
Algemene bepalingen voor uitgifte in voortdurende erfpacht 2024

INHOUDSOPGAVE	PAGINA
I. Algemeen	2
Artikel 1 (begripsomschrijving)	2
Artikel 2 (algemeen artikel)	2
Artikel 3 (hoofdelijke aansprakelijkheid)	2
Artikel 4 (vormvoorschriften)	2
Artikel 5 (keuze woonplaats)	2
Artikel 6 (toestand en aanduiding object)	3
Artikel 7 (deskundigen)	3
II. Financiële verplichtingen van de erfpachter	3
Artikel 8 (vaststelling van de canon bij uitgifte)	3
Artikel 9 (betaling van de canon/boeten)	3,4
Artikel 10 (vooruitbetaling van de canon)	4
Artikel 11 (lasten)	4
III. Overige verplichtingen van de erfpachter	4
Artikel 12 (verplichtingen van de erfpachter, welke niet zijn vermeld onder art. 8 t/m 11)	4,5
Artikel 13 (herstelling, verandering of verwijdering geëist door de gemeente)	5
IV. Wijziging in erfpacht(er)	5
Artikel 14 (wijziging in erfpacht(er))	5
V. Einde van het recht van erfpacht	6
Artikel 15 (verbod van opzegging door de erfpachter)	6
Artikel 16 (beëindiging door de gemeente wegens tekortkoming door de erfpachter en/of wanbetaling van de canon)	6,7
Artikel 17 (vergoeding bij beëindiging wegens tekortkoming door de erfpachter en/of wanbetaling van de canon)	7
Artikel 18 (beëindiging door de gemeente om redenen van algemeen belang)	7,8
Artikel 19 (vergoeding bij beëindiging door gemeente om redenen van algemeen belang)	8,9
Artikel 20 (gevolgen beëindiging door de gemeente; ontruiming)	9
VI. Hypotheekhouders	9
Artikel 21 (bescherming hypotheekhouder(s))	9
VII. Wijziging van de canon en van de bepalingen, waartegen respectievelijk waaronder een perceel is uitgegeven	9
Artikel 22 (wijziging van de canon)	9,10
Artikel 23 (wijziging Algemene bepalingen en/of bijzondere voorwaarden)	10

VIII. Slotbepalingen

Artikel 24 (samenloop van rechtsmiddelen of vorderingen van de gemeente)	11
Artikel 25 (derdenwerking; kwalitatieve verplichting; kettingbeding)	11
Artikel 26 (aanhaling van deze Algemene bepalingen)	11

I. ALGEMEEN

Artikel 1 (begripsomschrijving)

Deze bepalingen verstaan onder de volgende begrippen met hoofdletter:

- a. Algemene bepalingen:
Deze algemene bepalingen voor uitgifte in voortdurende erfpacht 2024;
- b. Opstallen:
de op of in de grond aanwezige onroerende zaken;
- c. Erfpachttijdvak:
elke achtereenvolgende periode van vijftwintig jaren, zulks onverminderd het bepaalde in artikel 23, lid 5;
- d. Grondwaarde:
de waarde van het perceel, vastgesteld op basis van de in de erfpachtovereenkomst en erfpachtaakte opgenomen bestemming en het toegestane gebruik van het perceel.

Artikel 2 (algemeen artikel)

De uitgifte in erfpacht geschiedt:

- a. tegen een canon in geld;
- b. onder de Algemene bepalingen en overigens onder voor elke afzonderlijke uitgifte nader vast te stellen bijzondere voorwaarden.

Artikel 3 (hoofdelijke aansprakelijkheid)

- 3.1. Indien het recht van erfpacht aan twee of meer personen toekomt, zijn deze hoofdelijk aansprakelijk voor het voldoen aan de verplichtingen, welke met betrekking tot dat recht tegenover de gemeente moeten worden nagekomen.
- 3.2. De verplichtingen van de erfpachter, welke uit het recht van erfpacht of de ter zake aangegane overeenkomsten voortvloeien, zijn, zelfs ten aanzien van erfgenamen, ondeelbaar.

Artikel 4 (vormvoorschriften)

- 4.1. Het verlijden van de akte van uitgifte in erfpacht en van akten, houdende wijziging van het recht van erfpacht, moet binnen twee maanden na het door of namens het college van burgemeester en wethouders genomen besluit geschieden ten overstaan van een in de ring Noord-Holland standplaats hebbende notaris, ter keuze van de erfpachter. Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd deze termijn op verzoek van de erfpachter te verlengen.
- 4.2. Aan de gemeente wordt op kosten van de erfpachter een (digitaal) afschrift danwel een uittreksel uitgereikt van de in dit artikel bedoelde akten.
- 4.3. Alle kosten verbonden aan het vestigen van het recht van erfpacht (waaronder mede eventueel verschuldigde omzetbelasting of overdrachtsbelasting wordt begrepen), van de tenuitvoerlegging daarvan, van het constateren van de vooruitbetaling van de canon, als bedoeld in artikel 10, lid 2, van het splitsen of van enige andere wijziging van het recht van erfpacht, alsmede de kosten van eventuele kadastrale opmeting, komen voor rekening van de erfpachter.
Voor zover deze kosten door de gemeente mochten zijn voorgeschieden, moeten deze bij het passeren van de in dit artikel bedoelde akten aan haar worden terugbetaald.
- 4.4. Indien het eerste of tweede lid van artikel 23 van toepassing is, dan neemt de gemeente de notariële aktekosten (alsmede de kosten voor een (digitaal) afschrift danwel uittreksel van deze akte als bedoeld in lid 2 van dit artikel) voor haar rekening als het initiatief hiervoor bij de gemeente ligt. De gemeente kiest in dat geval een in de ring Noord-Holland standplaats hebbende notaris.

