

## ***Algemene voorwaarden voor de uitgifte van gronden van de gemeente Heemskerk 2005***

Deze " Algemene voorwaarden voor de uitgifte van gronden van de gemeente Heemskerk 2005" zijn vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Heemskerk bij besluit van drieëntwintig november tweeduizend vier.

De tekst van de "Algemene voorwaarden voor uitgifte van gronden van de gemeente Heemskerk 2005" werd opgenomen in een op 30 december 2004 voor notaris mr H.L.H. Lautenbach, notaris te Heemskerk, verleden akte, die bij afschrift werd ingeschreven op het kantoor van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Alkmaar op 31 december 2004 in register hyp 4 deel 11389 nummer 167.

### Inleiding

Voor u ligt een exemplaar van de Algemene voorwaarden voor de uitgifte van gronden van de gemeente Heemskerk 2005. Bij het sluiten van een overeenkomst met de gemeente Heemskerk aangaande de uitgifte van grond in eigendom dan wel in erfpacht, zijn er immer bepalingen uit deze algemene voorwaarden van toepassing. Wij raden u dan ook aan deze algemene voorwaarden zorgvuldig door te nemen alvorens tot ondertekening van de koopovereenkomst dan wel erfpachtsaanbieding over te gaan.

### Begripsbepaling

In deze Algemene voorwaarden wordt verstaan onder:

Aanvaarden	Handeling waarbij de Koper / Erfpachter het aanbod van de Gemeente aanvaardt.
Aflevering	Het feitelijk ter beschikking stellen van de Grond.
Algemene voorwaarden	"Algemene voorwaarden voor de uitgifte van gronden van de gemeente Heemskerk 2005".
B en W	Het college van Burgemeester en Wethouders.
Canon	De jaarlijkse door de erfpachter verschuldigde som aan geld, waartegen de Grond in erfpacht wordt uitgegeven.
Erfpachter	Wederpartij van de Gemeente bij het aangaan van de Overeenkomst, waarbij de Grond wordt uitgegeven in erfpacht.
Erfpachtsrecht	Recht van erfpacht.
Gemeente	Gemeente Heemskerk.
Grond	Het over te dragen kadastraal perceel (met of zonder opstallen), wat het object vormt van de

	Overeenkomst.
Ingebruikneming	Het moment waarop de wederpartij voor het eerst feitelijk over de Grond kan beschikken door deze te betrekken, er feitelijk werkzaamheden in of op uit te voeren of er een afrastering omheen te zetten. Het uitvoeren van een sonderingsonderzoek of een milieukundig bodemonderzoek valt hier echter niet onder en kan gebeuren zonder dat er sprake is van ingebruikname.
Koopsom	De door de Koper verschuldigde som aan geld, waartegen de Grond wordt uitgegeven.
Koper	Wederpartij van de Gemeente bij het aangaan van de Overeenkomst, waarbij de Grond wordt uitgegeven.
Levering	De juridische eigendomsovergang door inschrijving van de akte in de Openbare Registers.
Notariële akte	De voor de overdracht vereiste akte van levering (Vestiging).
Overeenkomst	De overeenkomst tussen de Gemeente en Koper / Erfpachter, waarbij de Gemeente aanbiedt Grond uit te geven in eigendom (dan wel erfpacht) onder nader omschreven voorwaarden en Koper / Erfpachter deze aanbieding aanvaardt onder nader omschreven voorwaarden. Op deze overeenkomst worden deze Algemene voorwaarden geheel of ten delen van toepassing verklaard.
Uitgifte	Uitgifte van Grond door de Gemeente in eigendom dan wel in erfpacht.
Vestiging	Door een recht van erfpacht te vestigen ontstaat voor de begunstigde / Erfpachter het recht een goed van een ander (vererfpachter) te houden en te gebruiken.

## **HOOFDSTUK 1 ALGEMENE BEPALINGEN**

### **Artikel 1.1    Staat van overdracht**

De Grond wordt overgedragen vrij van hypothecaire inschrijvingen en beslagen, heersende en lijdende erfdiensbaarheden, kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen, met uitzondering van die lasten of beperkingen welke uitdrukkelijk door Koper / Erfpachter zijn aanvaard.

### **Artikel 1.2    Aanvaarding en levering (vestiging Erfpachtsrecht)**

- a. De Notariële akte wordt niet eerder verleden dan na verlening van de bouwvergunning.
- b. De Notariële akte dient binnen twee (2) weken na verlening van de bouwvergunning ondertekend te worden. Indien ondertekening van de Notariële akte na voornoemd tijdstip plaatsvindt, is de Koper/Erfpacht wettelijke rente verschuldigd over de Koopsom (canon voor het eerste jaar of afkoopsom).
- c. De Koper / Erfpachter wijst een, bij voorkeur in Heemskerk gevestigde notaris aan. Indien Koper / Erfpachter geen notaris kan of wil aanwijzen, wijst de Gemeente een notaris aan.
- d. De Koper / Erfpachter kan de Grond in eigen gebruik en genot aanvaarden, zodra de Koopsom (canon voor het eerste jaar of afkoopsom) volledig is betaald en de Notariële akte is ondertekend.
- e. In afwijking van het bepaalde in lid d kan de Koper / Erfpachter de Grond met schriftelijke goedkeuring van B en W in gebruik nemen vóór het in het lid a bedoelde tijdstip. B en W kunnen hierbij voorwaarden stellen.
- f. Indien twee (2) jaar na het ondertekenen van de Overeenkomst de Notariële akte niet is gepasseerd, kan de Gemeente de Overeenkomst eenzijdig ontbinden.

### **Artikel 1.3    Rente**

- a. Zes (6) maanden na het ondertekenen van de Overeenkomst, is de Koper / Erfpachter aan de Gemeente wettelijke rente verschuldigd over de Koopsom (canon voor het eerste jaar of afkoopsom).
- b. Indien de bouwvergunning binnen zes (6) maanden na het ondertekenen van de Overeenkomst wordt verleend, is de renteregeling van artikel 1.2 lid b van toepassing.

### **Artikel 1.4    Waarborgsom**

- a. De Koper / Erfpachter zal gelijktijdig met de ondertekening van de Overeenkomst een aanbetaling in de vorm van een waarborgsom van tien procent (10 %) (exclusief de eventueel verschuldigde belasting) van de Koopsom (canon voor het eerste jaar of afkoopsom) voldoen door storting op een nader aan te geven rekening van de Gemeente.
- b. De waarborgsom bedraagt ten minste honderdvijftig euro (€ 150,-).
- c. De Koper/Erfpachter kan, in overleg met de Gemeente, in plaats van een waarborgsom een bankgarantie ten behoeve van de Gemeente doen stellen. Deze bankgarantie dient in ieder geval één maand langer geldig te zijn dan tot de in artikel 1.2. lid b genoemde datum. Indien op verzoek van de Koper/Erfpachter deze datum later wordt vastgesteld dient de bankgarantie dienovereenkomstig te worden verlengd bij gebreke waarvan de bankgarantie direct door de Gemeente opeisbaar is.

