

## **Algemene erfpachtvoorwaarden Gooise Meren 2017**

### **Artikel 1 - Geldigheid, citeertitel**

1. Bij de vestiging van erfpacht op onroerende zaken zijn onderhavige algemene erfpachtvoorwaarden van toepassing op elke erfpachtovereenkomst tussen de gemeente Gooise Meren en haar erfpachter(s), tenzij partijen hiervan uitdrukkelijk schriftelijk afwijken.
2. Deze erfpachtvoorwaarden kunnen worden aangehaald onder de titel van “Algemene erfpachtvoorwaarden 2017 gemeente Gooise Meren” of verkort als “AEV 2017”.
3. Deze voorwaarden zijn vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders bij besluit van @@@. Een afschrift van de AEV 2017 is ingeschreven in het openbare register van het Kadaster.

### **Artikel 2 - Definities**

In deze algemene erfpachtvoorwaarden worden enkele termen en begrippen gehanteerd. Daaronder wordt het navolgende verstaan:

*burgemeester en wethouders:*

het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Gooise Meren.

*canon:*

een periodiek (doorgaans jaarlijks) terugkerende vergoeding te betalen door de erfpachter voor het recht van erfpacht.

*canontijdvak*

een periode van tien (10) jaar aaneengesloten gedurende de looptijd van de erfpacht.

*contante waarde:*

de huidige waarde van een of meer bedragen die in de toekomst worden ontvangen of betaald bij een bepaalde rentevoet.

*(recht van) erfpacht:*

een beperkt zakelijk recht zoals bedoeld in artikel 5:85 BW dat erfpachter de bevoegdheid geeft een onroerende zaak te houden en te gebruiken, waarvoor erfpachter een canon aan de gemeente verschuldigd is.

*erfpachtakte of vestigingsakte:*

de notariële akte tot vestiging van het erfpachtrecht.

*erfpachter:*

natuurlijke en rechtspersonen die als zodanig staan vermeld in de erfpachtovereenkomst.

*erfpachtovereenkomst:*

de op schrift gestelde, tot betaling en levering verplichtende en door partijen ondertekende overeenkomst tot uitgifte van grond in erfpacht waarop de AEV 2017 van toepassing is.

*erfpachttermijn:*

de periode waarop de canon betrekking heeft.

*gemeente:*

de gemeente Gooise Meren, ook te noemen: (bloot)eigenaar.

*gemeenteraad:*

de raad van de gemeente Gooise Meren.

*grondwaarde:*

de oorspronkelijke uitgifteprijs dan wel de geactualiseerde uitgifteprijs waarvan de canon bij het begin van elk tijdvak wordt afgeleid

*ingebruikneming:*

het moment waarop erfpachter voor het eerst feitelijk over de onroerende zaak beschikt door deze te betrekken, er feitelijke werkzaamheden in of op uitvoert c.q. doet uitvoeren of er een afrastering omheen zet of doet zetten (grondonderzoeken zoals sonderings-onderzoek of een milieukundig bodemonderzoek gelden niet als ingebruikneming).

*notariële akte:*

de voor de eigendomsovergang van het recht van erfpacht vereiste akte van levering.

*onroerende zaak:*

de grond en de eventueel zich daarop bevindende opstallen die het object van de erfpachtovereenkomst vormen waarop de AEV 2017 van toepassing is.

*opstal(len):*

gebouw(en), werk(en) en/of beplanting(en) zonder de grond.

*partijen:*

de gemeente en de erfpachter tezamen.

*vervreemden:*

elke juridische of economische overdracht op grond van koop, schenking, ruil, legaat en de daaropvolgende levering, inbreng of elke andere overeenkomst die als titel van economische of juridische eigendomsoverdracht is te beschouwen. Met vervreemden wordt gelijkgesteld de vestiging of overdracht van rechten van erfpacht, opstal, erfdiensbaarheid of vruchtgebruik, verlening van een persoonlijk gebruiksrecht of rechten van gebruik en bewoning.

*vestigen:*

de vestiging van het recht van (onder)erfpacht door inschrijving van de notariële akte in de openbare registers.

### **Artikel 3 - Hoofdelijke aansprakelijkheid**

1. De ten laste van de erfpachter komende verplichtingen zijn ondeelbaar. Indien meer personen (natuurlijke en/of rechtspersonen) gezamenlijk erfpachter zijn, zijn deze hoofdelijk aansprakelijk voor de naleving van de bepalingen, die voor het erfpachtrecht gelden.
2. In geval van vervreemding van de erfpacht blijft de voorgaande erfpachter naast de nieuwe erfpachter voor de eventuele niet betaalde, reeds vervallen erfpachttermijnen over de aan de overdracht voorafgaande vijf (5) jaar hoofdelijk aansprakelijk.

### **Artikel 4 - Aanvang en duur van de erfpacht**

1. Uiterlijk op de in de erfpachtovereenkomst vermelde datum dient de vestiging van het recht van erfpacht plaats te vinden.
2. De vestiging vindt plaats bij akte, te verlijden ten overstaan van een door de erfpachter aan te wijzen notaris. In de akte wordt bepaald:
  - het gebruik, dat van de grond en van de daarop te stichten opstellen, met inachtneming van de krachtens wettelijke voorschriften daaraan gegeven bestemming, mag worden gemaakt;
  - de (jaarlijkse) canon;
  - welke artikelen uit deze Algemene bepalingen op het erfpachtrecht niet van toepassing zijn;
  - de bijzondere bepalingen, die van toepassing zijn.
3. Een door partijen gewaarmerkte kaart van de uit te geven gemeentegrond, wordt aan de akte van vestiging gehecht.
4. Het recht van erfpacht gaat in op de datum van vestiging óf wordt geacht in te zijn gegaan op de datum van ingebruikneming van de onroerende zaak. De onroerende zaak is voor rekening en risico van erfpachter met ingang van de datum van vestiging óf de datum van ingebruikneming. Erfpachter dient er rekening mee te houden dat het vervroegd in gebruik nemen van de onroerende zaak juridische en fiscale gevolgen kan hebben, welke geheel voor rekening en risico komen van erfpachter.
5. In de erfpachtovereenkomst is de looptijd en zijn de tijdvakken van het recht van erfpacht vastgelegd. Indien geen nadere bepaling is overeengekomen ten aanzien van de looptijd en tijdvakken, geldt een voortdurende looptijd met tijdvakken van 50 jaar.
6. Bij verloop van een tijdvak kunnen de erfpachtvoorwaarden door de gemeente worden aangepast.
7. Het is partijen slechts onder voorwaarden toegestaan de erfpacht te beëindigen. Separaat van het daarover in de wet gestelde, worden deze voorwaarden bepaald in de erfpachtovereenkomst (met inbegrip van de betreffende artikelen in de AEV 2017), bij gebreke waarvan de opzegging vereisten en opzeggingsgronden gelden als bepaald in de AEV 2017.

