

LEESWIJZER

voor de Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht 2024

Deze leeswijzer is een toelichting op de Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht 2024 (AB2024)

Aan deze leeswijzer kunnen geen rechten worden ontleend. De leeswijzer dient slechts als uitleg van de AB2024

LEESWIJZER
voor de Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht 2024

INHOUDSOPGAVE	PAGINA
Definities	<u>4,5</u>
I. In dit hoofdstuk vindt u algemene informatie	<u>6</u>
Artikel 1 begripsomschrijving - Uitleg over bepaalde termen	6
Artikel 2 algemeen artikel – Hoe het uitgeven van grond in erfpacht gebeurt	6
Artikel 3 hoofdelijke aansprakelijkheid - Gezamenlijke verantwoordelijkheid	6
Artikel 4 vormvoorschriften - Regels over de vorm van de overeenkomst en akte bij de notaris	6,7
Artikel 5 keuze woonplaats - Het kiezen van een woonplaats door de Erfpachter	7
Artikel 6 toestand en aanduiding object - Wat krijgt de Erfpachter en in welke staat	7,8
Artikel 7 deskundigen - Wanneer worden er specialisten ingeschakeld en hoe dit werkt	8,9
II. In dit hoofdstuk leest u over de financiële verplichtingen van de Erfpachter	<u>9</u>
Artikel 8 vaststelling van de Canon bij uitgifte – Hoe wordt bepaald wat u jaarlijks moet betalen	9
Artikel 9 betaling van de Canon/boeten - Wanneer en hoe de jaarlijkse Canon betaalt moet worden en eventuele boetes	9,10
Artikel 10 vooruitbetaling van de Canon - Regels bij het Afkopen van de jaarlijkse Canon voor een Erfpachttijdvak	10
Artikel 11 lasten - Regels over lasten, zoals belastingen	11
III. In dit hoofdstuk leest u over nog meer verplichtingen van de Erfpachter	<u>11</u>
Artikel 12 verplichtingen van de Erfpachter, welke niet zijn vermeld onder art. 8 t/m 11 - Regels over wat de Erfpachter moet doen, toelaten of nalaten	11,12
Artikel 13 herstelling, verandering of verwijdering geëist door de gemeente – Regels over herstel, verandering of verwijdering	12
IV. In dit hoofdstuk leest u wat u moet doen bij wijziging in de erfpacht(er)	<u>12</u>
Artikel 14 wijziging in erfpacht(er) - Regels over als de Erfpachter iets juridisch wil wijzigen of het erfpachtrecht wil overdragen	12,13
V. In dit hoofdstuk leest u hoe het erfpachtrecht kan stoppen (eindigen)	<u>13</u>
Artikel 15 verbod van opzegging door de Erfpachter - Geen opzegging door de Erfpachter	13
Artikel 16 beëindiging door de gemeente wegens tekortkoming door de Erfpachter en/of wanbetaling van de Canon – Regels over deze twee redenen van beëindiging	13-15
Artikel 17 vergoeding bij beëindiging wegens tekortkoming door de Erfpachter en/of wanbetaling van de Canon – Regels over de vergoeding aan de Erfpachter	15
Artikel 18 beëindiging door de gemeente om redenen van algemeen belang – Regels over deze reden van beëindiging	15,16
Artikel 19 vergoeding bij beëindiging door gemeente om redenen van algemeen belang - Regels over de vergoeding aan de Erfpachter	16,17
Artikel 20 gevolgen beëindiging door de gemeente; ontruiming - Dit artikel regelt de gevolgen van het stoppen van de erfpacht zoals bedoeld in artikel 16 en 18	17
VI. In dit hoofdstuk leest u wat geldt als u een hypotheekrecht heeft gevestigd	<u>17</u>

LEESWIJZER

voor de Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht 2024

<u>Artikel 21</u>	bescherming hypotheekhouder(s) - Regels die gelden als er een hypotheekrecht is gevestigd op de erfpacht (of het erfpacht appartementsrecht)	17
VII.	In dit hoofdstuk leest u wanneer de Canon en de erfpachtbepalingen gewijzigd kunnen worden	<u>18</u>
<u>Artikel 22</u>	wijziging van de Canon - Dit artikel regelt twee manieren van wijzigen van de jaarlijkse Canon: aanpassing/indexering en herziening	18-20
<u>Artikel 23</u>	wijziging Algemene bepalingen en/of bijzondere voorwaarden – Regels over het aanpassen van de erfpachtbepalingen	20,21
VIII.	In dit hoofdstuk leest u een aantal laatste regels	<u>21</u>
<u>Artikel 24</u>	samenloop van rechtsmiddelen of vorderingen van de gemeente	21
<u>Artikel 25</u>	derdenwerking; kwalitatieve verplichting; kettingbeding	21
<u>Artikel 26</u>	aanhaling van deze Algemene bepalingen	21