- d. Het in lid a van dit artikel bedoelde bedrag, vermeerderd met drie procent (3%) rente, zal bij levering worden verrekend met de verschuldigde Koopsom (canon voor het eerste jaar of afkoopsom).
- e. Indien het daartoe bevoegde bestuursorgaan niet tot uitgifte besluit, zal het in lid a van dit artikel bedoelde bedrag vermeerderd met drie procent (3%) rente, worden terugbetaald.
- f. B en W kunnen in bijzondere gevallen, indien hiertoe naar hun mening aanleiding bestaat, rekening houdende met de door de Gemeente verrichte werkzaamheden en gemaakte kosten, gehele of gedeeltelijke terugbetaling van de waarborgsom toestaan.

#### **Artikel 1.5 Kosten en belastingen**

- a. Alle kosten, rechten en belastingen met betrekking tot de Overeenkomst, de uitgifte in (onder)erfpacht, de levering en de aflevering, waaronder begrepen de kosten van de kadastrale meting en de notariskosten, zijn voor rekening van de Koper / Erfpachter.
- b. Indien over de Koopsom (canon voor het eerste jaar of afkoopsom) overdrachtsbelasting is afgedragen terwijl op een later tijdstip blijkt, dat er omzetbelasting verschuldigd is, dient de Koper / Erfpachter op eerste aanzegging van de Gemeente het alsdan verschuldigde bedrag aan de Gemeente te voldoen.
- c. Alle lasten en belastingen, die van de Grond worden geheven komen met ingang van 1 januari volgende op de datum van de Notariële akte voor rekening van de Koper / Erfpachter.

#### **Artikel 1.6 Perceelsomschrijving, meting, terreingrenzen**

- a. De Koper/Erfpachter verplicht zich voor de datum van de ingebruikneming van de Grond te overtuigen van de grenzen.
- b. Bij het plaatsen of doen plaatsen van gebouwen en van afrasteringen is Koper / Erfpachter verplicht met de Gemeente overleg te plegen omtrent controle van de situering daarvan binnen de overeengekomen grenzen van de Grond.
- c. De gemeente is niet gehouden bij te dragen aan de door de Koper / Erfpachter op de Grond te realiseren erfafscheiding.

#### **Artikel 1.7 Over- en ondermaat**

Verskil tussen de werkelijke grootte en de grootte zoals die door de Gemeente is aangegeven, kan geen aanleiding geven tot enige verrekening.

#### **Artikel 1.8 Milieubepaling**

- a. Omtrent de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in de Grond, wordt in opdracht van de Gemeente een indicatief onderzoek verricht. De resultaten van dit onderzoek worden vastgelegd in een rapport waarin de toestand van de Grond wordt omschreven.
- b. De Koper / Erfpachter heeft recht op inzage in het rapport.
- c. De Gemeente verklaart, voorzover dit uit het rapport als bedoeld in lid a blijkt, dat er geen reden is om aan te nemen dat zich in de Grond in onaanvaardbare mate stoffen bevinden, die naar de huidige maatstaven schadelijk zijn te achten voor het milieu of de volksgezondheid, of die anderszins onaanvaardbaar zijn. Daartoe zal door de Gemeente vóór of uiterlijk op de datum van

de Notariële akte aan de Koper / Erfpachter een "geschiktheidsverklaring" worden verstrekt.

- d. Wanneer de resultaten van het onderzoek zodanig zijn dat deze verklaring niet kan worden afgegeven, zal met de Koper / Erfpachter terzake overleg worden gevoerd en zijn partijen niet verplicht de Overeenkomst na te komen.
- e. Onder voor het milieu gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen wordt in elk geval niet verstaan: funderingsrestanten, puin of andere restanten van bouwkundige aard, noch de aanwezigheid van de draagkracht van de Grond beïnvloedende omstandigheden, noch stobben van bomen of struiken.

#### **Artikel 1.9 Ontbinding in geval van verontreiniging**

- a. Indien vóór de datum van ondertekening van de Notariële akte of, indien dat eerder is, vóór de datum van de feitelijke ingebruikneming van de Grond, zou blijken van aanwezigheid van voor het milieu gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen die van zodanige concentratie en aard zijn dat van de Koper / Erfpachter in redelijkheid niet kan worden gevergd dat hij de Grond afneemt, zal de Grond op kosten van de Gemeente worden gesaneerd.
- b. De mate van sanering als bedoeld in lid a zal zijn conform het door partijen bekende gebruik van de Grond door Koper / Erfpachter.
- c. Indien de totale kosten van de sanering als bedoeld in lid a de Gemeente een bedrag van vijftieng procent (25 %) van de Koopsom (canon voor het eerste jaar of afkoopsom) te boven gaan, heeft de Gemeente het recht de Overeenkomst te ontbinden.
- d. Indien door de Gemeente geen beroep is gedaan op de ontbindende voorwaarde als bedoeld in lid c wordt de Levering (vestiging) opgeschort totdat de sanering naar behoren is geschied.

#### **Artikel 1.10 Verplichting zelfbewoning en verbod doorverkoop bij woningen**

- a. De Koper / Erfpachter verplicht zich de op de Grond te bouwen woning uitsluitend te zullen gebruiken om die zelf (met zijn eventuele gezinsleden) te bewonen en die woning met de daartoe behorende grond niet aan derden te zullen doorverkopen (in erfpacht door te leveren), een en ander behoudens het vermelde in de hierna volgende leden.
- b. Het bepaalde in het vorige lid is niet van toepassing ingeval van:
  - 1. verkoop op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:174 van het Burgerlijk Wetboek;
  - 2. executoriale verkoop door de hypotheccaire schuldeisers als bedoeld in artikel 3:268 van het Burgerlijk Wetboek;
  - 3. schriftelijke ontheffing door B en W als bedoeld in lid d.
- c. Het bepaalde in lid a en b vervalt nadat de Koper/Erfpachter de desbetreffende woning gedurende vijf (5) achtereenvolgende jaren heeft bewoond.  
Als maatstaf geldt hierbij de datum waarop en de tijd gedurende welke de Koper/ Erfpachter als bewoner van het desbetreffende adres in het bevolkingsregister is ingeschreven.
- d. B en W kunnen schriftelijk ontheffing verlenen van het bepaalde in dit artikel.  
Deze ontheffing wordt echter steeds verleend in geval van:
  - 1. verandering van werkring van de Koper/Erfpachter of diens partner op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden;
  - 2. overlijden van de Koper/Erfpachter of diens echtgeno(o)(te) of partner;
  - 3. ontbinding van het huwelijk van de Koper/Erfpachter door echtscheiding of ontbinding van een samenlevingsverband of ontbinding van het geregistreerd partnerschap;
  - 4. verhuizing waartoe wordt genoodzaakt door de gezondheid van de Koper/Erfpachter of een van zijn gezinsleden.