## **Artikel 5 - Canon**

1. Uiterlijk op de in de erfpachtovereenkomst vermelde datum van vestiging dient de canon voor de *eerste* erfpachttermijn inclusief de (eventueel) verschuldigde rente te zijn voldaan aan de gemeente of in handen zijn gesteld van de notaris die de akte verlijdt. In de erfpachtovereenkomst wordt nader aangeduid wat de periode van de eerste erfpachttermijn is.
2. Voor de *volgende* erfpachttermijnen, welke steeds van 1 januari tot en met 31 december lopen, is de canon voor of uiterlijk op 10 januari van elk jaar bij vooruitbetaling verschuldigd, tenzij de erfpachtovereenkomst anders bepaalt.
3. Bij het begin en bij het einde van het erfpachtrecht wordt de canon voor zover nodig voldaan of gerestitueerd naar evenredigheid van het aantal maanden, dat het erfpachtrecht in het eerste of in het laatste kalenderjaar duurt of heeft geduurd; een gedeelte van een maand wordt hierbij voor een volle maand gerekend.
4. De canon wordt bepaald door over de grondwaarde dan wel de herziene grondwaarde, het canonpercentage toe te passen. Het canonpercentage wordt jaarlijks door burgemeester en wethouders conform het erfpachtbeleid vastgesteld en zo spoedig mogelijk voor het betreffende kalenderjaar aan de erfpachter kenbaar gemaakt.
5. De canon is na mutatie nooit lager dan de canon in het voorafgaande jaar.
6. De canon moet worden betaald zonder kosten, korting, inhouding of schuldvergelijking uit welke hoofde dan ook, door overschrijving op de bankrekening van de gemeente.
7. Alle rijks-, provinciale-, gemeente- of waterschapslasten, evenals alle andere lasten die op of ter zake van de eigendom van de grond worden geheven, komen ten laste van de erfpachter. De lasten die de gemeente voor de erfpachter heeft betaald, komen in meerdering op de eerstvolgende te betalen termijn van de canon en worden geacht daarmee één geheel uit te maken.
8. Heeft een betaling van het aan de gemeente verschuldigde niet plaatsgehad binnen 14 dagen na de vervaldag, dan is een boete verschuldigd ten bedrage van 0,5 % van de verschuldigde termijn. Deze boete wordt voor elke volle maand, waarmee de betaling wordt uitgesteld na verloop van bedoelde 14 dagen, genoemd in de voorgaande zin, met 0,5 % van de verschuldigde termijn verhoogd.

## **Artikel 6 - Canon indexering**

1. De canon zal jaarlijks – ingaande op de eerste dag van een kalenderjaar - worden verhoogd met een percentage dat gelijk is aan het percentage dat het prijsindexcijfer van het afgelopen jaar is gestegen ten opzichte van het prijsindexcijfer van het daaraan voorafgegangene jaar.
2. Onder prijsindexcijfer wordt verstaan het door het Centraal Bureau voor de Statistiek te publiceren ConsumentenPrijsIndex (CPI), reeks "Alle huishoudens", op basis van 2015=100. Mocht het Centraal Bureau voor de Statistiek te eniger tijd overgaan tot publicatie van consumentenprijsindexcijfers op een meer recente tijdbasis, dan zullen de cijfers van de nieuwe reeks in aanmerking worden genomen, zo nodig na koppeling aan de cijfers van de voorgaande reeksen.

## **Artikel 7 - Canon herziening**

1. Elke tien (10) jaar na vestiging van de erfpacht kan de gemeente overeenkomstig haar erfpachtbeleid de canon herzien door middel van de door de gemeente op te stellen nieuwe waardering van de grondwaarde met als peildatum het begin van het nieuwe canontijdvak. De nieuwe waardering is afgeleid van de geregistreerde waarde van de onroerende zaak op grond van de Wet Waardering Onroerende Zaken (Wet WOZ) dan wel een daarvoor in de plaats tredende wettelijke bepaling op grond waarvan een door het college vastgestelde grondquote wordt toegepast.
2. De herziene canon dient marktconform te zijn, waarbij de voor rekening van erfpachter gestichte dan wel overgenomen opstallen buiten beschouwing van de herziening vallen.
3. De gemeente moet het voornemen om de canon te herzien per aangetekend schrijven kenbaar maken aan erfpachter ten minste drie (3) maanden vóór het einde van elk canontijdvak.
4. Is een dergelijk verzoek niet tijdig gedaan, dan zal voor het betreffende canontijdvak geen canonherziening kunnen plaatsvinden doch enkel een canonindexering als bepaald in artikel het artikel "Canon indexering" van de AEV 2017.
5. Indien de door de gemeente van de WOZ afgeleide grondwaarde door de erfpachter wordt betwist, wordt de grondwaarde bindend vastgesteld door drie deskundigen als de deskundigen tot een unaniem advies komen, tenzij partijen anders schriftelijk overeenkomen.
6. De grondwaarde wordt bindend vastgesteld door drie deskundigen als de deskundigen tot een unaniem advies komen, tenzij partijen anders schriftelijk overeenkomen.
7. De deskundigen worden daarbij op de volgende wijze benoemd:
  - partijen wijzen binnen zes (6) weken na berichtgeving over het voornemen de canon te willen herzien, ieder een deskundige aan;
  - de aangewezen deskundigen wijzen tezamen binnen zes (6) weken een derde deskundige aan;
  - voor iedere deskundige die niet binnen de gestelde termijn is aangewezen, wordt op verzoek van de meest gerede partij(en) een deskundige aangewezen door de ter zake bevoegde rechter.
8. Het advies van de deskundigen moet zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk drie (3) maanden na de aanwijzing van de derde deskundige, ter kennis van partijen worden gebracht. De deskundigen bepalen wie hun kosten moet dragen en in welke verhouding.
9. Ingeval van canonherziening, zal indexering van de herziene canon plaatsvinden met ingang van het kalenderjaar, volgend op het jaar waarvoor de herziene canon geldt. De indexering geschiedt zoals in het artikel "Canon indexering" van de AEV 2017 is bepaald.

## **Artikel 8 - Verwerving bloot eigendom**

1. De erfpachter kan bij burgemeester en wethouders een schriftelijk verzoek indienen om de in erfpacht uitgegeven grond te kopen op het moment dat de canon wordt herzien (bij einde canontijdvak) dan wel dat het erfpachtrecht wordt vervreemd.
2. De in erfpacht uitgegeven grond wordt in elk geval niet verkocht, als de betreffende grond naar het oordeel van burgemeester en wethouders behoort tot haar strategisch

bezit en dienstbaar is aan de realisatie van haar maatschappelijke, ruimtelijke en financiële doelstellingen.

3. Als de in erfpacht uitgegeven grond voor verkoop in aanmerking komt, bepalen burgemeester en wethouders conform haar erfpachtbeleid de koopprijs die de erfpachter moet betalen evenals de overige voorwaarden.

#### **Artikel 9 - Staat van de onroerende zaak**

De onroerende zaak wordt aanvaard in de staat waarin deze zich bevindt ten tijde van het sluiten van de erfpachtovereenkomst, met alle daaraan verbonden lusten en lasten, heersende en lijdende erfdienstbaarheden, tenzij in de akte van vestiging anders is vermeld.