Artikel 5 (keuze woonplaats)

- 5.1 De erfpachter moet ervoor zorgen dat diens adres bekend is bij de gemeente.
- 5.2 Als de erfpachter geen werkelijke of gekozen woonplaats in Nederland heeft, is de erfpachter verplicht woonplaats te kiezen op het kantoor van een notaris die in de ring Noord-Holland is gevestigd.
- 5.3 Van de woonplaatskeuze en de wijziging daarvan moet de erfpachter de gemeente schriftelijk op de hoogte stellen.

Artikel 6 (toestand en aanduiding object)

- 6.1. Het onroerend goed wordt in erfpacht uitgegeven in de staat, waarin dit zich bevindt bij het verlijden van de akte van uitgifte in erfpacht, vrij van hypothecaire inschrijvingen en van beslagen, doch overigens met alle heersende en lijdende erfdienstbaarheden en verdere rechten en lasten, daaraan verbonden, zonder dat de gemeente tot enige vrijwaring is gehouden dan tot die wegens uitwinning, hypothecaire inschrijvingen en beslagen.
- 6.2. De erfpachter wordt geacht het aan de erfpachter in erfpacht uitgegeven goed volkomen te kennen en heeft nimmer aanspraak op vermindering van de canon wegens verkeerde of onvolledige opgave van grootte, vorm, aard, bestemming of belendingen.
- 6.3. De erfpachter kan geen vermindering, kwijtschelding of teruggave van de canon vorderen wegens schade of onheilen, van welke aard ook, noch wegens het gemis van het genot van het in erfpacht uitgegeven goed, hetzij geheel, hetzij gedeeltelijk.

Artikel 7 (deskundigen)

- 7.1. Als er in deze Algemene bepalingen of eventuele bijzondere erfpachtbepalingen sprake is van deskundigen, wordt daaronder verstaan een aantal van drie.
- 7.2. De in het vorige lid bedoelde deskundigen zullen, op verzoek van de meest gerede partij, worden aangewezen door de President van de rechtbank te Noord-Holland. Dit verzoek wordt tegelijkertijd ter kennis gebracht van de wederpartij.
- 7.3. De partij, die het in het tweede lid van dit artikel bedoelde verzoek heeft gedaan, doet binnen één week, nadat zij daarvan mededeling heeft ontvangen, de wederpartij opgaaf van degenen die zijn aangewezen als deskundigen.
- 7.4. De deskundigen hebben tot taak een bindend advies uit te brengen omtrent het punt van geschil tussen partijen, dat aan hen is voorgelegd.
- 7.5. Indien de deskundigen niet tot een eenstemmig advies kunnen komen, geldt als bindend advies, het advies dat is uitgebracht bij meerderheid van stemmen.
- 7.6. Binnen drie maanden na de aanwijzing overeenkomstig het tweede lid van dit artikel moet het advies ter kennis van partijen worden gebracht.
- 7.7. Zo dikwijls aan het bepaalde in het voorgaande lid dreigt niet te worden voldaan of niet is voldaan, kunnen partijen de aldaar gestelde termijn in onderling overleg verlengen. Indien partijen hieromtrent niet tot overeenstemming kunnen komen of de deskundigen ook na het verstrijken van deze verlengde termijn nog geen advies hebben uitgebracht, kan één van hen de President van de rechtbank te Noord-Holland verzoeken opnieuw drie deskundigen aan te wijzen.
- 7.8. Bij toepassing van de laatste volzin van het vorige lid zijn de leden twee, laatste volzin, drie, vier, vijf, zes en zeven, eerste volzin, van overeenkomstige toepassing.
- 7.9. De deskundigen stellen bij hun bindend advies tevens de verhouding vast, waarin partijen de kosten van de door hen in te dienen declaratie moeten dragen.

II. FINANCIELE VERPLICHTINGEN VAN DE ERFPACHTER

Artikel 8 (vaststelling van de canon bij uitgifte)

- 8.1. De canon wordt berekend naar een percentage van de Grondwaarde.
- 8.2. Het in het voorgaande lid bedoelde percentage, waarnaar de canon wordt berekend, blijft gedurende een Erfpachttijdvak onveranderd, tenzij sprake is van een situatie als bedoeld in artikel 22 lid 6.
- 8.3. Het in het eerste lid van dit artikel bedoelde percentage is dat van de rente, die de gemeente verschuldigd is voor bij de N.V. Bank voor Nederlandsche Gemeenten te 's-Gravenhage op te nemen geldleningen met een gemiddelde looptijd van tenminste 10 jaar, vermeerderd met een opslag van 0,25% voor kosten en risico.
Dit percentage wordt elk kalenderkwartaal door het college van burgemeester en wethouders vastgesteld naar de toestand op de eerste van dat kwartaal.

Artikel 9 (betaling van de canon/boeten)

- 9.1. De canon moet bij vooruitbetaling, jaarlijks of per kwartaal, uiterlijk op de achtste werkdag van elk der maanden januari, april, juli en oktober worden voldaan, een en ander met inachtneming van lid 5 van dit artikel.
- 9.2. Indien de canon niet tijdig wordt betaald, wordt hij voor elke maand, dat de betaling te laat geschiedt, gerekend van het tijdstip af, waarop ingevolge het eerste lid, uiterlijk had moeten worden betaald, verhoogd met de wettelijke rente.
Een gedeelte van een maand wordt voor een volle maand gerekend. Zonder gelijktijdige voldoening van het bedrag, waarmee de canon is verhoogd, behoeft de betaling niet te worden aangenomen.
Een en ander laat onverlet het recht van de gemeente om vergoeding van kosten en schade

- te vorderen, alsmede om nakoming te eisen.
- 9.3. Wegens het niet voldoen aan enige andere verplichting van de erfpachter ter zake van de aan de erfpachter verleende erfpacht, dan het betalen van de canon, kan het college van burgemeester en wethouders de erfpachter een boete opleggen van ten hoogste vijfmaal het bedrag van de canon, dat alsdan per jaar verschuldigd is, te betalen binnen de daarbij door haar gestelde termijn. De laatste zin van het tweede lid van dit artikel is van overeenkomstige toepassing.
- 9.4. Indien de erfpachter gedurende één maand in gebreke is gebleven om de canon te betalen en het recht van erfpacht is bezwaard met hypotheek, kan het college van burgemeester en wethouders binnen veertien dagen na het eindigen van deze termijn van één maand de hypotheekhouders informeren over het in gebreke zijn van de erfpachter.
- 9.5. De canon en al hetgeen met betrekking tot het recht van erfpacht overigens aan de gemeente is verschuldigd, moet worden betaald in euro's of de op dat moment geldende munteenheid zonder enige korting of verrekening, uit welke hoofde ook. De betaling geschiedt aan de gemeente op de door haar aangegeven wijze en op een zodanig tijdstip dat zij op de verschijndagen over de verschuldigde bedragen kan beschikken.