- e. Bij niet nakoming van de verplichting als bedoeld in lid a is de Koper/Erfpachter een direct opeisbare boete verschuldigd van vijftig duizend euro (€ 50.000,-).
- f. Bij vervreemding van de Grond met ontheffing als bedoeld in lid d zal een afschrift van de op die vervreemding betrekking hebbende akte door en voor rekening van de Koper / Erfpachter aan B en W worden toegezonden.

#### **Artikel 1.11 Overdracht van rechten**

Het is partijen verboden om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Koper/Erfpachter rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst en/of eventuele met deze overeenkomst samenhangende overeenkomsten tussen partijen, geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden; partijen zijn bevoegd om aan het verlenen van de toestemming voorwaarden te verbinden.

#### **Artikel 1.12 Aansluiting nutsvoorzieningen**

De Koper/Erfpachter dient zelf bij de nutsbedrijven een verzoek in te dienen tot aansluiting van het perceel op de door hem gewenste nutsvoorzieningen.

#### **Artikel 1.13 Aanleg parkeerplaats**

De Koper/Erfpachter verbindt zich tegenover de Gemeente om gelijktijdig met het gereedkomen van de woning(en), voor zijn rekening een van de openbare weg af met een auto toegankelijke parkeerplaats (bij elke woning) aan te leggen en in stand te houden.

Bij niet nakoming van de verplichting tot het aanleggen en/of instandhouden van bedoelde parkeerplaats(en) is koper aan de Gemeente een boete verschuldigd van vijftig euro (€ 50,00) voor elke dag dat de Koper/Erfpachter in gebreke is.

#### **Artikel 1.14 Centrale Antenne-inrichting**

De Koper/Erfpachter verplicht zich te gedogen, dat in de te bouwen woning(en) voorzieningen worden aangebracht ten behoeve van de aansluiting van het centraal antenne-systeem.

#### **Artikel 1.15 Verbod tot verkoop aan consumenten voor bedrijven**

- a. Het is verboden het terrein en/of de daarop te stichten gebouwen te gebruiken of te doen gebruiken voor handelsdoeleinden, waarbij de levering van goederen of waren direct aan een consument plaatsvindt.
- b. Bij overtreding van het onder a van dit artikel bedoelde verbod zal de Koper/Erfpachter een direct opeisbare boete verschuldigd zijn van twee duizend vijfhonderd euro (€ 2.500,00) voor elke week, waarin bedoelde levering aan een consument plaatsvindt of op enigerlei wijze geconstateerd wordt, dit nadat de Koper/Erfpachter terzake van de overtreding door B en W bij aangetekend schrijven of deurwaardersexploit in gebreke is gesteld.

#### **Artikel 1.16 Overneming verplichtingen**

De Koper/Erfpachter is verplicht tot naleving van alle verplichtingen, welke bij de verkrijging op de gemeente overgingen en welke de Gemeente gehouden is aan de Koper/Erfpachter op te leggen. Voorts worden aan Koper/Erfpachter overgedragen alle rechten van vrijwaring en andere rechten, welke de gemeente tegen haar rechtsopvolgers in eigendom heeft.

#### **Artikel 1.17 Huur grond aan waterpartijen**

- a. Ten aanzien van het gedeelte grond, zoals op de bij de uitgifte-overeenkomst behorende tekening aangegeven geldt, dat:
  - 1. de Koper/Erfpachter verplicht is deze grond van de gemeente te huren tegen een in de Overeenkomst aangegeven huurprijs per jaar, zulks tot het tijdstip, dat het aangekochte perceel wordt vervreemd dan wel wordt belast met een zakelijk genotsrecht.

2. de Koper/Erfpachter deze grond vrij dient te houden van heesters, bomen, bouwwerken, bestratingen enzovoorts; aan de ter plaatse aanwezige beschoeiing en het talud geen enkele wijziging mag worden aangebracht;
3. de Koper/Erfpachter verplicht is personeel van de Gemeente toegang te geven tot bedoelde grond, ten behoeve van het onderhoud van de beschoeiing en de waterpartij;
4. de Koper/Erfpachter de waterpartij over een strook van een (1) meter uit de beschoeiing vrij dient te houden van riet en dergelijke.
5. het de Koper/Erfpachter niet is toegestaan, zonder schriftelijke toestemming van B en W, in of boven de waterpartij vlonders, steigers of andere constructies te plaatsen, te hebben of op te richten;
6. indien het gehuurde aan water grenst is de huurder verplicht de beschoeiingen en de aan het gehuurde grenzende watergangen te onderhouden. Het onderhoud dient te geschieden volgens de normen gesteld in de Keur van het toeziend Waterschap. Eventuele kosten, bij schouw door het betreffende Waterschap opgelegd, zijn voor rekening van de huurder.
7. bij een handelen in strijd met het bepaalde onder 1 tot en met 6 de Koper/Erfpachter of diens rechtsopvolger(s) een direct opeisbare boete ten bate van de gemeente verbeurt van vijf duizend euro (€ 5.000,00);
8. de onder 7 gemelde boete door de Koper/Erfpachter of diens rechtsopvolger(s) verschuldigd zal zijn zonder dat rechterlijke tussenkomst is vereist; de gemeente of Koper/Erfpachter of diens rechtsopvolger(s) van het niet of niet volledig nakomen van de bepaling(en) in gebreke zal stellen, binnen veertien (14) dagen na de ingebrekestelling de boete in de kas van de gemeente zal dienen te worden gestort.

b. Artikel 2.5 is op de onder a vermelde bepalingen van toepassing.

#### **Artikel 1.18 Kapverbod**

- a. De Koper/Erfpachter verklaart ermee bekend te zijn, dat het zich eventueel op de Grond bevindende boombestand zoveel mogelijk dient te worden gespaard.
- b. Koper/Erfpachter mag de zich op de grond (in erfpacht uitgegeven) bevinden bomen niet kappen, tenzij hiervoor door of namens B en W een op schrift gestelde kapvergunning is verleend.

#### **Artikel 1.19 Vrijkomende grond**

- a. Koper/Erfpachter is verplicht om de eventueel uit de Grond vrijkomende grond te deponeren bij een daartoe erkende stortplaats of een daartoe erkend grondverwerkingsbedrijf.
- b. De kosten die gepaard gaan met de in lid a vermelde handeling, zijn voor rekening van de Koper / Erfpachter.

#### **Artikel 1.20 Faillissement en beslag**

- a. Indien Koper / Erfpachter vóór de datum van ondertekening van de Notariële akte in staat van faillissement wordt verklaard of surséance van betaling heeft gekregen, alsmede wanneer er voor de datum van ondertekening van de Notariële akte executoriaal beslag op zijn roerende en onroerende zaken wordt gelegd, is de Gemeente bevoegd de Overeenkomst als ontbonden te beschouwen, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist. Indien reeds aflevering heeft plaatsgevonden is de Koper/Erfpachter verplicht het afgeleverde (de grond) onverwijld weer in de macht van de Gemeente terug te brengen, voor zover mogelijk in de staat waarin dit zich bevond ten tijde van de aflevering.
- b. Reeds betaalde gedeelten van de Koopsom (canon voor het eerste jaar of afkoopsom) zullen worden gerestitueerd voorzover ze het bedrag van de kosten, rente en boeten ingevolge deze Overeenkomst te boven gaan.