#### **Artikel 10 - Lasten en belastingen**

1. Alle kosten, rechten en belastingen met betrekking tot het vestigen van het recht van erfpacht en die met betrekking tot de ingebruikneming van de onroerende zaak, zijn voor rekening van erfpachter.
2. Alle lasten en belastingen, welke van de onroerende zaak worden geheven, komen met ingang van de datum van vestiging of, indien hiervan sprake is met ingang van de datum van (vervroegde) ingebruikneming, voor rekening van erfpachter.

#### **Artikel 11 - Over- en ondermaat**

1. Van de erfpachtovereenkomst maakt een tekening deel uit waarop de in erfpacht over te dragen onroerende zaak met kadastrale aanduiding en (globale) perceeloppervlakte staat vermeld.
2. Verschil tussen de werkelijke grootte van de onroerende zaak (zoals deze zal worden vastgesteld door of vanwege het Kadaster) en de grootte zoals die in de erfpacht-overeenkomst en op de daarbij behorende tekening is aangegeven, wordt niet verrekend..

#### **Artikel 12 - Terreingrenzen**

1. Vóór de datum van ingebruikneming zullen de grenzen van de onroerende zaak door de gemeente in overleg met erfpachter worden aangewezen.
2. De grenzen worden slechts eenmaal op kosten van de gemeente aangewezen. Indien erfpachter opnieuw om aanwijzing vraagt, zullen de kosten die hiermee zijn gemoeid door erfpachter worden gedragen.
3. Partijen machtigt de notaris de kadastrale uitmeting van de onroerende zaak bij het Kadaster te laten verzorgen.
4. Dit artikel is niet van toepassing indien het om een geheel kadastraal perceel gaat.



### **Artikel 13 - Vrijwaring**

Erfpachter vrijwaart de gemeente voor alle aanspraken van derden op vergoeding van schade die na de van vestiging erfpacht is ontstaan door het gebruik of verontreiniging door erfpachter van de onroerende zaak, tenzij erfpachter aantoont dat de schade of vordering is ontstaan door toerekenbaar tekortschieten van de gemeente.

### **Artikel 14 - Gebruik / (bouw)plan**

1. Indien in de erfpachtovereenkomst van toepassing verklaard, zal de erfpachter de onroerende zaak bebouwen en gebruiken overeenkomstig het in de erfpachtovereenkomst overeengekomen (bouw)plan.
2. Een eventuele wijziging van het (bouw)plan als genoemd in lid 1 van dit artikel kan alleen geschieden na voorafgaande uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van de gemeente en kan gevolgen hebben voor de canon en afgeleiden. Het verlenen c.q. verkrijgen van een omgevingsvergunning ten behoeve van de bebouwing van de onroerende zaak, geldt niet als de hiervoor bedoelde uitdrukkelijk te verlenen toestemming in het kader van de erfpachtovereenkomst.
3. De erfpachter is verplicht zich te onthouden van al datgene, wat tot gevolg kan hebben, dat derden op de grond en op de opstallen zakelijke of persoonlijke rechten verkrijgen, welk voortbestaan niet afhankelijk is van het bestaan van het erfpachtrecht.
4. Behoudens uitdrukkelijke voorafgaande schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders, is het de erfpachter nimmer toegestaan om het gebruik c.q. de bestemming van de onroerende zaak, zoals omschreven in de erfpachtovereenkomst, te wijzigen. Aan de toestemming kunnen financiële voorwaarden worden verbonden.
5. Het is erfpachter niet geoorloofd opstallen geheel of gedeeltelijk te slopen of het bouwvolume van de opstallen te wijzigen zonder uitdrukkelijke voorafgaande schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders. Het verlenen van een omgevingsvergunning is geen toestemming in het kader van de erfpachtovereenkomst.
6. Bij overtreding van het gestelde in dit artikel zal erfpachter, zonder rechterlijke tussenkomst, een boete verbeuren van tienduizend euro (€ 10.000,-) per dag dat de overtreding voortduurt.
7. Erfpachter is geheel voor eigen rekening en risico verantwoordelijk voor het tijdig verkrijgen van vergunningen, ontheffingen, beschikkingen etc. die benodigd zijn voor de realisatie van het bouwplan.
8. Het artikel "Kettingbeding en derdenbeding" van de AEV 2017 is van toepassing op het bepaalde in dit artikel.

### **Artikel 15 - Inwerkingstelling en instandhouding bedrijf**

1. De erfpachter is verplicht het bedrijf, tot de uitoefening waarvan de grond met de daarop gebouwde opstallen krachtens de akte van vestiging bestemd is, binnen drie jaren na de datum van die akte in werking te stellen.



2. De erfpachter is verplicht het bedrijf tot de uitoefening waarvan de grond met de daarop gebouwde opstallen bestemd is, in stand te houden en niet langer dan drie achtereenvolgende jaren buiten werking te laten.
3. Het bepaalde in dit artikel is niet van toepassing op onroerende zaken met de bestemming wonen of woningen.
4. Het artikel "Kettingbeding en derdenbeding" van de AEV 2017 is van toepassing op het bepaalde in dit artikel.

#### **Artikel 16 - Nutsvoorzieningen**

1. De te realiseren woning(en), (maatschappelijke) voorziening(en) en/of het commercieel onroerend goed dienen door of namens erfpachter blijvend te worden aangesloten op het, door of namens de gemeente, aangelegde rioleringsstelsel en op de overige openbare nutsvoorzieningen, zoals water, elektriciteit en gas. Erfpachter dient de aansluitingen tijdig aan te vragen bij de gemeente (voor wat betreft de riolering) en de nutsbedrijven (voor wat betreft de overige openbare nutsvoorzieningen). Alle aansluitkosten komen voor rekening van erfpachter. Erfpachter verbindt zich mee te werken aan het vestigen van de nodige erfdienstbaarheden en/of opstalrechten indien de gemeente en/of nutsbedrijven dat verzoeken.
2. Het artikel "Kettingbeding en derdenbeding" van de AEV 2017 is van toepassing op het bepaalde in dit artikel.

#### **Artikel 17 – Bodemtoestand bij vestiging van erfpacht**

1. Omtrent de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in de onroerende zaak is voorafgaande aan de ondertekening van de erfpachtovereenkomst in opdracht van de gemeente een verkennend bodemonderzoek verricht. De resultaten van dit onderzoek zijn vastgelegd in een rapport dat bij de erfpachtovereenkomst als bijlage is bijgevoegd. In dit rapport wordt de milieukundige toestand van de bodem van de onroerende zaak omschreven en waaruit blijkt dat de bodem van de locatie geschikt is voor het beoogde gebruik. Dit houdt in dat er geen reden is om aan te nemen dat zich in de bodem stoffen bevinden, die naar de huidige maatstaven dermate schadelijk zijn te achten voor het milieu of de volksgezondheid of anderszins onaanvaardbaar zijn, op grond waarvan de bodem ongeschikt is voor de realisering van de daaraan gegeven bestemming.
2. Indien vóór de datum van het verlijden van de akte tot vestiging van erfpacht of, indien dat eerder is, vóór de datum van de feitelijke ingebruikname van de onroerende zaak zou blijken van de aanwezigheid van de in lid 1 van dit artikel bedoelde stoffen, die van zodanige concentratie en aard zijn dat van erfpachter in redelijkheid niet kan worden verwacht dat hij, zonder dat de bodem wordt gesaneerd, de onroerende zaak aanvaardt, heeft erfpachter het recht eenzijdig de erfpachtovereenkomst te ontbinden en de onroerende zaak ter vrije beschikking van de gemeente te stellen, voor zover redelijkerwijze mogelijk in de toestand waarin deze zich bevond bij het aangaan van de erfpachtovereenkomst. De door erfpachter eventueel reeds verrichte betalingen zullen in dat geval volledig aan erfpachter worden geresitueerd.