Artikel 10 (vooruitbetaling van de canon)

- 10.1. Bij het aangaan van een erfpachtovereenkomst heeft de erfpachter het recht de erfpachttermijnen over het betreffende Erfpachttijdvak door betaling van een bedrag ineens te voldoen.
- 10.2. Het college van burgemeester en wethouders is te allen tijde bevoegd met de erfpachter een regeling te treffen inzake afkoop van de nog niet verschenen erfpachtstermijnen.
- 10.3. Het in de gevallen genoemd in het eerste en tweede lid door erfpachter te betalen bedrag is gelijk aan de op basis van het in het eerste lid van artikel 8 bedoelde rentepercentage te berekenen contante waarde van de tijdens de afkoopperiode verschuldigde canonbedragen.
- 10.4. De vooruitbetaling wordt geconstateerd bij notariële akte, welke bij afschrift wordt ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers.

Artikel 11 (lasten)

- 11.1. Alle lasten, welke op of wegens de eigendom van de grond of wegens de bebouwing van de grond geheven worden, onder welke lasten mede eventueel verschuldigde omzetbelasting wordt begrepen, komen vanaf de datum van ingang van het recht van erfpacht ten laste van de erfpachter.
- 11.2. Wanneer de gemeente lasten, als bedoeld in het eerste lid heeft betaald, geeft het college van burgemeester en wethouders daarvan schriftelijk kennis aan de erfpachter. Deze is verplicht binnen één maand na ontvangst van de kennisgeving het opgegeven bedrag aan de gemeente terug te betalen.

III. OVERIGE VERPLICHTINGEN VAN DE ERFPACHTER

Artikel 12 (verplichtingen van de erfpachter, welke niet zijn vermeld onder artikel 8 t/m 11)

- 12.1. De erfpachter is verplicht:
- a. de erfpachtgrond en de daarop aanwezige en nog door erfpachter op te richten Opstallen in behoorlijke staat, ten genoegen van het college van burgemeester en wethouders, te onderhouden en deze Opstallen bij geheel of gedeeltelijk tenietgaan (waaronder mede wordt verstaan gehele of gedeeltelijke sloop van Opstallen), zo spoedig mogelijk te doen herbouwen of herstellen;
 - b. de gemeente te vrijwaren tegen elke aanspraak op vergoeding van kosten en schade, welke derden wegens gehele of gedeeltelijke instorting van de Opstallen tegen de gemeente zouden kunnen doen gelden;
 - c. te gedogen, dat op, in, aan of boven de grond en de Opstallen zoveel en zodanige palen, kabels, draden, isolatoren, rozetten, aanduidings-bordjes, schakelkasten, pijpleidingen en andere voorwerpen, voor openbare doeleinden bestemd, worden aangebracht en in stand gehouden, zolang als het college van burgemeester en wethouders nodig acht, dan wel worden hersteld of vernieuwd, wanneer dit door het college van burgemeester en wethouders zal worden gelast en voorts ervoor zorg te dragen om al hetgeen krachtens het hier bepaalde is aangebracht te laten bestaan.
Omtrent de plaats, waar en de wijze waarop die voorwerpen worden aangebracht vindt eerst overleg met de erfpachter plaats;
 - d. het erfpachtrecht te gebruiken overeenkomstig de bestemming en/of het toegestane gebruik zoals opgenomen in de notariële akte van uitgifte in erfpacht en/of een eventuele opvolgende notariële akte met betrekking tot het erfpachtrecht.
- 12.2. Alle schade, welke een onmiddellijk gevolg is van het aanbrengen, herstellen of vernieuwen

- van de in het vorige lid sub c. bedoelde voorwerpen (met toebehoren) zal door de gemeente, naar haar keuze, op haar kosten worden hersteld of aan de rechthebbende worden vergoed.
- 12.3. Het is de erfpachter niet geoorloofd:
- a. in het gebruik van de grond en van de daarop aanwezig c.q. te stichten Opstallen verandering te brengen;
 - b. de grond met de daarop aanwezige Opstallen gedurende langer dan een jaar ongebruikt te laten;
 - c. op de grond en in hetgeen daarop is of zal worden gebouwd werkzaamheden te verrichten of een bedrijf uit te oefenen, waarvan, naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders, gevaar, schade of hinder dan wel bezwaar uit een oogpunt van welstand of aantasting van het milieu te duchten is;
 - d. de grond met de daarop aanwezige Opstallen (mede) te gebruiken voor het plaatsen of aanbrengen van voorwerpen, waarvan, naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders, gevaar, schade, hinder, dan wel bezwaar uit een oogpunt van welstand te duchten is.
- 12.4. Het bepaalde in het vorige lid sub c. is niet van toepassing bij de uitgifte van industrieterrein, tenzij bij een dergelijke uitgifte anders is bepaald.
- 12.5. Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd van de in dit artikel omschreven verbodsbepalingen schriftelijk ontheffing te verlenen en aan die ontheffing voor bepaalde tijd of tot wederopzegging voorwaarden te verbinden.
- 12.6. Het college van burgemeester en wethouders zal bij de uitoefening van de in lid 5 genoemde bevoegdheid de uit het bestuursrecht stammende algemene beginselen van behoorlijk bestuur in acht nemen.