### **Artikel 1.21. Erfdienstbaarheden**

- a. Ten behoeve en/of ten laste van de in de Overeenkomst vermelde uit te geven Grond casu quo van het (de) in de Overeenkomst vermelde naastgelegen perce(e)l(en), worden gevestigd en aangenomen, alle zodanige erfdienstbaarheden waardoor de toestand waarin die percelen zich ten opzichte van elkaar bevinden gehandhaafd blijft.
- b. Onder andere geldt dit voor wat betreft de aanwezigheid van ondergrondse en bovengrondse kabels en leidingen, rioleringen, waterafvoeren, ventilatiesystemen lichtinval, inankeringen, inbalkingen en overbouwingen. Hieronder kan echter nimmer een verbod tot bouwen of verbouwen worden verstaan.
- c. De op het moment van de overdracht tussen de over te dragen Grond en de aangrenzende of naburige percelen bestaande toestanden, onder- en overbouw mede hieronder begrepen, al of niet in strijd met het burendrecht en vormende al of niet een toestand van erfdienstbaarheid tussen de over te dragen Grond en die andere percelen zullen voor zover mogelijk worden gevestigd als erfdienstbaarheden over en weer ten behoeve of ten laste van de over te dragen Grond casu quo de aangrenzende of naburige percelen.
- d. Indien op het verkochte terrein en het/de aansluitende niet aan de Koper/Erfpachter verkochte perceel/percelen gemeenschappelijke paden moeten worden aangelegd zullen ten behoeve en ten laste over en weer van deze gronden erfdienstbaarheden worden gevestigd van in-, uit- en doorgang naar de openbare weg(en) over en langs de grond ter plaatse daarvoor te bestemmen.  
De Koper/Erfpachter verplicht zich in de kosten van verharding en riolering van deze paden voor een evenredig deel bij te dragen.

### **Artikel 1.22 Bouwverbod**

De koper/Erfpachter verbindt zich tegenover de Gemeente de uitgegeven Grond niet te bebouwen. Bij overtreding van het verbod is de Koper/Erfpachter aan de Gemeente een direct opeisbare boete verschuldigd van € 50,- (vijftig euro) voor iedere dag dat het verbod wordt overtreden. In bijzondere gevallen kunnen B en W op schriftelijk verzoek ontheffing van het verbod verlenen. Het verlenen van een bouwvergunning houdt niet in, dat ontheffing van dit verbod zou zijn verleend; deze ontheffing dient afzonderlijk te zijn afgegeven.

### **Artikel 1.23 Opstalrecht voor palen, kabels en leidingen**

- a. Ten laste van een daartoe op de bij de Overeenkomst behorende tekening aangeduide gedeelte van de Grond (in erfpacht uitgegevene) en ten behoeve van de in de Overeenkomst aangegeven begunstigde wordt gevestigd een opstalrecht in de zin van artikel 5:101 van het Burgerlijk Wetboek, inhoudende het recht om kabels, leidingen en nutsvoorzieningen te hebben in, op of boven de Grond (in erfpacht uitgegevene), te houden, te inspecteren, te onderhouden en te vernieuwen.
- b. Bij dit opstalrecht wordt bepaald dat op, respectievelijk in of boven dat gedeelte van de Grond geen bouwwerken mogen worden opgericht, noch een gesloten wegdek worden aangebracht, ontgrondingen of graafwerkzaamheden worden verricht of bomen, dan wel diepwortelende struiken worden geplant, of aan derden toestemming tot zulk een handeling worden verleend. Voor de vestiging van dit zakelijk recht is de begunstigde geen enkele vergoeding verschuldigd.
- c. De kosten die verband houden met het vestigen van het opstalrecht komen voor rekening van de Koper/ Erfpachter.
- d. Indien kabels en/of leidingen aangepast of verlegd dienen te worden als gevolg van de Overeenkomst, zijn de kosten daarvan voor rekening van de Koper/ erfpachter. Daar waar de gemeente eventueel in dit kader werkzaamheden zal (laten) verrichten, worden de kosten daarvan achteraf bij de Koper/ Erfpachter in rekening gebracht, op basis van werkelijk gemaakte



kosten.

#### **Artikel 1.24 Gedoogplicht voor openbare voorzieningen**

- a. De Koper / Erfpachter is verplicht te gedogen dat al hetgeen ten behoeve van openbare voorzieningen zoals lichtmasten, straatnaamborden, verkeersborden enzovoorts op, in en/of boven de Grond is aangebracht wordt onderhouden en dat al hetgeen noodzakelijk is ten behoeve van openbare voorzieningen op, in en/of boven de Grond zal worden aangebracht en onderhouden een en ander voor zover deze bepaling door de Koper/Erfpachter uitdrukkelijk is aanvaard.
- b. De Koper / Erfpachter is verplicht al hetgeen ingevolge lid a van dit artikel is aangebracht bevestigd te laten.
- c. Alle schade, welke een onmiddellijk gevolg is van het aanbrengen, bestaan, onderhouden (herstellen inbegrepen) en/of vernieuwen van de in lid a van dit artikel bedoelde zaken, zal door de Gemeente op haar kosten worden hersteld of, indien de Koper / Erfpachter dat wenst, aan de Koper / Erfpachter worden vergoed, mits B en W hiervoor schriftelijk toestemming heeft gegeven.
- d. De Koper / Erfpachter is verplicht, voorzover in redelijkheid van hem gevergd kan worden, op zijn kosten die maatregelen te nemen ter voorkoming van schade aan de in lid a van dit artikel bedoelde zaken, welke B en W dan wel de eigenaren van de zaken noodzakelijk achten.
- e. De Koper / Erfpachter is te allen tijde aansprakelijk voor alle schade die door beschadiging van de aanwezige zaken, bedoeld in lid a, door zijn toedoen of nalaten wordt veroorzaakt.
- f. Partijen komen overeen dat de bepalingen in de leden a, b, c en e als kwalitatieve verplichting rusten op de Grond en van rechtswege zullen over gaan op degene(n) die de Grond onder bijzondere titel zal/zullen verkrijgen, waarbij tevens wordt bepaald dat diegenen mede gebonden zullen zijn die van de rechthebbende een recht tot gebruik van de Grond zullen verkrijgen.

#### **Artikel 1.25 Hoofdelijkheid**

Indien in de Overeenkomst omtrent één en hetzelfde object meer dan één natuurlijke of rechtspersoon als Koper/Erfpachter van de Gemeente staat genoemd, zijn deze personen ieder hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen die uit de Overeenkomst voortvloeien.

#### **Artikel 1.26 Nakoming door gelieerde vennootschappen (concernbeding)**

De Koper / Erfpachter staat er voor in dat de uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen tot een bepaald gedrag, handelen of nalaten, eveneens zullen worden nageleefd of nagekomen door tot dezelfde ondernemingsgroep behorende of feitelijk of juridisch gelieerde vennootschappen.