3. Het (rest)risico van aanwezigheid van verontreinigde grond welke niet blijkt uit dit bodemonderzoek doch ná overdracht of feitelijke ingebruikname bij afgraving van de grond aanwezig blijkt te zijn, is voor rekening van erfpachter waarvoor erfpachter de gemeente niet aansprakelijk stelt en vrijwaart voor aanspraken van derden.
4. Indien erfpachter aanvullend bodemonderzoek wenst te plegen in de onroerende zaak, is hij daartoe gerechtigd. De hieraan gelieerde (on)kosten zijn volledig voor rekening en risico van erfpachter.
5. Erfpachter dient voor eigen rekening en risico een sonderingsonderzoek te laten verrichten teneinde kennis te verkrijgen van de draagkracht van de bodem op de onroerende zaak.
6. Onder voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen wordt niet verstaan bodemvreemde materialen als: funderingsrestanten, puin of andere restanten van bouwkundige aard, tenzij zich hierin onaanvaardbare stoffen bevinden zoals bedoeld in lid 1 van dit artikel. Evenmin wordt hieronder verstaan de aanwezigheid van de draagkracht van de grond beïnvloedende omstandigheden, noch stobben van bomen of struiken.

#### **Artikel 18 - Bodemonderzoek bij beëindiging of overdracht van de (onder)erfpacht**

1. In geval van beëindiging van het recht van erfpacht dient de onroerende zaak te worden opgeleverd in dezelfde milieukundige staat als waarin deze is verkregen ten tijde van de vestiging van het recht van erfpacht. Erfpachter zal voor eigen rekening een milieukundig onderzoek verrichten conform het bepaalde in lid 2 en 3. Indien uit milieukundig onderzoek blijkt dat de milieukundige staat van de onroerende zaak verschilt ten opzichte van het eerdere onderzoek, zoals bedoeld in artikel "Bodemtoestand" van de AEV 2017, is erfpachter jegens de gemeente gehouden onverwijld en zonder enig voorbehoud, voor eigen rekening en risico de onroerende zaak in de oorspronkelijke milieukundige staat als bij de vestiging van erfpacht te brengen, een en ander in overeenstemming met de door de gemeente vooraf gegeven aanwijzingen.
2. In het geval van overdracht, ondererfpacht alsmede beëindiging van het recht van erfpacht zal voor rekening van en door of namens erfpachter een milieukundig bodemonderzoek plaatsvinden, zulks op basis van een vooraf door de gemeente goedgekeurd bodemonderzoeksplan en uitgevoerd door een vooraf door de gemeente goedgekeurd deskundig milieukundig onderzoeksbureau. Het bodemonderzoek mag ten tijde van de overdracht van de erfpacht, de vestiging van de ondererfpacht of de beëindiging van de (onder-)erfpacht niet ouder zijn dan één (1) jaar. Erfpachter zal aan de opvolgende (onder)erfpachter alsmede aan de gemeente onverwijld nadat het bodemonderzoek is afgerond een afschrift overhandigen van het bij het onderzoek behorende rapport.
3. Indien naar het redelijk oordeel van de gemeente uit het in lid 1 en 2 van dit artikel genoemde bodemonderzoek blijkt dat een saneringsonderzoek, sanerings- en/of beheersmaatregel nodig is, dan zal erfpachter jegens de gemeente gehouden zijn onverwijld en zonder enig voorbehoud, voor eigen rekening en risico tot uitvoering daarvan over te gaan een en ander in overeenstemming met de door de gemeente vooraf gegeven aanwijzingen. De resultaten van de eventuele sanering en/of

beheersmaatregelen zullen in afschrift aan de betrokken onder(erfpachter) dan wel zijn rechtsoptvolger ter hand worden gesteld.

4. Bij niet- of niet behoorlijke nakoming van de verplichting als genoemd in de leden 1 en 3 van dit artikel is de gemeente gerechtigd om zelf, voor rekening en risico van de (onder)erfpachter of diens rechtverkrijgenden, het bedoelde saneringsonderzoek dan wel de sanerings- en/of de beheersmaatregel tot uitvoering te (laten) brengen vermeerderd met een boete van vijfentwintig (25) procent over de betreffende kosten. De (onder)erfpachter is jegens de gemeente hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van deze boete.
5. Het gestelde in de vorige leden laat onverlet het recht van de gemeente om bij niet- of niet behoorlijke nakoming van enige uit dit artikel voortvloeiende verplichting in rechte nakoming en/of vervangende schadevergoeding te vorderen. Hetzelfde geldt bij aansprakelijkheid van de (onder)erfpachter en/of zijn rechtverkrijgenden in geval van opgetreden en nog op te treden schade uit onrechtmatige daad.
6. Het artikel "Kettingbeding en derdenbeding" van de AEV 2017 is van toepassing op het bepaalde in dit artikel.
7. In het geval de onroerende zaak de bestemming woning of wonen heeft, gelden de verplichtingen als genoemd in dit artikel niet.

#### **Artikel 19 - Vervreemden / splitsen / in ondererfpacht uitgeven van recht van erfpacht**

1. Het is de erfpachter niet toegestaan zonder schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders, het erfpachtrecht geheel of gedeeltelijk te vervreemden, te splitsen (waaronder perceelssplitsing en splitsing in appartementsrechten), samen te voegen en/of in ondererfpacht dan wel in gebruik uit te geven, voor zover de erfpachtovereenkomst daarover niets bepaald. Op basis van een door erfpachter schriftelijk ingediend en gemotiveerd verzoek, kan door burgemeester en wethouders toestemming worden verleend. Aan deze toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden.
2. Voor het vervreemden van het recht van erfpacht met daarop gerealiseerde woning(en) en het vestiging van het recht van hypotheek daarop, is geen toestemming als omschreven in lid 1 nodig, doch dient de erfpachter daarvan melding te maken als omschreven in lid 5.
3. Behoudens in geval van overdracht krachtens levering na verkoop op grond van artikel 3:268 lid 1 Burgerlijk Wetboek, is goedkeuring, als in lid 1 bedoeld, vereist bij elke vervreemding en bij scheiding en deling van dat recht tussen de gezamenlijke rechthebbenden.
4. Aan de goedkeuring als bedoeld in het eerste en derde lid, kunnen burgemeester en wethouders voorwaarden en bepalingen verbinden. Als voorwaarde geldt in ieder geval dat de erfpachter geen enkele betalingsachterstand inzake de canon en of lasten en belastingen mag hebben. Uiterlijk bij het verlijden van de notariële akte van levering van het erfpachtrecht dan wel andere mutatie(s) als genoemd in het artikel "Vervreemden/splitsen/in ondererfpacht uitgeven van recht van erfpacht", dient iedere achterstand onvoorwaardelijk te worden vereffend. De regeling van de rechten en verplichtingen van de nieuwe erfpachter behoeft ook de goedkeuring van burgemeester en wethouders.