LEESWIJZER

voor de Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht 2024

DEFINITIES

Uitleg over bepaalde termen die in deze leeswijzer voorkomen:

Aanpassings-coëfficiënt:	De aanpassing van de Canon gebeurt iedere 5 jaar door de Canon op dat moment te vermenigvuldigen met een speciale factor (getal): de Aanpassingscoëfficiënt. Deze wordt voor elk kalenderjaar berekend en vastgesteld door het College op basis van het NBP tegen marktprijzen van het CBS
Afkopen:	Het vooruitbetalen van de Canon voor een Erfpachttijdvak
Afschrift:	Een officiële kopie van een akte van de notaris. De notaris mag deze kopie maken. De wet regelt aan welke eisen een 'Afschrift' moet voldoen
Algemene bepalingen:	Algemene erfpachtrechtsregels die gelden voor uw erfpachtrecht. Deze staan in het document "Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht 2024" waar deze leeswijzer bij hoort
Betekenen:	Het officieel overhandigen van een juridisch document, zodat die persoon weet van het document en de gevolgen die daarbij kunnen horen. Dit gebeurt vaak door een deurwaarder
Bijzondere bepalingen:	Bijzondere erfpachtrechtsregels die gelden voor uw erfpachtrecht. Deze bijzondere regels staan in de erfpachtovereenkomst en notariële akte. Een voorbeeld is een regel over hoe het erfpachtrecht gebruikt mag worden (bijvoorbeeld: als woning) en hoe groot de woning of het stuk grond is (bijvoorbeeld: 100 vierkante meter)
BTW:	Belasting die betaald wordt bij het kopen van een dienst of product. Dit heet ook wel omzetbelasting
Canon:	Het jaarlijkse geldbedrag dat de Erfpachter aan de gemeente betaalt om de gemeentegrond te mogen gebruiken. Dit jaarlijkse bedrag wordt meestal opgesplitst in betaaltermijnen, bijvoorbeeld per kwartaal (3 maanden)
CBS:	Centraal Bureau voor de Statistiek. Een overheidsorganisatie die onafhankelijke cijfers over verschillende maatschappelijke onderwerpen verzamelt, berekent en publiceert
College:	Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Alkmaar
Dagvaarding:	Een officieel document met een oproep van de officier van justitie om voor de rechter te verschijnen. Dit kan bezorgd worden door een deurwaarder. De wet regelt aan welke eisen een 'Dagvaarding' moet voldoen
Erfpachter:	U als gebruiker van de grond van de gemeente
Erfpachttijdvak:	Een erfpachtperiode bij voortdurende erfpacht, die 50 jaar duurt. De Erfpachter heeft voor altijd het recht om een stuk grond te gebruiken (dit heet voortdurende erfpacht), maar de regels die hiervoor gelden kunnen ieder Erfpachttijdvak veranderen. Als het gebruik van de grond na overleg met de gemeente verandert, dan mag de gemeente ook eerder dan na 50 jaar de regels aanpassen. Bijvoorbeeld, de grond werd eerst gebruikt als woning en daarna als bedrijf. Dan kunnen er andere regels gelden vanaf het moment dat het gebruik verandert