#### **Artikel 1.27 Geschillenregeling**

Alle geschillen, die naar aanleiding van de Overeenkomst mochten ontstaan, van welke aard en omvang ook, daaronder mede begrepen die, welke slechts door één der partijen als zodanig worden beschouwd, zullen worden voorgelegd aan de terzake bevoegde rechter, tenzij partijen terzake van die geschillen arbitrage bij het Nederlands Arbitrage Instituut overeenkomen.

#### **Artikel 1.28 Rechtskeuze**

Op de Overeenkomst en de Algemene Voorwaarden is Nederlands recht van toepassing.

## **HOOFDSTUK 2 BEPALINGEN SPECIFIEK VOOR KOOP**

### **Artikel 2.1    Betaling Koopsom**

- a. Uiterlijk op de dag van de ondertekening van de Notariële akte, dient de volledige Koopsom en de daarover verschuldigde belasting te zijn voldaan aan de notaris die de akte verlijdt.
- b. Indien de Koopsom niet binnen de in lid a van dit artikel gestelde termijn door de notaris is ontvangen, is de Koper in verzuim en zal daarover overeenkomstig het bepaalde in artikel 6:83 van het Burgerlijk Wetboek zonder ingebrekestelling, over een periode vanaf die datum tot aan de datum van betaling een rente, verhoogd met eventuele belasting, verschuldigd zijn, per drie (3) maanden vooruit te betalen.  
De rente zal worden berekend naar het percentage voor vijftientwintig (25)-jarige leningen bij de Bank voor Nederlandse Gemeenten, zoals dat geldt op een januari en een juli van enig kalenderjaar respectievelijk voor de periode een januari tot en met dertig juni en van een juli tot en met eenendertig december van dat jaar. Eventueel te veel betaalde rente zal bij de ondertekening van de Notariële akte aan de Koper worden gerestitueerd.

### **Artikel 2.2    Bebouwing**

- a. De Koper is verplicht de Grond te bebouwen met de in de Overeenkomst aangegeven bebouwing, welke al naar gelang de bestemming van de Grond (een) woning(en), bedrijfsgebouw(en), kanto(o)r(en) of bijzondere- of andere nader omschreven bebouwing kan betreffen.
- b. Binnen twee (2) jaar na de datum van het ondertekenen van de Notariële akte, of indien dit eerder is, de datum van de feitelijke ingebruikneming, moet de op de Grond te stichten bebouwing voltooid en gebruiksklaar zijn, indien daartoe aanleiding bestaat, kan deze termijn door B en W worden verlengd.
- c. Zolang niet is voldaan aan de in lid b vermelde verplichting mag de Koper de Grond niet zonder schriftelijke toestemming van B en W in eigendom of economische eigendom overdragen, in erfpacht uitgeven, met beperkte rechten bezwaren, verhuren of verpachten. Aan deze toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden. Voor vestiging van het recht van hypotheek is geen toestemming nodig.
- d. Het bepaalde in lid c is niet van toepassing in geval van executoriale verkoop op grond van artikel 3:268 van het Burgerlijk Wetboek en van verkoop op grond van artikel 3:174 van het Burgerlijk Wetboek.
- e. De in lid c bedoelde toestemming wordt geacht te zijn verleend als de overdracht van de Grond geschiedt ter uitvoering van een tussen de in de overeenkomst genoemde Koper en diens Koper gesloten koop-/aannemingsovereenkomst, waarbij genoemde Koper zich tegenover die oorspronkelijke Koper verplicht, de in de Overeenkomst genoemde en in de daarbij vermelde tekening nader gedetailleerde opstallen te bouwen.
- f. Het in dit artikel in lid e gestelde geldt uitsluitend voor de in de Overeenkomst genoemde Koper en gaat niet over op diens rechtsopvolgers.
- g. Indien na verloop van de in lid b genoemde termijn de bebouwing wel is aangevangen, maar nog geen vijftig procent (50%) van de geschatte bouwtijd is verlopen, is de Koper aan de Gemeente een schadevergoeding verschuldigd ter grootte van tien procent (10%) van de Koopsom.
- h. Indien na verloop van de in lid b genoemde termijn de bebouwing is aangevangen, maar meer dan vijftig procent (50%) van de bebouwing gereed is, verlenen B en W uitstel van de bouwplicht voor de periode van de geschatte bouwtijd van het restant van de bebouwing. Indien na verloop van die

verlenging nog steeds een wezenlijk deel van de bebouwing moet geschieden is de Koper aan de Gemeente een schadevergoeding verschuldigd overeenkomstig het bepaalde in lid g, onverminderd het recht van de Gemeente om volledige nakoming van de bouwplicht te vorderen.

### **Artikel 2.3 Boetebepaling**

- a. Indien Koper enige verplichting, voortvloeiende uit de Overeenkomst, niet nakomt, verbeurt Koper, na ingebrekestelling en na verloop van de daarin gestelde termijn, ten behoeve van de Gemeente een onmiddellijk opeisbare boete tien procent (10 %) van de Koopsom, op welk bedrag de door de Gemeente terzake van de wanprestatie te lijden schade wederzijds onveranderlijk wordt bepaald.
- b. Indien daar een aanwijsbare en billijke reden voor is, kan de hoogte van de in lid a bepaalde boete, met het oog op de aard van de wanprestatie door B en W schriftelijk naar boven of naar beneden worden bijgesteld.
- c. Naast het gestelde in lid a van dit artikel behouden de Gemeente en Koper het recht om bij niet-nakoming van enige uit de Overeenkomst voortvloeiende verplichtingen in rechte nakoming te vorderen.
- d. Indien in de Overeenkomst en/of in een van toepassing zijnd artikel van de Algemene voorwaarden een afzonderlijke boetebepaling is opgenomen, geldt die bepaling bij voorrang.

### **Artikel 2.4 Recht van terugkoop bij niet-nakoming bouwplicht**

- a. Indien de Koper niet of niet tijdig voldoet aan zijn bouwverplichting als bedoeld in artikel 2.2 lid b is de Koper verplicht om de gekochte Grond op eerste vordering van B en W aan de Gemeente terug te verkopen, tegen de bij de aankoop aan de Gemeente betaalde Koopsom. Op deze Koopsom zal in plaats van vergoeding van kosten en schade en rente – behoudens vrijstelling – door de Gemeente een gedeelte, groot tien procent (10%), worden ingehouden en aan de Gemeente vervallen, terwijl bovendien voor eventueel verrichte werken generlei vergoeding van de Gemeente gevorderd kan worden.
- b. De kosten van of in verband met de terugkoop en wederoverdracht van de gekochte Grond – in de meest ruime zin – komen geheel voor rekening van de terugverkoper.
- c. De terugverkoper is verplicht binnen een door B en W te bepalen termijn na de terugkoop op zijn kosten zorg te dragen voor het in de oorspronkelijke staat terugbrengen van de gekochte Grond, bij gebreke waarvan een en ander van gemeentewege op kosten van de terugverkoper zal geschieden.
- d. De kosten die gepaard gaan met de werkzaamheden als bedoeld in lid c zullen worden in gehouden op de terugkoopsom.