5. Van elke overgang van het erfpachtrecht, zowel op de wijze als hiervoor is omschreven als anderszins, wordt binnen zes maanden aan burgemeester en wethouders kennis gegeven onder overlegging van een digitaal afschrift met bewijs van inschrijving van de in de openbare registers ingeschreven titel.
6. Zolang een kennisgeving, als bedoeld in het voorgaande lid, niet is gedaan en als de voorschriften, vervat in het eerste en derde lid niet in acht zijn genomen, kan de erfpachter aan het feit van de overgang geen enkel rechtsgevolg tegenover de gemeente ontleen.
7. Het artikel "Kettingbeding en derdenbeding" van de AEV 2017 is van toepassing op het bepaalde in dit artikel.

#### **Artikel 20 - Verplichtingen naar hypotheekhouders**

1. In geval de erfpacht met één of meer hypotheekrechten is bezwaard, is erfpachter verplicht om binnen een maand na ontvangst van een daartoe strekkend verzoek, aan burgemeester en wethouders een digitaal afschrift met bewijs van inschrijving van de akte(n) van hypotheekverlening in de openbare registers te overleggen. De kosten die hier aan zijn verbonden, komen voor rekening van erfpachter.
2. Burgemeester en wethouders zullen de hypotheekhouder(s) tijdig in kennis stellen van een voornemen tot opzegging van de erfpacht.
3. Van alle opzeggingen en aanzeggingen, die door de gemeente aan de erfpachter verstuurd worden, worden door burgemeester en wethouders afschriften gezonden aan de in de openbare registers ingeschreven hypotheekhouders.

#### **Artikel 21 - Opzegging in het algemeen belang**

1. De gemeente kan de erfpacht beëindigen om redenen van algemeen belang. De beëindiging geschiedt door schriftelijke opzegging van de erfpacht nadat burgemeester en wethouders een daartoe strekkend besluit heeft genomen.
2. In het besluit moet gemotiveerd worden uiteengezet welke de redenen zijn die beëindiging van de erfpacht in het algemeen belang rechtvaardigen. Burgemeester en wethouders geven erfpachter, hypotheekhouder(s) en anderen die als beperkt gerechtigde(n) of beslaglegger(s) op de erfpacht in de openbare registers staan ingeschreven, schriftelijk kennis van het voornemen tot beëindiging van de erfpacht in het algemeen belang. Tevens maken burgemeester en wethouders het voornemen tot beëindiging algemeen bekend.
3. Burgemeester en wethouders nemen geen besluit over de beëindiging, zolang niet ten minste twee (2) maanden sedert dagtekening van de in lid 2 bedoelde kennisgeving zijn verstreken. Gedurende deze termijn kunnen erfpachter, de hypotheekhouder(s) en eventueel derde belanghebbenden bezwaren tegen het voorstel tot beëindiging bij burgemeester en wethouders inbrengen. Burgemeester en wethouders besluiten met meewegen van de eventueel ingebrachte bezwaren. Indien burgemeester en wethouders niet binnen één jaar na dagtekening van het in lid 2 van dit artikel bedoelde schrijven besluiten tot beëindiging van de erfpacht, wordt het in lid 2 van dit artikel bedoelde voorstel geacht niet te zijn gedaan.

4. Het besluit van burgemeester en wethouders bepaalt de dag waarop de erfpacht uiterlijk moet worden opgezegd. Opzegging vindt plaats bij deurwaardersexploot en met inachtneming van een termijn van tenminste één (1) jaar. Deze opzegging moet op straffe van nietigheid binnen acht (8) dagen tevens worden betekend aan de hypotheekhouder(s) en aan anderen die als beperkt gerechtigde(n) of beslaglegger(s) op de erfpacht in de openbare registers staan ingeschreven. De opzegging wordt door de gemeente ingeschreven in de openbare registers onder verwijzing naar het betreffende besluit van burgemeester en wethouders.
5. Indien op de dag dat de erfpacht eindigt, het perceel grond en de zich eventueel daarop bevindende bebouwing niet zijn ontruimd, kunnen burgemeester en wethouders zonder nadere ingebrekestelling ontruiming doen bewerkstelligen, met inachtneming van door derden rechtmatig verkregen gebruiksrechten en het eventuele retentierecht van erfpachter. De notariële akte van vestiging dient daartoe tevens als executoriale titel.

#### **Artikel 22 - Schadeloosstelling bij opzegging in het algemeen belang**

1. Indien de erfpacht eindigt op de wijze als bedoeld in artikel "Opzegging in het algemeen belang" van de AEV 2017, vindt schadeloosstelling plaats op basis van de Onteigeningswet.
2. Niet zal worden vergoed de waarde van hetgeen in strijd met enige bepaling of voorwaarde in de vestigingsakte van erfpacht of in een akte inhoudende wijziging van het erfpachtrecht, 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 vestigingsakte van erfpacht of in een akte houdende wijziging van de erfpacht op de onroerende zaak wordt uitgeoefend, tenzij burgemeester en wethouders daartoe uitdrukkelijk schriftelijk toestemming hebben verleend.
3. Indien erfpachter zich niet kan verenigen met de door de gemeente aangeboden vergoeding, doet hij hiervan binnen drie (3) maanden na ontvangst van de aangetekende kennisgeving van de vergoeding, schriftelijk mededeling aan burgemeester en wethouders. Indien vervolgens binnen drie (3) maanden geen overeenstemming wordt bereikt tussen partijen over de hoogte van de vergoeding, wordt deze, behoudens beroep op de ter zake bevoegde rechter, bindend vastgesteld door drie deskundigen als de deskundigen tot een unaniem advies komen.
4. De deskundigen bedoeld in het vorige lid worden op de volgende wijze benoemd:
  - gemeente en erfpachter wijzen binnen zes (6) weken ieder een deskundige aan;
  - de aangewezen deskundigen wijzen tezamen binnen zes (6) weken een derde deskundige aan;
  - voor iedere deskundige die niet binnen de gestelde termijn is aangewezen, wordt op verzoek van de meest gereede partij(en) een deskundige aangewezen door de ter zake bevoegde rechter.
5. Het advies van de deskundigen moet zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk drie (3) maanden na de aanwijzing van de derde deskundige, ter kennis van partijen worden gebracht. De deskundigen bepalen wie hun kosten moet dragen en in welke verhouding.
6. Burgemeester en wethouders keren de aan erfpachter toekomende schadevergoeding tegen volledige kwijting uit, na aftrek van al hetgeen erfpachter met betrekking tot het erfpachtrecht nog aan de gemeente verschuldigd is.