Artikel 13 (herstelling, verandering of verwijdering geëist door de gemeente)

Onverminderd het in het derde lid van artikel 9 bepaalde, zal, indien aan de eis van de gemeente tot herstel, verandering of verwijdering van hetgeen in strijd met de in de erfpachtake vervatte bepalingen en voorwaarden is verricht of nagelaten, binnen de door het college van burgemeester en wethouders in een daartoe strekkende aanschrijving gestelde termijn niet wordt voldaan, de geëiste herstelling, verandering of verwijdering door of vanwege de gemeente kunnen geschieden op kosten van de nalatige.

IV. WIJZIGING IN ERFPACHT(ER)

Artikel 14 (wijziging in erfpacht(er))

- 14.1. Indien de erfpachter van plan is het recht van erfpacht of een appartementsrecht met betrekking tot een dergelijk recht, waarvan de bestemming anders dan wonen is, in zijn geheel te vervreemden of toe te delen, dan is de erfpachter verplicht hiervan schriftelijk mededeling te doen aan het college van burgemeester en wethouders. De regeling van de rechten en verplichtingen, zowel van de oude als van de nieuwe erfpachter behoeft dan de goedkeuring van genoemd college.
- Voor alle rechten van erfpacht (ongeacht de bestemming) geldt dat indien de erfpachter van plan is het recht van erfpacht verticaal te splitsen (door de erfpacht op een gedeelte van de zaak te vervreemden of toe te delen), te splitsen in appartementsrechten of de zaak waarop het erfpachtrecht rust, geheel of gedeeltelijk in ondererfpacht uit te geven, de erfpachter hiervoor voorafgaande schriftelijke goedkeuring van het college van burgemeester en wethouders behoeft.
- 14.2. De gemeente neemt een schriftelijke aanvraag tot goedkeuring als bedoeld in de in lid 1 van dit artikel, binnen een redelijke termijn in behandeling. De gemeente kan voorwaarden en/of een termijn verbinden aan de goedkeuring. De gemeente geeft de gevraagde goedkeuring, als dit past binnen de dan geldende privaatrechtelijke wet- en regelgeving en er zich geen gemeentelijk belang tegen verzet. De gemeente zal de goedkeuring niet op onredelijke gronden onthouden.
- 14.3. Indien de gerechtigdheid tot het recht van erfpacht, geheel of gedeeltelijk, wijzigt, moet de nieuwe erfpachter daarvan binnen één maand na de dag van wijziging schriftelijke mededeling doen aan het college van burgemeester en wethouders en aan hen tevens inzage geven van de stukken, waaruit de wijziging blijkt.
- Bovendien moet deze binnen genoemde termijn aan de gemeente al hetgeen betalen dat de vorige erfpachter haar met betrekking tot het recht van erfpacht nog schuldig is, voor wat betreft de canon conform het bepaalde in artikel 92 boek 5 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek.
- 14.4. Indien het recht van erfpacht verkocht wordt wegens gerechtelijke tenuitvoerlegging of krachtens het beding, vermeld in artikel 268 boek 3 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, wordt ten aanzien van de nieuwe erfpachter de in het vorige lid omschreven verplichting tot betaling beperkt tot de achterstallige bedragen van de canon en is de vorige erfpachter gehouden aan de gemeente te betalen al hetgeen de vorige erfpachter haar met betrekking tot het recht van erfpacht overigens nog schuldig is.

V. EINDE VAN HET RECHT VAN ERFPACHT

Artikel 15 (verbod van opzegging door de erfpachter)

Het is de erfpachter niet toegestaan het recht van erfpacht op te zeggen.

Artikel 16 (beëindiging door de gemeente wegens tekortkoming door de erfpachter en/of wanbetaling van de canon)

- 16.1. Het recht van erfpacht kan door de gemeente worden opgezegd indien de erfpachter:
 - a. in verzuim is de canon over twee achtereenvolgende jaren te betalen; en/of
 - b. in ernstige mate tekortschiet in de nakoming van diens andere verplichtingen.
- 16.2. Om tot opzegging over te kunnen gaan, is een daartoe strekkend besluit van de gemeente nodig. De gemeente heeft daarbij het recht om van de erfpachter vergoeding te vorderen van (eventuele) boetes, kosten en schade zoals ook bepaald in artikel 9 lid 2 en artikel 9 lid 3 en zij behoudt hierbij het recht op de reeds verschuldigde canon.
- 16.3. De gemeente stelt de erfpachter, de hypotheekhouder(s) en degenen die daarnaast als beperkt gerechtigde of beslaglegger op het erfpachtrecht in de openbare registers staan ingeschreven, schriftelijk in kennis van een voorstel om te besluiten het recht van erfpacht te doen eindigen volgens het bepaalde bij dit artikel. Hierbij wordt de reden van de voorgenomen beëindiging toegelicht. Dit voorstel tot beëindiging kan ook algemeen bekend worden gemaakt.
- 16.4. Omtrent een zodanig voorstel neemt de gemeente geen beslissing, zolang niet tenminste twee maanden sinds de in lid 3 van dit artikel bedoelde kennisgeving is verstreken.
- 16.5. Wanneer de gemeente een besluit tot opzegging neemt, op grond van het genoemde in de voorgaande leden, dan stelt de gemeente tevens de dag vast, waarop het recht van erfpacht eindigt en de grond met de Opstallen ontruimd ter vrije beschikking van de gemeente moet zijn gesteld.
- 16.6. Tussen de dag van het besluit en de dag, waarop het recht van erfpacht eindigt, moet een tijdsruimte van tenminste twee en ten hoogste zes maanden liggen, te bepalen bij het betreffende besluit.
- 16.7. De opzegging aan de erfpachter geschiedt vervolgens bij exploit, tenminste twee en ten hoogste zes maanden voor het tijdstip waartegen wordt opgezegd en het recht van erfpacht eindigt, zoals bepaald in het besluit bedoeld in het vorige lid.
- 16.8. Deze opzegging moet op straffe van nietigheid binnen acht dagen nadat het exploit aan de erfpachter is uitgebracht, worden betekend aan de hypotheekhouder(s) en degenen die daarnaast als beperkt gerechtigde of beslaglegger op het erfpachtrecht in de openbare registers staan ingeschreven.
- 16.9. Indien het recht van erfpacht eindigt volgens het bepaalde bij dit artikel, is de gemeente bevoegd daarvan te doen blijken in de openbare registers met verwijzing naar het besluit en naar de krachtens dit artikel aan de erfpachter gedane kennisgevingen.
- 16.10. Het rechtsgevolg van het besluit van de gemeente om het erfpachtrecht op te zeggen en de daaropvolgende opzegging aan de erfpachter blijft uit als uiterlijk één dag vóór de dag waartegen wordt opgezegd en het recht van erfpacht eindigt, de reden van de voorgenomen beëindiging weggenomen wordt én de in lid 2 van dit artikel genoemde boetes, kosten en schade zijn vergoed aan de gemeente.
- 16.11. Indien een erfpachtrecht in appartementsrechten is gesplitst kan - overeenkomstig artikel 116 boek 5 van het Burgerlijk Wetboek - opzegging van het recht wegens verzuim in de betaling van de canon slechts geschieden, wanneer de gehele canon over twee achtereenvolgende jaren onbetaald is gebleven. De schriftelijke kennisgeving als bedoeld in lid 3 van dit artikel en betekening als bedoeld in lid 8 van dit artikel vinden in dat geval tevens plaats aan de beperkt gerechtigde of beslaglegger met betrekking tot één of meer appartementsrechten.