LEESWIJZER

voor de Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht 2024

Exploit:	Een officieel document dat de deurwaarder bezorgt aan een bepaald persoon (bijvoorbeeld de Erfpachter) om te vertellen over een belangrijke juridische situatie. De wet regelt aan welke eisen een 'Exploit' moet voldoen
Grondwaarde:	Dit is de waarde van de grond, bepaald door wat de Erfpachter ermee mag doen volgens de bestemming, de erfpachtregels uit de erfpachtovereenkomst en notariële akte. Bijvoorbeeld, gebruiken als woning of gebruiken als bedrijfsruimte of school
Grosse:	Een speciaal Afschrift van de erfpachtakte dat de notaris maakt. Het is een officieel bewijsstuk en kan juridische gevolgen hebben. De wet regelt aan welke eisen een 'Grosse' moet voldoen
NBP tegen marktprijzen:	Netto binnenlands product tegen marktprijzen. Dit cijfer wordt berekend en gepubliceerd door het CBS. Dit is een maat voor groei of krimp van de economie. Het cijfer wordt berekend door het bruto binnenlands product te nemen (BBP, ook een maat voor de economie) en daar het verbruik van vaste activa, bijvoorbeeld gebouwen en machines, vanaf te trekken. Dit noemen we ook wel het afschrijven van investeringsgoederen, die langer dan één jaar gebruikt kunnen worden en ieder jaar iets minder waard worden
Opstallen:	Dit zijn gebouwen of werken die op of in de grond staan of daarmee verbonden zijn. Een gebouw is bijvoorbeeld een woning of bedrijfshal. Een werk is bijvoorbeeld een elektriciteitskastje, een muur of een verharde weg
Uittrekstel:	Een officiële gewaarmerkte samenvatting van een akte van de notaris. De notaris mag deze samenvatting maken. De wet regelt aan welke eisen een 'Uittrekstel' moet voldoen

LEESWIJZER

voor de Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht 2024

I. ALGEMEEN

Artikel 1 (*begripsomschrijving*)

Uitleg over bepaalde termen die in de Algemene bepalingen met hoofdletter zijn geschreven:

- a. **Algemene bepalingen:** Algemene erfpachtrechtsregels die gelden voor uw erfpachtrecht. Deze staan in het document "Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht 2024" waar deze leeswijzer bij hoort. Met voortdurende erfpacht wordt een erfpachtrecht zonder einddatum bedoeld. Voortdurende erfpacht is opgedeeld in Erfpachttijdvakken. Per Erfpachttijdvak van 50 jaar worden de Grondwaarde, hoogte van de Canon en erfpachtrechtsregels vastgesteld.
- b. **Opstallen:** Dit zijn gebouwen of werken die op of in de grond staan of daarmee verbonden zijn. Een gebouw is bijvoorbeeld een woning of bedrijfshal. Een werk is bijvoorbeeld een elektriciteitskastje, een muur of een verharde weg.
- c. **Erfpachttijdvak:** Een erfpachtperiode bij voortdurende erfpacht, die 50 jaar duurt. De Erfpachter heeft voor altijd het recht om een stuk grond te gebruiken (dit heet voortdurende erfpacht), maar de regels die hiervoor gelden kunnen ieder Erfpachttijdvak veranderen. Als het gebruik van de grond na overleg met de gemeente verandert, dan mag de gemeente ook eerder dan na 50 jaar de regels aanpassen. Bijvoorbeeld, de grond werd eerst gebruikt als woning en daarna als bedrijf. Dan kunnen er andere regels gelden vanaf het moment dat het gebruik verandert.
- d. **Grondwaarde:** Dit is de waarde van de grond of in het geval van appartementsrecht: een gedeelte van de grond, bepaald door wat de Erfpachter ermee mag doen volgens de bestemming, de erfpachtrechtsregels uit de erfpachtovereenkomst en notariële akte. Bijvoorbeeld, gebruiken als woning of gebruiken als bedrijfsruimte of school.

Artikel 2 (*algemeen artikel*)

Het uitgeven van grond in erfpacht gebeurt:

- a. **Tegen een Canon in geld:** De Erfpachter betaalt een jaarlijks geldbedrag aan de gemeente om de grond te mogen gebruiken. Dit heet de Canon.
- b. **Onder de volgende Algemene bepalingen en overigens onder voor elke afzonderlijke uitgifte nader vast te stellen Bijzondere bepalingen:** Er geldt een aantal Algemene bepalingen voor erfpacht. Die staan in het document "Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht 2024" waar deze leeswijzer bij hoort. Er kunnen ook nog speciale regels zijn die voor uw erfpachtrecht gelden. Deze speciale regels staan dan in de erfpachtovereenkomst en notariële akte en heten de Bijzondere bepalingen. Een voorbeeld is een regel over hoe het erfpachtrecht gebruikt mag worden (bijvoorbeeld: als woning) en hoe groot de woning of het stuk grond is (bijvoorbeeld: 100 vierkante meter).