7. Indien de erfpacht ten tijde van het eindigen van het recht, met hypothe(k)en en/ of beslag(en) is bezwaard wordt, in afwijking van lid 6 van dit artikel, de schadevergoeding, na aftrek van al hetgeen aan de gemeente met betrekking tot de erfpacht nog verschuldigd is, aan de hypotheekhouder(s) en beslaglegger(s) uitgekeerd tot een door burgemeester en wethouders vast te stellen bedrag, gelijk aan het bedrag dat aan de hypotheekhouder(s) en / of beslaglegger(s) zal toekomen indien het een verdeling betreft van de koopprijs in geval van gerechtelijke verkoop van het erfpachtrecht. Een daarna overblijvend bedrag van de schadevergoeding wordt uitgekeerd aan erfpachter Zolang de onroerende zaak niet ter vrije beschikking van de gemeente is gesteld, is de gemeente bevoegd om tien (10) procent van de uitkering ingevolge dit artikel achter te houden.

### **Artikel 23 - Bijzondere wijze van opzegging van het erfpachtrecht**

1. Uitsluitend indien erfpachter in verzuim is de canon te betalen over twee achtereenvolgende erfpachttermijnen, dan wel indien erfpachter in ernstige mate tekortschiet in de nakoming van zijn andere verplichtingen, zijn burgemeester en wethouders gerechtigd om met inachtneming van het bepaalde in dit artikel, de erfpacht door opzegging te beëindigen.
2. Opzegging vindt plaats bij deurwaardersexploot en met inachtneming van een termijn van tenminste één (1) maand. Deze opzegging moet op straffe van nietigheid binnen acht (8) dagen tevens betekend worden aan de hypotheekhouder(s) en aan anderen die als beperkt gerechtigden of beslagleggers op de erfpacht in de openbare registers staan ingeschreven. De opzegging wordt door de gemeente ingeschreven in de openbare registers onder verwijzing naar het betreffende besluit van burgemeester en wethouders.
3. Aan erfpachter zal, ingeval van beëindiging als bedoeld in de vorige leden, tegen volledige kwijting worden vergoed de waarde van het erfpachtrecht, verminderd met hetgeen de gemeente uit hoofde van de erfpacht te vorderen heeft, kosten, schade en rente daaronder begrepen.
4. Geen betaling als bedoeld in dit artikel vindt plaats voordat de onroerende zaak (die in erfpacht is uitgegeven) en de opstallen geheel ter vrije beschikking van de gemeente zijn gesteld.
5. Het op grond van lid 3 van dit artikel aan erfpachter dan wel aan de gemeente toekomende bedrag zal, behoudens beroep op de ter zake bevoegde rechter, worden vastgesteld door drie deskundigen, tenzij voor het einde van de erfpacht, de gemeente, erfpachter, de hypotheekhouder(s) en anderen die als beperkt gerechtigden of beslagleggers op de erfpacht in de openbare registers staan ingeschreven anders overeenkomen.
6. De deskundigen worden op de volgende wijze benoemd:
  - gemeente en erfpachter wijzen binnen zes (6) weken ieder een deskundige aan;
  - de aangewezen deskundigen wijzen tezamen binnen zes (6) weken een derde deskundige aan;
  - voor iedere deskundige die niet binnen de gestelde termijn is aangewezen, wordt op verzoek van de meest gerede partij(en) een deskundige aangewezen door de ter zake bevoegde rechter.

7. Het advies van de deskundigen moet zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk drie (3) maanden na de aanwijzing van de derde deskundige, ter kennis van partijen worden gebracht. De deskundigen bepalen wie hun kosten moet dragen en in welke verhouding.
8. Eventueel op de onroerende zaak gebouwde opstallen worden niet vergoed, tenzij bij wet, de AEV 2017 of in de erfpachtovereenkomst anders is bepaald. Indien op grond daarvan wel sprake is van een vergoeding voor de gebouwde opstallen, dan is het bepaalde in artikel "Vergoeding opstallen einde erfpacht door tijdsverloop" van overeenkomstige toepassing.
9. Indien op de dag dat de erfpacht eindigt, het perceel grond en de zich eventueel daarop bevindende bebouwing niet zijn ontruimd, kunnen burgemeester en wethouders zonder nadere ingebrekestelling ontruiming doen bewerkstelligen, met inachtneming van door derden rechtmatig verkregen gebruiksrechten en het eventuele retentierecht van erfpachter. De notariële akte van vestiging dient daartoe tevens als executoriale titel.

#### **Artikel 24 - Vergoeding opstallen einde erfpacht door tijdsverloop**

1. Indien het erfpachtrecht eindigt door tijdsverloop en de gemeente het erfpachtrecht niet voort wenst te zetten, zal in het geval de onroerende zaak de bestemming **woning of wonen** heeft, de gemeente aan erfpachter voor uitsluitend de door deze overeenkomstig de bestemming opgerichte of betaalde opstallen een vergoeding betalen, gelijk aan de waarde daarvan zonder de grond, gebaseerd op de bouwkundige waarde c.q. vervangingswaarde. Werken (opritten, tuinschuurtjes, gemetselde elementen, et cetera) en beplanting zijn uitgesloten van vergoeding. Onder bouwkundige waarde/ vervangingswaarde wordt verstaan de waarde van de opstallen - de ondergrond niet inbegrepen - in de bouwkundige staat waarin zij zich bij het einde van het recht van erfpacht bevinden. De eventuele bijzondere ligging van de in de taxatie begrepen opstallen wordt derhalve niet in de taxatie betrokken. Bedoelde waarde wordt door partijen in onderling overleg bepaald. Indien partijen daaromtrent binnen drie (3) maanden geen overeenstemming bereiken, zal de waarde bindend worden bepaald door drie deskundigen tezamen indien en voor zover de deskundigen unaniem over de waarde adviseren.
2. De deskundigen worden op de volgende wijze benoemd:
  - gemeente en erfpachter wijzen binnen zes (6) weken ieder een deskundige aan;
  - de aangewezen deskundigen wijzen tezamen binnen zes (6) weken een derde deskundige aan;
  - voor iedere deskundige die niet binnen de gestelde termijn is aangewezen, wordt op verzoek van de meest gerede partij(en) een deskundige aangewezen door de ter zake bevoegde rechter.
3. Het advies van de deskundigen moet zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk drie (3) maanden na de aanwijzing van de derde deskundige, ter kennis van partijen worden gebracht. De deskundigen bepalen wie hun kosten moet dragen en in welke verhouding.
4. Geen recht op vergoeding bestaat voor die opstallen, waarvoor door de gemeente geen voorafgaande schriftelijke toestemming is verleend. Het verlenen van een omgevingsvergunning is geen toestemming in het kader van de erfpachtovereenkomst.
5. De door de gemeente aan erfpachter voor bedoelde opstallen te betalen vergoeding dient te worden voldaan binnen zes (6) maanden nadat het taxatierapport door de

deskundigen zal zijn uitgebracht, waarbij de gemeente over deze periode van zes (6) maanden geen rente is verschuldigd.