Indien echter het voor een appartementsrecht verschuldigde deel van de canon over twee achtereenvolgende jaren onbetaald is gebleven, dan kan het appartementsrecht door de rechter op vordering van de gemeente aan deze worden toegewezen. De erfpachter ontvangt dan een dagvaarding. De dagvaarding moet op straffe van niet-ontvankelijkheid binnen acht dagen worden betekend aan hen die als beperkt gerechtigde of beslaglegger op het appartementsrecht in de openbare registers staan ingeschreven. Door inschrijving in de openbare registers van het vonnis (nadat dit in kracht van gewijsde is gegaan) waarbij de toewijzing is uitgesproken, gaat het appartementsrecht op de gemeente over en gaan de daarop rustende beperkte rechten en beslagen teniet.
- 16.12. Na het einde van de erfpacht op grond van het bepaalde in dit artikel, kan de erfpachter

alleen de vergoeding van de waarde die de erfpacht dan heeft - met aftrek van hetgeen de gemeente uit hoofde van de erfpacht van de erfpachter te vorderen heeft, de boetes, kosten en schade daaronder begrepen - van de gemeente vorderen, vast te stellen overeenkomstig het bepaalde in artikel 17.

- 16.13. Na het overgaan van het appartementsrecht op de gemeente zoals bedoeld in lid 11 tweede deel van dit artikel, kan de appartementseigenaar alleen de vergoeding van de waarde die het appartementsrecht dan heeft - met aftrek van hetgeen de gemeente uit hoofde van de erfpacht van de appartementseigenaar te vorderen heeft, de boetes, kosten en schade daaronder begrepen - van de gemeente vorderen, vast te stellen overeenkomstig het bepaalde in artikel 17.

Artikel 17 (vergoeding bij beëindiging wegens tekortkoming door de erfpachter en/of wanbetaling van de canon)

- 17.1. De waarde die de erfpacht heeft op het moment van de in artikel 16 bedoelde beëindiging door opzegging, casu quo de waarde die het appartementsrecht heeft op het moment van de in artikel 16, lid 11 tweede deel, bedoelde overname van het appartementsrecht door de gemeente, wordt vastgesteld door deskundigen.
- 17.2. Hierbij worden de bepalingen en voorwaarden in acht genomen die golden voor de erfpacht casu quo het appartementsrecht op het moment van de in artikel 16 bedoelde beëindiging door opzegging casu quo overname van het appartementsrecht door de gemeente, waaronder de betreffende algemene bepalingen en eventuele bijzondere erfpachtbepalingen en de canon. Indien Opstallen zijn aangebracht en/of de bestemming en/of het gebruik was gewijzigd in strijd met deze bepalingen, dan dienen deze situaties te worden opgeheven en dan worden deze voor de bepaling van de vergoeding op grond van dit artikel niet meegenomen. Eventuele kosten die de gemeente dient te maken in dit kader komen voor rekening van de erfpachter.
- 17.3. De uitkering aan de erfpachter van de conform de leden 1 en 2 van dit artikel door deskundigen vastgestelde waarde, vindt plaats na aftrek van:
- a. de achterstallige bedragen van de canon;
 - b. al hetgeen erfpachter met betrekking tot het erfpachtrecht casu quo het appartementsrecht overigens nog aan de gemeente verschuldigd is; en
 - c. de kosten van de deskundigen.
- 17.4. Indien het recht van erfpacht casu quo het appartementsrecht echter met hypothe(e)k(en) was bezwaard, dan wordt de conform de leden 1 en 2 van dit artikel door deskundigen vastgestelde waarde, na aftrek van:
- a. de achterstallige bedragen van de canon;
 - b. hetgeen de erfpachter met betrekking tot het recht van erfpacht casu quo het appartementsrecht overigens nog aan de gemeente verschuldigd is; en
 - c. de kosten van de deskundigen,
- aan de hypotheekhouder(s) uitgekeerd tot een door het college van burgemeester en wethouders vast te stellen bedrag, hetwelk gelijk is aan het bedrag, dat de hypotheekhouder(s) zou toekomen, indien het een verdeling betrof van het bedrag, dat wordt verkregen bij een executoriale verkoop van het recht van erfpacht casu quo het appartementsrecht. Het daarna overblijvende gedeelte wordt aan de erfpachter, wiens erfpachtrecht beëindigd is door opzegging casu quo wiens appartementsrecht is overgenomen door de gemeente, uitgekeerd.
- 17.5. Generlei uitkering aan de erfpachter heeft plaats, zolang de grond met de Opstallen niet ontruimd ter vrije beschikking van de gemeente is gesteld (behoudens eventuele door derden rechtmatig verkregen gebruiksrechten en het eventuele retentierecht van de erfpachter).