### **Artikel 2.5 Kettingbeding**

- a. De Koper is verplicht en verbindt zich jegens de Gemeente, die dit voor zich aanvaardt, het bepaalde in de daartoe in de Overeenkomst aangewezen artikelen bij de levering van het geheel of een gedeelte van de Grond, alsmede bij de verlening daarop van een beperkt recht, aan de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde op te leggen en in verband daarmee, om het in die artikelen bepaalde in de terzake op te stellen Notariële akte of verlening van beperkt recht woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van vijftig duizend euro (€ 50.000,-) ten behoeve van de Gemeente, met de bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen.
- b. Op gelijke wijze als hierboven in lid a bepaald, verbindt de Koper zich jegens de Gemeente, tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde, dat ook deze,

zowel het bepaalde in de in lid a bedoelde artikelen, als in de in lid a en het onderhavige lid b opgenomen verplichting om dit door te geven, zal opleggen aan diens rechtsopvolgers/beperkt gerechtigden.

Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de Gemeente het beding aan.

### **Artikel 2.6 Kwalitatieve verplichting**

- a. De in de Overeenkomst aangewezen artikelen zullen als kwalitatieve verplichtingen rusten op de Grond en zullen van rechtswege overgaan op degene(n) die de Grond onder bijzondere titel zal/zullen verkrijgen, waarbij tevens wordt bepaald dat diegene mede gebonden zullen zijn die van de rechthebbende een recht tot gebruik van de Grond zullen verkrijgen.
- b. Aangezien van deze Overeenkomst tussen partijen een Notariële akte wordt opgemaakt, die daarna zal worden ingeschreven in de Openbare Registers, is voldaan aan de eis van artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek.

## **HOOFDSTUK 3 BEPALINGEN SPECIFIEK VOOR ERFPACHT**

### **Artikel 3.1 Bebouwing**

- a. Binnen twee (2) jaar na datum van het verlijden van de Notariële akte moet de op de Grond te stichten bebouwing voltooid en gebruiksklaar zijn; indien daartoe aanleiding bestaat, kan deze termijn door B en W worden verlengd.
- b. Indien na verloop van de in lid a genoemde termijn geen aanvang is genomen met de bebouwing heeft de Gemeente het recht de Overeenkomst op te zeggen. Opzegging vindt plaats bij deurwaardersexploit. Deze opzegging moet op straffe van nietigheid binnen acht (8) dagen tevens betekend worden aan de hypotheekhouder(s) en/of aan anderen die als beperkt gerechtigde of beslaglegger op het Erfpachtsrecht of op de in erfpacht uitgegeven zaak in de Openbare Registers staat ingeschreven.
- c. Indien na verloop van de in lid a genoemde termijn de bebouwing wel is aangevangen maar nog geen vijftig procent (50%) van de geschatte bouwtijd is verlopen, is de Erfpachter na ingebrekestelling overeenkomstig de artikelen 6:81 tot en met 83 van het Burgerlijk Wetboek aan de Gemeente een schadevergoeding verschuldigd ter grootte van 1 x de jaarlijkse canon (indien er sprake is van een eenmalige canon: ter grootte van tien procent (10 %) van de canon).
- d. Indien na verloop van de in lid a genoemde termijn de bebouwing is aangevangen, en meer dan vijftig procent (50%) van de bebouwing gereed is, verlenen B en W uitstel van de bouwplicht voor de periode van de geschatte bouwtijd van het restant van de bebouwing. Indien na verloop van die verlenging nog steeds een wezenlijk deel van de bebouwing moet geschieden is de Erfpachter aan de Gemeente een schadevergoeding verschuldigd overeenkomstig het bepaalde in lid c.

### **Artikel 3.2 Instandhouding grond en opstallen, verzekeringsplicht**

- a. De Erfpachter is verplicht de Grond met de opstallen in zodanige technische staat te houden dat deze de in de Notariële akte aangegeven bestemming van de Grond op behoorlijke wijze kunnen dienen. Daartoe dient de Erfpachter de Grond met de opstallen in alle opzichten goed te onderhouden en waar nodig tijdig te vernieuwen, voorzover in verband met het onderhoud noodzakelijk.
- b. Overeenkomstig het bepaalde in artikel 5:96 van het Burgerlijk Wetboek worden de gewone lasten en herstellingen door de Erfpachter gedragen. In afwijking van het bepaalde in artikel 5:96 van het

Burgerlijk Wetboek is de Erfpachter zowel verplicht om de buitengewone lasten die op de Grond met opstallen drukken te voldoen alsmede om de buitengewone herstellingen daarvan te verrichten. De Gemeente is noch verplicht tot het verrichten van gewone herstellingen, noch van buitengewone herstellingen.

- c. Het is de Erfpachter niet geoorloofd de opstallen geheel of gedeeltelijk te slopen of het bouwvolume van de opstallen te wijzigen, zonder dat B en W daarvoor vergunning hebben verleend.
- d. De Erfpachter is verplicht tot gehele of gedeeltelijke herbouw van de opstallen over te gaan indien deze door welke oorzaak dan ook zijn tenietgegaan. De Erfpachter is mede verplicht de opstallen tegen brand- en stormschade te verzekeren.
- e. B en W kunnen, op een daartoe strekkend schriftelijk verzoek van de Erfpachter vrijstelling verlenen van de in lid a en c genoemde verplichtingen. Aan een vergunning als bedoeld in lid b of aan de vrijstelling kunnen voorwaarden of een tijdsbepaling worden verbonden, waaronder vaststelling van een nieuwe canon.

### **Artikel 3.3 Overdracht, overgang en ondererfpacht**

- a. De Erfpachter is verplicht, in geval van gehele of gedeeltelijke overdracht van het Erfpachtsrecht of splitsing van de Erfpacht, de vestiging van ondererfpacht of een beperkt recht waardoor het gebruik van de Grond door anderen wordt verkregen, in de desbetreffende akte alle bepalingen waaronder het recht is verleend, op te nemen of daarnaar te verwijzen. Hij is tevens verplicht de overdracht van het Erfpachtsrecht of de vestiging van het recht uiterlijk op de dag van ondertekening van de Notariële akte schriftelijk aan B en W te melden. Deze meldingsplicht bestaat ook voor de inbreng van het Erfpachtsrecht in een (andere) vennootschap en voor de scheiding tussen gezamenlijke rechthebbenden op het recht.
- b. De nieuwe Erfpachter, ondererfpachter of de verkrijger van een gebruiksrecht als bedoeld in lid a is verplicht om binnen een (1) maand, op zijn kosten aan B en W een authentiek afschrift van de Notariële akte van zijn verkrijging over te leggen.
- c. In geval van vervreemding van het Erfpachtsrecht blijft de oude Erfpachter naast de nieuwe Erfpachter voor de eventuele niet betaalde, reeds vervallen erfpachtstermijnen over de aan de overdracht voorafgaande vijf (5) jaar hoofdelijk aansprakelijk.