6. Indien zou blijken dat de oplevering door erfpachter aan de gemeente niet tijdig dan wel in strijd met erfpachters verplichtingen niet vrij van huur, pacht of andere niet direct opzegbare gebruiksrechten of niet leeg en ontruimd is geschied, is de gemeente bevoegd het betalen van de vergoeding renteloos op te schorten, totdat de oplevering vrij van huur, pacht en gebruik, leeg en ontruimd is geschied.
7. De gemeente is bovendien bevoegd het gehele bedrag van de vergoeding dan wel een deel daarvan - in mindering op de aanspraken van erfpachter - aan te wenden tot het huurvrij maken/doen ontruimen van bedoelde opstallen, werken en beplantingen. Voorts zullen ook de nog achterstallige canons aan de gemeente en/of andere achterstallige lasten en belastingen in mindering mogen worden gebracht op de vergoeding.
8. Het bepaalde in dit artikel is van toepassing op onroerende zaken, zijnde woningen of woonbestemming zodat voor erfpacht met een andere bestemming dan wonen of woning géén recht op vergoeding bestaat, tenzij in de erfpachtovereenkomst expliciet anders is overeengekomen.
9. Indien de erfpacht eindigt door tijdsverloop en erfpachter wenst het erfpachtrecht niet voort te zetten (in tegenstelling tot lid 1 dat de gemeente niet wenst voort te zetten), dan is het bepaalde in dit artikel niet van toepassing en zal de gemeente voor de door erfpachter aangebrachte dan wel betaalde opstallen, werken en beplantingen géén vergoeding verschuldigd zijn, tenzij in de erfpachtovereenkomst expliciet anders is overeengekomen.

#### **Artikel 25 - Beëindiging door afstand verklaring**

1. De erfpachter kan, met medewerking van de ingeschreven hypotheekhouder(s) van zijn erfpachtrecht afstand doen, als voor het nieuwe canontijdvak meer en/of zwaardere bezwarende Algemene en bijzondere bepalingen van toepassing worden verklaard die in alle redelijkheid niet van de erfpachter verlangd kunnen worden.
2. De afstand van het erfpachtrecht, bedoeld in het vorige lid, vindt plaats bij, mede door de in het vorige lid bedoelde hypotheekhouder ondertekende, schriftelijke verklaring aan burgermeester en wethouders volgens formulier A, behorende bij deze bepalingen, binnen twaalf maanden na verzenddatum van de brief met daarbij de meer bezwarende Algemene en bijzondere bepalingen, tegen een door de erfpachter te bepalen redelijk tijdstip.
3. De erfpachter levert de grond op het in de verklaring genoemde tijdstip op geheel vrij en ontdaan van de na de vestiging van erfpacht gestichte opstallen, zoveel mogelijk in de toestand, waarin het werd uitgegeven.
4. Het bepaalde in lid 3 is niet van toepassing in het geval de onroerende zaak de bestemming woning of wonen heeft.



## **Artikel 26 - Niet-nakoming van verplichtingen**

1. Wegens het niet, niet tijdig of niet behoorlijk voldoen aan enige verplichting voortvloeiend uit de erfpachtovereenkomst en/of uit deze AEV 2017, kunnen burgemeester en wethouders besluiten erfpachter een boete op te leggen van ten hoogste twintig (20) maal het bedrag van de alsdan geldende canon. De boete moet worden betaald binnen een (1) maand na dagtekening van het schrijven waarin de boete is opgelegd.
2. Naast de in lid 1 van dit artikel bedoelde boete, kunnen burgemeester en wethouders een extra boete vorderen voor elke dag of gedeelte hiervan dat de niet, niet tijdige of niet behoorlijke nakoming voortduurt. Deze extra dagboete zal ten hoogste vijf procent (5%) van de (geïndexeerde) jaarcanon bedragen.
3. De kosten van de invordering van de boete zijn voor rekening van erfpachter.
4. Artikel "Kettingbeding en derdenbeding" van de AEV 2017 is van toepassing op het bepaalde in dit artikel.

## **Artikel 27 - Herstel door de gemeente**

1. Indien erfpachter enige verplichting, voortvloeiend uit de erfpachtovereenkomst en/of op de erfpachtovereenkomst van toepassing zijnde artikel(en) uit de AEV 2017, niet of niet tijdig of niet behoorlijk nakomt, kunnen burgemeester en wethouders deze verplichting, na erfpachter daartoe in gebreke te hebben gesteld en verloop van de daarbij gestelde termijn om deze verplichting alsnog na te komen, op kosten van erfpachter te doen uitvoeren. Met de ondertekening van de erfpachtovereenkomst en de toepassing van de AEV 2017, machtigt erfpachter uitdrukkelijk burgemeester en wethouders daartoe. Tevens machtigt erfpachter burgemeester en wethouders daarbij, om op kosten van erfpachter al datgene ongedaan te maken, dat in strijd met enige verplichting uit de erfpachtovereenkomst en/of uit de AEV 2017 door erfpachter is verricht.
2. Burgemeester en wethouders geven bij aangetekend schrijven kennis aan erfpachter van hun voornemen om gebruik te maken van de bevoegdheid als bedoeld in lid 1 van dit artikel. Zij doen de kennisgeving vergezeld gaan van een opgave van de vermoedelijke kosten die met de uitvoering gemoeid zullen zijn, van een ingebrekestelling ten aanzien van de niet nagekomen verplichting of de strijdige verplichting en van een aanmaning om een en ander binnen een redelijke termijn te voldoen.
3. Onverminderd de verschuldigdheid van andere kosten, schadevergoeding en rente bij de gemeente, ontstaan als gevolg van de nalatigheid van erfpachter en dat wat aan erfpachter kan worden toegerekend, is erfpachter verplicht op eerste aanzegging van burgemeester en wethouders, de kosten van het herstel door de gemeente te voldoen. Burgemeester en wethouders doen de aanzegging vergezeld gaan van een gespecificeerde opgave van de kosten.

## **Artikel 28 - Overige rechtsmiddelen**

Voor zover in de bepalingen waaronder de erfpachtvestiging heeft plaatsgevonden, aan de gemeente en/of de erfpachter enige bijzondere bevoegdheid is toegekend, laat deze bevoegdheid onaangetast het recht van de gemeente en/of de erfpachter, alle andere rechtsmiddelen of vorderingen, welke (een van) hen ten dienste staan of toekomen, aan te wenden of in te stellen, voor zover deze bevoegdheid niet uitdrukkelijk is beperkt.