Artikel 18 (beëindiging door de gemeente om redenen van algemeen belang)

- 18.1. Het recht van erfpacht kan naast het bepaalde in artikel 16, te allen tijde door de gemeente worden beëindigd door opzegging om redenen van algemeen belang.
- 18.2. Om tot opzegging over te kunnen gaan, is een daartoe strekkend besluit van het college van burgemeester en wethouders nodig.
- 18.3. Indien de gemeente een voornemen heeft om te besluiten het recht van erfpacht te doen eindigen volgens het bepaalde bij dit artikel, wordt daarvan namens het college van burgemeester en wethouders schriftelijk kennis gegeven aan de erfpachter, aan de hypotheekhouder(s) en degenen die daarnaast als beperkt gerechtigde of beslaglegger op het erfpachtrecht in de openbare registers staan ingeschreven. Hierbij wordt de reden van de voorgenomen beëindiging toegelicht. Dit voorstel tot

- beëindiging kan ook algemeen bekend gemaakt worden.
- 18.4. Omtrent een zodanig voorstel neemt het college van burgemeester en wethouders geen beslissing, zolang niet tenminste twee maanden sinds de in lid 3 van dit artikel bedoelde kennisgeving zijn verstreken.
- 18.5. Wanneer het college van burgemeesters en wethouders een besluit tot opzegging neemt, op grond van het genoemde in de voorgaande leden, dan stelt zij hierin tevens de dag vast, waarop het recht van erfpacht eindigt en de grond met de Opstallen ontruimd ter vrije beschikking van de gemeente moet zijn gesteld.
- 18.6. Tussen de dag van het besluit en de dag, waarop het recht van erfpacht eindigt, moet een tijdsruimte van tenminste één jaar liggen, te bepalen bij het betreffende besluit.
- 18.7. De opzegging aan de erfpachter geschiedt vervolgens bij exploit, tenminste één jaar voor het tijdstip waartegen wordt opgezegd zoals bepaald in het besluit bedoeld in het vorige lid.
- 18.8. Deze opzegging wordt binnen acht dagen nadat het exploit aan de erfpachter is uitgebracht, eveneens betekend aan de hypotheekhouder(s) en degenen die daarnaast als beperkt gerechtigde of beslaglegger op het erfpachtrecht in de openbare registers staan ingeschreven.
- 18.9. Indien het recht van erfpacht eindigt volgens het bepaalde bij dit artikel is de gemeente bevoegd daarvan te doen blijken in de openbare registers met verwijzing naar het besluit en naar de krachtens dit artikel aan de erfpachter gedane kennisgevingen.
- 18.10. Na het einde van de erfpacht op grond van het bepaalde in dit artikel, kan de erfpachter alleen de vergoeding van de gemeente vorderen, vast te stellen overeenkomstig het bepaalde in artikel 19.

Artikel 19 (vergoeding bij beëindiging door de gemeente om redenen van algemeen belang)

- 19.1. Indien het recht van erfpacht wordt beëindigd krachtens het bepaalde in artikel 18, zal de gemeente de schade vergoeden, welke het gevolg is van het eindigen van dit recht, met dien verstande, dat niet zal worden vergoed de waarde van hetgeen in strijd met enige bepaling of voorwaarde vervat in de akte van uitgifte in erfpacht of in een akte houdende wijziging van het recht van erfpacht, is gebouwd, noch zal worden vergoed de bedrijfsschade, geleden ter zake van een bedrijf, dat in strijd met enige bepaling of voorwaarde, vervat in de akte van uitgifte in erfpacht of in een akte houdende wijziging van het recht van erfpacht op de grond of in de daarop gebouwde Opstallen wordt uitgeoefend. Bij de bepaling van het bedrag van de schadevergoeding wordt daarnaast geen rekening gehouden met nieuwbouw, verbouw of herbouw, waarmee is aangevangen, nadat het voornemen tot beëindiging ter kennis van de erfpachter is gebracht.
- 19.2. De bepaling van de schadevergoeding geschiedt verder met inachtneming van de op het moment van de beëindiging van het recht geldende bepalingen voor onteigening, zoals opgenomen in de Onteigeningswet en/of Omgevingswet en/of een wet die hiervoor in de plaats komt.
- 19.3. Als de canon van het beëindigde erfpachtrecht was afgekocht, heeft de erfpachter recht op terugbetaling van een evenredig gedeelte van het vooruitbetaalde bedrag, dat zal worden berekend met gebruikmaking van dezelfde factoren als die, welke voor het bepalen de afkoopsom hebben gegolden. Dit bedrag wordt meegenomen bij de vaststelling van de hoogte van de schadevergoeding.
- 19.4. Op basis van het voorgaande, biedt de gemeente de erfpachter schriftelijk een voorstel voor een bedrag ter vergoeding aan. Indien de erfpachter zich hiermee niet kan verenigen, laat erfpachter dit binnen twee maanden na verzending van de aanbieding van de gemeente, schriftelijk aan de gemeente weten. Op basis hiervan vindt er vervolgens overleg tussen partijen plaats.
- 19.5. Indien ten aanzien van de schadevergoeding tussen partijen geen overeenstemming kan worden verkregen, dan wordt het bedrag van de schadevergoeding vastgesteld door deskundigen.
- 19.6. De gemeente keert de toegekende c.q. de door deskundigen bepaalde schadevergoeding aan de erfpachter uit na aftrek van hetgeen de erfpachter aan haar met betrekking tot het recht van erfpacht nog is verschuldigd.
- 19.7. Indien het recht van erfpacht echter met hypothe(e)k(en) is bezwaard, wordt het bedrag van de schadevergoeding, na aftrek van:
- a. de achterstallige bedragen van de canon; en
 - b. hetgeen met betrekking tot het recht van erfpacht overigens nog aan de gemeente verschuldigd is,