### **Artikel 3.4 Vrijwaring door de Erfpachter**

- a. De Erfpachter is jegens de Gemeente aansprakelijk voor de schade van de Gemeente, die na uitgifte in erfpacht is ontstaan door het gebruik van de in erfpacht uitgegeven Grond door de Erfpachter of door iemand die door de Erfpachter aldaar is toegelaten, alsmede voor de schade die ontstaat door gehele of gedeeltelijke instorting van de opstallen op of werken/leidingen in de in erfpacht uitgegeven Grond en die daartoe behoren en die door hem of in zijn opdracht geplaatst/aangebracht zijn.
- b. De Erfpachter vrijwaart de Gemeente voor alle aanspraken van derden op vergoeding van schade die na de uitgifte in erfpacht is ontstaan door het gebruik door de Erfpachter van de Grond of door gehele of gedeeltelijke instorting van de opstallen of werken, respectievelijk leidingen die tot de in erfpacht uitgegeven Grond behoren.

### **Artikel 3.5 Verplichtingen ten opzichte van hypotheekhouders.**

- a. Ingeval het Erfpachtsrecht met één of meerdere hypotheekrechten is bezwaard, is de Erfpachter verplicht om binnen een (1) maand na ontvangst van een daartoe strekkend verzoek, aan B en W een authentiek afschrift van de akte(n) van hypotheekverlening over te leggen. De kosten die hieraan zijn verbonden komen voor rekening van de Erfpachter.

- b. B en W zullen de hypotheekhouder(s) tijdig in kennis stellen van een voornemen tot opzegging van het erfpachtrecht, of wijziging van de grondwaarde waarop de canon gebaseerd is. Wijziging of splitsing van het erfpachtrecht kan uitsluitend plaatsvinden met voorafgaande schriftelijke toestemming van de hypotheekhouder(s).

### **Artikel 3.6 Opzegging in algemeen belang**

- a. De Gemeente kan de Erfpacht opzeggen om redenen van algemeen belang. De beëindiging geschiedt door opzegging van het recht nadat de Gemeenteraad een daartoe strekkend besluit heeft genomen.
- b. B en W doen een voorstel tot opzegging van de erfpacht aan de Gemeenteraad. In dit voorstel wordt gemotiveerd uiteengezet welke de redenen zijn die opzegging van de erfpacht in het algemeen belang rechtvaardigen. B en W geven de Erfpachter en de hypotheekhouder(s) en eventuele derden-belanghebbenden bij aangetekend schrijven kennis van het voorstel. Tevens maken B en W het voornemen op de voor beëindiging gebruikelijke wijze algemeen bekend.
- c. Omtrent het voorstel tot opzegging van de Erfpacht neemt de Gemeenteraad geen besluit zolang niet tenminste twee (2) maanden sedert dagtekening van het in lid b bedoelde schrijven zijn verstreken. Gedurende deze termijn kunnen de Erfpachter, de hypotheekhouder(s) en andere belanghebbenden bezwaren tegen het voorstel bij B en W inbrengen.  
De Gemeenteraad besluit met inachtneming van de eventueel ingebrachte bezwaren. Indien de Gemeenteraad niet binnen een jaar na dagtekening van de kennisgeving als bedoeld in lid b besluit tot opzegging van de Erfpacht, wordt het in lid b bedoelde voorstel geacht niet te zijn gedaan.
- d. Het besluit van de Gemeenteraad bepaalt de dag, waarop de Erfpacht uiterlijk moet worden opgezegd. Opzegging vindt vervolgens plaats bij deurwaardersexploit en met inachtneming van een termijn van tenminste één (1) jaar voor het tijdstip waartegen wordt opgezegd. Deze opzegging moet op straffe van nietigheid binnen acht (8) dagen tevens betekend worden aan de hypotheekhouder(s) en aan anderen die als beperkt gerechtigde of beslaglegger(s) op de Erfpacht of de ondererfpachtrecht in de Openbare Registers staan ingeschreven.
- e. Indien de Erfpacht eindigt volgens het bepaalde in dit artikel zijn B en W bevoegd daarvan te doen blijken in de Openbare Registers met verwijzing naar het Gemeenteraadsbesluit en naar de aan de Erfpachter gedane opzegging.
- f. 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 met inachtneming van door derden rechtmatig verkregen gebruiksrechten en het eventueel retentierecht van de erfpachter.

### **Artikel 3.7 Schadeloosstelling bij opzegging in het algemeen belang**

- a. Indien het Erfpachtrecht eindigt op de wijze als bedoeld in artikel 3.6, vindt schadeloosstelling plaats op basis van de Onteigeningswet.
- b. Niet zal worden vergoed de waarde van hetgeen in strijd met enige bepaling of voorwaarde in de akte van vestiging in erfpacht of in een akte houdende wijziging van het Erfpachtrecht is gesticht, noch zal worden vergoed de schade terzake van het beëindigen van een activiteit die in strijd met enige bepaling of voorwaarde in de akte van vestiging in erfpacht of in een akte houdende wijziging van het recht van erfpacht op de Grond en in de opstallen wordt uitgeoefend, tenzij B en W daartoe schriftelijk toestemming hebben verleend.
- c. Indien de Erfpachter zich niet kan verenigen met de door de Gemeente aangeboden vergoeding, doet hij hiervan binnen twee (2) maanden na ontvangst van de aangetekende kennisgeving van de vergoeding schriftelijk mededeling aan B en W. Indien geen overeenstemming wordt bereikt over de hoogte van de vergoeding, wordt deze behoudens beroep de terzake bevoegde kantonrechter vastgesteld door drie deskundigen, aan te wijzen door terzake bevoegde kantonrechter.

- d. B en W keren de aan de Erfpachter toekomende schadevergoeding uit, na aftrek van al hetgeen de Erfpachter met betrekking tot het Erfpachtsrecht, de grond en de opstallen nog aan de Gemeente verschuldigd is.
- e. Indien het Erfpachtsrecht ten tijde van het eindigen van de Erfpacht met hypotheek was bezwaard, wordt in afwijking van lid d de schadevergoeding, na aftrek van al hetgeen aan de Gemeente met betrekking tot het Erfpachtsrecht, de Grond en de opstallen nog verschuldigd is, aan de hypotheekhouder(s) uitgekeerd het bedrag dat aan de hypotheekhouder(s) nog toekomt ingevolge de betrokken hypothecaire lening. Een daarna overblijvend bedrag van de schadevergoeding wordt uitgekeerd aan de Erfpachter.
- Zolang het perceel grond met de opstallen niet ter vrije beschikking van de Gemeente is gesteld, is de Gemeente bevoegd tien procent (10%) van de uitkering ingevolge dit artikel achter te houden, zulks behoudens door derden rechtmatig verkregen gebruiksrechten.
- Uitsluitend voor de toepassing van dit artikel worden met rechtmatig verkregen gebruiksrechten gelijkgesteld anderszins door derden verkregen gebruiksrechten, welke naar het oordeel van B en W geen bezwaren opleveren. Onverwijld nadat het perceel met opstallen ter vrije beschikking van de Gemeente is gesteld zal de Gemeente het achtergehouden deel van de uitkering voldoen.

