevens vast welke kosten ten laste van de partijen komen. In beginsel draagt de in het ongelijk gestelde partij de kosten van de procedure.

Artikel 30. Ingebrekestelling/boetebeding

1. De erfpachter is bij overtreding van de Algemene voorwaarden voor de uitgifte in erfpacht van woningbouwkavels Reimerswaal 2025 of van de in de overeenkomst opgenomen bijzondere voorwaarden en bepalingen pas in gebreke nadat de termijn, genoemd in een daartoe strekkend schrijven van de gemeente is overschreden en nakoming binnen deze termijn is uitgebleven.
2. Onverminderd de bevoegdheid van de gemeente om nakoming met of zonder schadevergoeding te vorderen, verbeurt de erfpachter zodra hij in gebreke is een onmiddellijk opeisbare boete van 1% van de in artikel 7 bedoelde grondwaarde voor iedere dag dat hij in gebreke is.

Artikel 31. Faillissement/surséance van betaling/beslag

Indien de erfpachter vóór de uitgifte in staat van faillissement wordt verklaard of surséance van betaling heeft gekregen, of er vóór de uitgifte ten laste van de erfpachter executoriaal beslag wordt gelegd, is de gemeente bevoegd de overeenkomst te ontbinden, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist.

Artikel 32 Ontbinding

1. Indien de uitgifte niet uiterlijk binnen 6 weken na onherroepelijkheid van de omgevingsvergunning ter zake van het verkochte heeft plaatsgevonden dan wel de erfpachter niet binnen de in artikel 14, lid 2, vermelde termijnen is gestart met de bebouwing, kan de gemeente gebruik maken van haar bevoegdheid de overeenkomst te ontbinden.
2. Wanneer de gemeente ontbindt is de erfpachter direct een opeisbare boete verschuldigd van 5% van de grondwaarde als bedoeld in artikel 7 en heeft hij de verplichting tot aflevering van het registergoed aan de gemeente ter beschikking te stellen respectievelijk terug te leveren in de staat waarin het zich op het moment van het tekenen van de erfpachtovereenkomst bevond.
3. Voor zover in geval van ontbinding door de gemeente of de erfpachter kosten worden gemaakt om de geleverde prestaties ongedaan te maken en/of om het registergoed terug te brengen in de staat waarin het zich bevond als bedoeld in lid 2 van dit artikel, komen deze kosten voor die partij die de kosten heeft gemaakt.

Artikel 33. Risico-overgang

Het registergoed is voor risico van de erfpachter vanaf de aflevering.

Artikel 34. Werking

1. De gemeente geeft grond uit in erfpacht met toepassing van de Algemene voorwaarden voor de uitgifte in erfpacht van woningbouwkavels Reimerswaal 2024, voor zover daarvan niet bij of krachtens besluit van burgemeester en wethouders wordt afgeweken en voorts onder zodanige bijzondere voorwaarden als burgemeester en wethouders voor elke uitgifte in erfpacht met de erfpachter zijn overeengekomen en die onder meer betrekking zullen hebben op de bestemming en het gebruik van de grond.
2. Burgemeester en wethouders kunnen op verzoek van de erfpachter afwijking toestaan of vrijstelling verlenen van de bijzondere voorwaarden, waaronder de erfpacht is verleend of deze wijzigen.

Artikel 35. Bibob

1. Op de erfpachtovereenkomst is de Beleidsregel Wet Bibob gemeente Reimerswaal 2022 van toepassing. Erfpachter verklaart voorafgaand aan de ondertekening van de erfpachtovereenkomst kennis te hebben genomen van deze beleidsregel.
2. de gemeente kan de overeenkomst van erfpacht onmiddellijk en naar eigen keuze opschorten, opzeggen, beëindigen, vernietigen of ontbinden, zonder daarbij een termijn in acht te hoeven nemen en zonder gehouden te zijn tot vergoeding van enige kosten of schade, voor zover:
 - a. Er sprake is van ernstig gevaar of mindere mate van gevaar dat de vastgoedtransactie mede zal worden gebruikt om uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen, op geld waardeerbare voordelen te benutten;
 - b. Er sprake is van ernstig gevaar of mindere mate van gevaar dat in of met de onroerende zaak waar de vastgoedtransactie betrekking op heeft, mede strafbare feiten zullen worden gepleegd;
 - c. Er sprake is van feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat Koper in relatie staat tot strafbare feiten;
 - d. Er sprake is van feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat ter verkrijging of ter behoud van deze vastgoedtransactie een strafbaar feit is gepleegd;
 - e. Erfpachter heeft nagelaten de vragen die hem door de gemeente zijn gesteld op grond van artikel 7a Wet Bibob, volledig en naar waarheid te beantwoorden, of;
 - f. Erfpachter heeft nagelaten de vragen die hem door het Landelijk Bureau Bibob zijn gesteld op grond van artikel 12, derde lid Wet Bibob, volledig en naar waarheid te beantwoorden.
4. De begrippen ernstig gevaar, mindere mate van gevaar, strafbare feiten, in relatie staan tot en feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden hebben in deze overeenkomst de betekenis die hen in de Wet Bibob toekomt.
5. De gemeente kan het Landelijk Bureau Bibob met het oog op diens taak zoals bedoeld in artikel 9, derde lid, Wet Bibob om advies vragen.

Artikel 36. Slotbepaling

1. Deze algemene voorwaarden kunnen worden aangehaald onder de titel: "Algemene voorwaarden voor de uitgifte in erfpacht van woningbouwkavels Reimerswaal 2025".
2. Deze algemene voorwaarden treden in werking op 8 april 2025.

Vastgesteld door burgemeester en wethouders van Reimerswaal d.d. 8 april 2025