aan de hypotheekhouder(s) uitgekeerd tot een door het college van burgemeester en wethouders vast te stellen bedrag, hetwelk gelijk is aan het bedrag, dat de hypotheekhouder(s) zou toekomen, indien het een verdeling betrof van het bedrag, dat wordt verkregen bij een executoriale verkoop van het recht van erfpacht. Het overige bedrag der schadevergoeding wordt aan de erfpachter uitgekeerd.

- 19.8. Generlei uitkering aan de erfpachter heeft plaats, zolang de grond met de Opstallen niet ontruimd ter vrije beschikking van de gemeente is gesteld (behoudens eventuele door derden rechtmatig verkregen gebruiksrechten en het eventuele retentierecht van de erfpachter).

Artikel 20 (gevolgen beëindiging door de gemeente; ontruiming)

- 20.1 Indien het recht van erfpacht is beëindigd door opzegging zoals bedoeld in artikelen 16 en 18, mag de erfpachter geen Opstallen wegnemen.
- 20.2 Indien na het eindigen van het erfpachtrecht de grond en het daarop gebouwde niet vrijwillig worden ontruimd, zal de gemeente zonder nadere ingebrekestelling de ontruiming op kosten van de voormalige erfpachter doen bewerkstelligen door middel van de grosse van één der akten als bedoeld in het eerste lid van artikel 4 (behoudens eventuele door derden rechtmatig verkregen gebruiksrechten en het eventuele retentierecht van de erfpachter).

VI. HYPOTHEEKHOUDERS

Artikel 21 (bescherming hypotheekhouder(s))

De gemeente zal zonder toestemming van de hypotheekhouder(s) niet meewerken aan uitdrukkelijke beëindiging van het recht van erfpacht met wederzijds goedvinden, noch de grond aan de erfpachter overdragen noch het recht van erfpacht verkrijgen anders dan bij onteigening in het algemeen belang.

VII. WIJZIGING VAN DE CANON EN VAN DE BEPALINGEN, WAARTEGEN RESPECTIEVELIJK WAARONDER EEN PERCEEL IS UITGEGEVEN

Artikel 22 (wijziging van de canon)

- 22.1. Gedurende het Erfpachttijdvak wordt de canon na elke periode van vijf jaar aangepast aan de inflatie. De aangepaste canon wordt gevonden door de geldende canon te vermenigvuldigen met een voor elk kalenderjaar conform het bepaalde in lid 2 van dit artikel 22 vast te stellen aanpassingscoëfficiënt.
De aangepaste canon wordt naar boven afgerond op hele euro's of de op dat moment geldende munteenheid; deze canon wordt zo spoedig mogelijk ter kennis gebracht van de erfpachter. Te late kennisgeving kan de erfpachter niet ontslaan van zijn eventuele verplichting tot bijbetaling.
- 22.2. De aanpassingscoëfficiënt wordt bepaald aan de hand van het consumentenprijsindexcijfer (CPI) met betrekking tot de reeks 'Netto binnenlands product tegen marktprijzen'. Dit cijfer geeft het prijsverloop weer van het pakket goederen en diensten dat alle huishoudens in Nederland gemiddeld aanschaffen.
De voor een kalenderjaar geldende aanpassingscoëfficiënt wordt berekend door toepassing van de formule:

$\text{Aanpassingscoëfficiënt} = \frac{\text{CPI tweede voorafgaande jaar}}{\text{CPI zevende voorafgaande jaar}}$
--

In deze formule wordt verstaan onder:

- CPI tweede voorafgaande jaar : het consumentenprijsindexcijfer van het tweede jaar vóór indexering
- CPI zevende voorafgaande jaar : het consumentenprijsindexcijfer van het zevende jaar vóór indexering

Als één of beide consumentenprijsindexcijfers niet of niet tijdig bekend zijn, bepaalt het college van burgemeester en wethouders de aanpassingscoëfficiënt op een wijze die zoveel mogelijk overeenkomt met de wijze van berekening die in dit artikel is omschreven.