### **Artikel 3.8 Bijzondere wijze van opzegging van het Erfpachtsrecht**

- a. Uitsluitend indien de Erfpachter niet of niet tijdig voldoet aan zijn bouwverplichting of gedurende meer dan twee (2) jaren niet heeft voldaan aan zijn verplichting tot betaling van de canon, zijn B en W gerechtigd om, met inachtneming van het bepaalde in dit artikel, het Erfpachtsrecht op te zeggen. Opzegging vindt plaats bij deurwaardersexploit en met inachtneming van een termijn van tenminste twee (2) maanden. 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 het Erfpachtsrecht in de Openbare Registers staan ingeschreven.
- b. Aan de Erfpachter zal worden vergoed de waarde van het Erfpachtsrecht, waaronder begrepen de eventueel gebouwde opstal, op het moment van beëindiging, verminderd met hetgeen de Gemeente uit hoofde van de erfpacht te vorderen heeft, kosten, schade en rente daaronder begrepen.
- c. Het op grond van lid b aan de Erfpachter dan wel aan de Gemeente toekomende bedrag zal, behoudens beroep op de terzake bevoegde kantonrechter, worden vastgesteld door deskundigen overeenkomstig artikel 3.7 lid c, tenzij voor het einde van het recht de Gemeente, de Erfpachter, de hypotheekhouder en eventueel andere belanghebbende anders overeenkomen.
- d. Het bepaalde in artikel 3.6, alsmede in artikel 3.7 met betrekking tot de opzegging is van overeenkomstige toepassing.
- e. De Erfpachter is niet gerechtigd de Erfpacht op te zeggen gedurende de eerste vijfentwintig (25) jaar na de vestiging van het Erfpachtsrecht. Bij opzegging door de Erfpachter is de Gemeente niet verplicht een vergoeding voor eventueel op het in erfpacht uitgegeven achtergebleven opstallen te betalen en kan de Gemeente als voorwaarde voor de opzegging stellen, dat in slechte staat achterblijvende opstallen door en voor rekening van de Erfpachter worden gesloopt. Opzegging door de Erfpachter geschiedt op dezelfde wijze als opzegging door de Gemeente.

### **Artikel 3.9 Boetebepaling**

- a. Wegens het niet, niet tijdig of niet behoorlijk voldoen aan enige verplichting, voortvloeiende uit de Overeenkomst, verbeurt de Erfpachter, behoudens herstel overeenkomstig artikel 3.11 na ingebrekestelling en na verloop van de daarin gestelde termijn, ten behoeve van de Gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van een maal de jaarlijkse canon danwel tien procent (10 %) van de eenmalige canon, op welk bedrag de door de Gemeente terzake van de wanprestatie te lijden

schade wederzijds onveranderlijk wordt bepaald. De kosten van invordering van de boete zijn voor rekening van de Erfpachter.

- b. Naast het gestelde in lid a van dit artikel behouden de Gemeente en Erfpachter het recht om bij niet-nakoming van enige uit de Overeenkomst voortvloeiende verplichting in rechte nakoming te vorderen.

### **Artikel 3.10 Splitsen van erfpacht**

- a. De Erfpachter is tot splitsing van de erfpacht, tot uitgifte in ondererfpacht, tot splitsing in appartementsrechten of tot samenvoeging van erfpachten slechts bevoegd na voorafgaande schriftelijk toestemming van B en W. Voor de toepassing van dit artikel wordt met de in de eerste zin bedoelde handelingen gelijkgesteld het door de Erfpachter scheppen van rechten van lidmaatschap van verenigingen of coöperaties of het verlenen van deelnemingen of participaties indien in die rechten is begrepen het recht op uitsluitend gebruik of nagenoeg uitsluitend gebruik van het perceel en/ of de opstallen of van een gedeelte daarvan dat blijkens de inrichting is bestemd om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt.
- b. B en W kunnen aan het verlenen van de toestemming als bedoeld in lid a van dit artikel voorwaarden verbinden, waaronder herziening van de canon.
- c. Indien B en W toestemming verlenen tot splitsing in appartementsrechten, stellen zij tevens de verdeling van canon vast.
- d. Indien de Erfpacht is gesplitst in appartementsrechten, is de vereniging van appartementseigenaren hoofdelijk verbonden voor de door één of meer appartementseigenaren verschuldigde canon en is dit artikel voor de appartementseigenaar van overeenkomstige toepassing.

### **Artikel 3.11 Herstel door de gemeente**

- a. Indien de Erfpachter enige verplichting, voortvloeiende uit deze algemene of bijzondere voorwaarden, niet, niet tijdig of niet behoorlijk nakomt, kunnen B en W deze verplichting op kosten van de erfpachter doen uitvoeren. Krachtens deze algemene voorwaarden zijn B en W na kennisgeving en ingebrekestelling, alsmede na verloop van de in lid b genoemde termijn, tot zodanige uitvoering jegens de Erfpachter uitdrukkelijk gemachtigd. Tevens zijn B en W gemachtigd, op kosten van de Erfpachter al datgene ongedaan te maken, wat in strijd met enige verplichting door de Erfpachter is verricht.
- b. B en W geven bij aangetekend schrijven kennis aan de Erfpachter en de hypotheekhouder(s) van hun voornemen gebruik te maken van de bevoegdheid als bedoeld in lid a. Zij doen de kennisgeving vergezeld gaan van:
  - een opgave van het vermoedelijke bedrag van de kosten die met de uitvoering gemoeid zullen zijn;
  - een ingebrekestelling ten aanzien van de verzuimde verplichting of strijdige verrichting; en
  - een aanmaning om aan een en ander alsnog binnen een redelijk termijn te voldoen.
- c. Onverminderd de verschuldigheid van andere kosten, schade en rente bij de Gemeente ontstaan als gevolg van de nalatigheid van de Erfpachter, is de Erfpachter verplicht op eerste aanzegging van B en W de kosten die gemoeid zijn geweest met het herstel, te voldoen. B en W doen de aanzegging vergezeld gaan van een gespecificeerde opgave van de kosten.
- d. Kan de Erfpachter zich niet met de hoogte van het bedrag verenigen, dan geeft hij daarvan binnen twee (2) maanden na ontvangst van bedoelde aanzegging schriftelijk kennis aan B en W. Indien geen overeenstemming wordt bereikt over de hoogte van dit bedrag, wordt dit op verzoek van de meeste gerede partij vastgesteld door deskundigen.

### **Artikel 3.12 Toepasselijkheid**



Voormelde bepalingen (voorzover van toepassing) zijn tevens van toepassing in het geval van uitgifte van een recht van opstal dan wel een combinatie van beide rechten.