## **Artikel 29 - Faillissement en beslag**

1. Indien erfpachter vóór de datum van overdracht dan wel vóór de datum van (vervroegde) ingebruikneming:
  - faillissement is aangevraagd of in staat van faillissement wordt verklaard en/of
  - surseance van betaling van erfpachter is aangevraagd of verleend en/of
  - gerechtelijke schuldsanering van erfpachter is aangevraagd en/of
  - in geval van verlies van rechtspersoonlijkheid, feitelijke liquidatie of ontbinding van de vennootschap en/of
  - wanneer er executoriaal beslag op zaken en vermogensrechten van erfpachter wordt of is gelegd,is de gemeente bevoegd de erfpachtovereenkomst te ontbinden, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst vereist is.
2. Indien zich één van de situaties voordoet zoals bedoeld in lid 1 van dit artikel en de onroerende zaak op dat moment reeds door erfpachter in gebruik is genomen, dan is erfpachter na een eerste verzoek daartoe door de gemeente verplicht de onroerende zaak onverwijld weer in de macht van de gemeente terug te brengen, in de staat waarin dit zich bevond ten tijde van de feitelijke terbeschikkingstelling van de onroerende zaak. Alle kosten die daarmee gepaard gaan, komen voor rekening van erfpachter.
3. De reeds door erfpachter betaalde canon zal worden gerestitueerd voor zover deze het bedrag van de kosten en boeten voortvloeiende uit de erfpachtovereenkomst en de AEV 2017 te boven gaat. Over reeds betaalde canon, vindt geen rentevergoeding plaats.

## **Artikel 30 - Kettingbeding en derdenbeding**

1. Voor zover de verplichtingen, omschreven in de erfpachtovereenkomst en in de AEV 2017 niet reeds van rechtswege overgaan op de nieuwe erfpachter, ondererfpachter, beperkt gerechtigde of persoonlijk gerechtigde, is de erfpachter verplicht en verbindt hij zich jegens de gemeente, die dit voor zich aanvaardt, deze verplichtingen, bij overdracht van de erfpacht alsmede bij verlening daarop van enig zakelijk of persoonlijk gebruiks- of genotsrecht, aan de nieuwe erfpachter, ondererfpachter, of beperkt of persoonlijk gerechtigde ten behoeve van de gemeente op te leggen en die ten behoeve van de gemeente aan te nemen, alsmede het in dit artikel bepaalde in elke verdere akte van vervreemding/vestiging ordelijk te doen opnemen. Dit zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van maximaal twintig (20) maal het bedrag van de aldan geldende (jaar)canon ten behoeve van de gemeente, welke boete opeisbaar is door het enkele feit van de overtreding, zonder dat enige ingebrekestelling is vereist en met bevoegdheid

voor de gemeente om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen.

2. Op gelijke wijze als hierboven onder lid 1 van dit artikel is bepaald, verbindt erfpachter zich jegens de gemeente tot het bedingen, bij wijze van derdenbeding, van de nieuwe gebruiks- of genotsgerechtigde dat ook deze zowel het bepaalde in de in lid 1 van dit artikel bedoelde artikelen, als de in lid 1 en in het onderhavige lid 2 van dit artikel opgenomen verplichting om dit door te geven, zal opleggen aan diens rechtsopvolger(s) respectievelijk beperkt gerechtigde(n). Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de gemeente het beding aan.

### **Artikel 31 - Geschillenregeling**

1. Alle geschillen, die naar aanleiding van de erfpachtovereenkomst en AEV 2017 mochten ontstaan, van welke aard en omvang ook, daaronder mede begrepen die geschillen welke slechts door één der partijen als zodanig worden beschouwd, zullen partijen in beginsel trachten te beslechten middels overleg. Indien (herhaald) overleg niet tot consensus leidt zal het geschil worden voorgelegd aan de bevoegde rechtbank.
2. Op de erfpachtovereenkomst en de AEV 2017 is het Nederlands recht van toepassing.

### **Artikel 32 - Domicilie erfpachter**

Als de erfpachter niet in de gemeente woont of kantoor houdt, is hij verplicht met betrekking tot het erfpachtrecht bij de akte domicilie te kiezen ten kantore van een in Nederland gevestigde notaris. Zolang de keuze van een andere domicilie niet ter kennis van burgemeester en wethouders is gebracht, blijft de oude domicilie gelden en wordt ook de nieuwe erfpachter geacht aldaar domicilie te hebben gekozen.

### **Artikel 33 - Afschriften**

1. Aan de gemeente wordt op kosten van de erfpachter op eerste aanvraag van burgemeester en wethouders, een (digitaal) afschrift met bewijs van inschrijving van de akten in de openbare registers uitgereikt van de in deze AEV 2017 genoemde akten.
2. Alle kosten en rechten voor het uitgeven en wijzigen van het erfpachtrecht, voor de tenuitvoerlegging daarvan, voor het splitsen of voor enige andere wijziging van het erfpachtrecht, evenals de kosten van de eventuele kadastrale uitmeting, komen voor rekening van de erfpachter.

## Formulier A (verklaring beëindiging erfpacht door afstand)

*Behoort bij artikel 25 van de Algemene erfpachtvoorwaarden gemeente Gooise Meren 2017 (alleen te gebruiken bij andere bestemmingen dan "wonen" en "woning"). Dit formulier moet worden ondertekend door de eigena(a)r(en) van het erfpachtrecht. Indien de eigena(a)r(en) een rechtspersoon is/zijn, dan bij "vertegenwoordiger" vermelden welke natuurlijke perso(o)n(en) de rechtsperso(o)n(en) op grond van de statuten mogen vertegenwoordigen.*

### Ondergetekende(n)

Naam eigena(a)r(en): \_\_\_\_\_

Adres: \_\_\_\_\_

Postcode / woonplaats: \_\_\_\_\_

Vertegenwoordiger(s): \_\_\_\_\_

eigena(a)r(en) van het hierna te noemen erfpachtrecht,

### verklaart/verklaren:

afstand te doen van het erfpachtrecht, verleend op de onroerende zaak, bij het kadaster bekend als:

kadastrale gemeente: \_\_\_\_\_

sectie: \_\_\_\_\_

nummer: \_\_\_\_\_

gevestigd bij akte  
verleden op: \_\_\_\_\_

voor notaris: \_\_\_\_\_

gevestigd te: \_\_\_\_\_

ingeschreven in de  
openbare registers van  
het kadaster in register  
Hypotheek 4 op: \_\_\_\_\_

in deel: \_\_\_\_\_

nummer: \_\_\_\_\_

met inachtneming van het bepaalde in artikel 25 van de Algemene erfpachtvoorwaarden 2017 gemeente Gooise Meren, zoals deze zijn vastgesteld bij besluit van burgemeester en wethouders van @@@ 2017,

en wel met ingang van -

---

op welke datum ondergetekende(n) zich verbindt/verbinden genoemde onroerende zaak, onder overlegging van een door het kadaster afgegeven bewijs van onbezwaardheid, geheel vrij van beperkte, zakelijke en persoonlijke rechten en ontdaan van opstallen en zoveel mogelijk in de toestand, waarin het bij gemelde akte werd uitgegeven, op te leveren aan de gemeente Gooise Meren.

*Indien de onroerende zaak is belast met een recht van eerste hypotheek)*

De medeondergetekende, houder van het recht van eerste hypotheek op genoemde onroerende zaak, verklaart de medewerking als bedoeld in artikel 25 lid 1 van de Algemene erfpachtvoorwaarden 2017 gemeente Gooise Meren bij deze te verlenen.

---

*(Plaats, datum)*

---

*(Handtekening)*

Medeondergetekende *(eerste hypotheekhouder indien van toepassing)*

---

*(Plaats, datum)*

---

*(Handtekening, bedrijfsstempel)*