- 22.3. De voor een kalenderjaar geldende aanpassingscoëfficiënt, bepaald zoals aangegeven in lid 2, wordt door het college van burgemeester en wethouders vastgesteld en in het jaar, dat aan het in lid 2 bedoelde kalenderjaar vooraf gaat, openbaar gemaakt.
- 22.4. Indien het bedrag van de vijfjaarlijkse indexering in procenten uitgedrukt uitgaat boven het totale percentage van de wettelijk toegestane huurverhogingen voor het op de grond gebouwde sinds het tijdstip van ingang van de geldende canon, wordt het percentage van de indexering gelijkgesteld met het percentage van bedoelde wettelijk toegestane huurverhogingen.
- 22.5. Indien de berekeningen op grond van de voorgaande leden van dit artikel leiden tot een lagere canon (deflatie), wordt de canon niet aangepast. De erfpachter blijft dan de op dat moment geldende canon verschuldigd.
- 22.6. Onverminderd het bepaalde in het eerste lid, kan herziening van de canon, op basis van de Grondwaarde, plaatsvinden in de volgende gevallen:
- a. indien tegen het einde van een volledig Erfpachttijdvak herziening van de canon plaatsvindt, welke gewijzigde canon zal gelden voor de eerste vijf jaren van een nieuw Erfpachttijdvak;
 - b. indien een met toestemming van het college van burgemeester en wethouders veranderd gebruik van de grond en/of de Opstallen naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders daartoe aanleiding geeft, zulks met ingang van de datum van de verandering in gebruik.
- 22.7. Wanneer de canon op grond van één van de in het vorige lid vermelde omstandigheden wordt herzien, geldt de in lid 1 t/m 5 van dit artikel aangegeven regeling van de indexering van de canon niet en kan tevens het percentage van de canon worden aangepast.
- 22.8. Tenminste zes maanden vóór het einde van het Erfpachttijdvak moet van het voornemen tot herziening, als bedoeld in het zesde lid sub a van dit artikel schriftelijk kennis worden gegeven aan de erfpachter. Van het voornemen tot herziening, als bedoeld in het zesde lid sub b van dit artikel wordt schriftelijk kennis gegeven aan de erfpachter in de reactie op het toestemmingsverzoek van erfpachter tot veranderd gebruik van de grond en/of de Opstallen.
- 22.9. Indien de erfpachter zich niet kan verenigen met de nieuwe Grondwaarde, als bedoeld in het zesde lid van dit artikel, dan geeft de erfpachter binnen twee maanden na ontvangst van de desbetreffende beslissing van het college van burgemeester en wethouders hiervan schriftelijk kennis aan dit college bij aangetekende brief.
- 22.10. Na ontvangst van de kennisgeving van de erfpachter, bedoeld in het voorgaande lid, zal de nieuwe Grondwaarde worden vastgesteld door deskundigen.

Artikel 23 (wijziging Algemene bepalingen en/of bijzondere voorwaarden)

- 23.1. Indien en voor zover het college van burgemeester en wethouders besluit tot wijziging van deze Algemene bepalingen, treden deze gewijzigde algemene bepalingen in werking op de dag, waarop een nieuw Erfpachttijdvak na zulk een collegebesluit aanvangt.
- 23.2. Aan een uitgifte in erfpacht zonder bijzondere voorwaarden kunnen dergelijke voorwaarden alsnog worden verbonden en voor het geval dat wel bijzondere voorwaarden gelden kunnen deze worden gewijzigd. Deze alsnog gestelde of gewijzigde bijzondere voorwaarden treden in werking op de dag, als bedoeld in het vorige lid van dit artikel.
- 23.3. Tenminste twee jaren vóór afloop van een volledig Erfpachttijdvak, wordt de erfpachter kennis gegeven van de wijzigingen, als in het eerste en tweede lid van dit artikel bedoeld, welke gedurende het volgende Erfpachttijdvak van kracht zullen zijn.
- 23.4. Is een kennisgeving, als bedoeld in het vorige lid van dit artikel, niet tijdig gedaan of is een collegebesluit genomen in de laatste twee jaren van het lopende Erfpachttijdvak, dan blijven de tot dusverre geldende bepalingen en voorwaarden voor het nieuwe Erfpachttijdvak van kracht tot twee jaren zijn verstreken, te rekenen vanaf het tijdstip waarop de kennisgeving alsnog is uitgebracht.
- 23.5. In afwijking van het bepaalde in lid 1 kunnen de gewijzigde bepalingen op een eerder tijdstip dan in dat lid is voorzien van toepassing worden verklaard, indien een - met toestemming van het college van burgemeester en wethouders - veranderd gebruik van de grond en de Opstallen, naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders daartoe aanleiding geeft, zulks met ingang van de datum waarop het gebruik is veranderd.
- 23.6. Indien het vorige lid van dit artikel toepassing vindt, kunnen tegelijkertijd ook in het aldaar genoemde geval de bijzondere voorwaarden worden gewijzigd.

VIII. SLOTBEPALINGEN

Artikel 24 (samenloop van rechtsmiddelen of vorderingen van de gemeente)

Voor zover in deze Algemene bepalingen aan de gemeente enige bijzondere bevoegdheid is toegekend, laat deze bevoegdheid onaangetast het recht van de gemeente alle andere rechtsmiddelen of vorderingen, welke haar ten dienste staan of toekomen aan te wenden of in te stellen, voor zover deze bevoegdheid niet uitdrukkelijk beperkt of uitgesloten is.

Artikel 25 (derdenwerking; kwalitatieve verplichting; kettingbeding)

- 25.1. De gemeente en erfpachter gaan er vanuit dat deze Algemene bepalingen en eventueel bij de akte van (her)uitgifte of akte van wijziging van toepassing verklaarde bijzondere voorwaarden derdenwerking hebben.
- 25.2. Voor zover in de Algemene bepalingen en bijzondere voorwaarden zoals in lid 1 bedoeld, verplichtingen zijn overeengekomen om iets te dulden of niet te doen ten aanzien van het erfpachtrecht, die geen zakelijke werking hebben, komen partijen ten aanzien hiervan een kwalitatieve verplichting overeen. Ter verdere uitvoering hiervan, bedingen de gemeente en erfpachter hierbij dat deze verplichtingen zullen overgaan op degenen die het goed onder bijzondere titel zullen verkrijgen.
- 25.3. Voor zover in de Algemene bepalingen en bijzondere voorwaarden zoals in lid 1 bedoeld, verplichtingen zijn overeengekomen die geen zakelijke werking hebben en niet conform het voorgaande artikellid als kwalitatieve verplichting worden bedongen, komen partijen ten aanzien hiervan een kettingbeding overeen. Ter verdere uitvoering hiervan spreken de gemeente en de erfpachter af dat ook alle rechtsopvolgers van de erfpachter, jegens de gemeente verplicht zijn om deze verplichtingen na te komen en op te leggen aan en laten aannemen door alle opvolgende rechtsopvolgers van de erfpachter.

Artikel 26 (aanhaling van deze Algemene bepalingen)

Deze bepalingen kunnen worden aangehaald onder de titel "Algemene bepalingen voor uitgifte in voortdurende erfpacht 2024".