Artikel 3 (*hoofdelijke aansprakelijkheid*)

Gezamenlijke verantwoordelijkheid:

- 1. **Als meer mensen samen erfpacht hebben:** Als twee of meer mensen samen de grond mogen gebruiken, moeten ze er allemaal voor zorgen dat ze de regels volgen en betalen wat ze moeten betalen aan de gemeente. De gemeente kan alle Erfpachters van deze grond apart vragen het hele bedrag te betalen of elke andere verplichting na te komen. Iedere persoon is dus verantwoordelijk voor het geheel, dus niet alleen voor een deel.
- 2. **De verplichtingen zijn niet-deelbaar:** De dingen die de Erfpachter moet doen, betalen of niet mag doen, gelden voor degene die Erfpachter is en horen bij elkaar. Dit geldt ook voor de mensen die het erfpachtrecht later erven. Iedereen moet zich aan dezelfde regels houden en de verplichtingen mogen niet verdeeld worden.

Artikel 4 (*vormvoorschriften*)

Regels over de vorm van de overeenkomst en akte bij de notaris:

- 1. **Het regelen van de akte:**
 - Voor het starten of aanpassen van een erfpachtrecht, stelt de gemeente een overeenkomst op tussen de gemeente en de Erfpachter. De gemeente neemt hierover een besluit. De notaris neemt de erfpachtovereenkomst vervolgens altijd op in een

notariële akte van erfpacht. Deze akte wordt getekend door de Erfpachter, de gemeente en de notaris. Een Afschrift (officiële kopie) hiervan wordt ingeschreven bij het kadaster.

- De Erfpachter moet binnen twee maanden na het besluit van de gemeente, naar een notaris binnen de ring Noord-Holland, om deze akte van erfpacht te regelen. De Erfpachter mag zelf een notaris kiezen in deze regio.
- Als de Erfpachter meer tijd nodig heeft, kan het College mogelijk extra tijd geven. Hiervoor kan de Erfpachter contact opnemen met de gemeente.

2. Papieren voor de gemeente:

- De Erfpachter moet de gemeente een Afschrift (officiële kopie) of Uittreksel (samenvatting) van de erfpachtake van de notaris geven. Dit officiële document regelt de notaris en moet door de Erfpachter zelf betaald worden. Een digitaal document is voldoende.

3. Kosten betalen:

- De Erfpachter moet alle kosten betalen die te maken hebben met het krijgen of aanpassen van de erfpacht. Dit kan bijvoorbeeld btw of overdrachtsbelasting zijn, de kosten voor de notaris en/of de kosten voor het doen van een kadastrale opmeting van het perceel.
- Als de gemeente al iets voor de Erfpachter heeft betaald (voorgeschoten), dan moet dit geld terugbetaald worden wanneer de Erfpachter naar de notaris gaat.

4. Uitzonderingen:

Niet u, maar de gemeente betaalt de kosten voor de akte bij de notaris (als bedoeld in punt 3) en de kosten voor een Afschrift (officiële kopie) of Uittreksel (samenvatting) van deze akte die bedoeld wordt in punt 2, als de gemeente besluit:

- nieuwe Algemene bepalingen te laten gelden voor uw erfpacht.
- Bijzondere bepalingen te maken of aan te passen voor uw erfpacht.

In dat geval kiest de gemeente een notaris binnen de notaris ring Noord-Holland, om deze akte van erfpacht te regelen. Als de Algemene of Bijzondere bepalingen van toepassing worden of wijzigen door toedoen van de Erfpachter, bijvoorbeeld omdat de Erfpachter de bestemming heeft gewijzigd en de gemeente dit goed heeft gevonden, dan ligt het initiatief bij de Erfpachter en betaalt de gemeente de kosten niet.

Artikel 5 (keuze woonplaats)

Het kiezen van een woonplaats:

Als u erfpacht krijgt (Erfpachter wordt), dan moet uw adres in Nederland waarop u bereikbaar bent, aan de gemeente bekend zijn. U als Erfpachter moet hiervoor zorgen. Zodat de gemeente u kan informeren en bereiken wanneer dit nodig is. Als u niet in Nederland woont, dan kunt u in de erfpachtake een ander adres van iemand in Nederland opgeven waarop u bereikbaar bent (bijvoorbeeld van een familielid). Als dit niet kan, dan kunt u in de erfpachtake laten opschrijven dat u bereikbaar bent op het adres van een notariskantoor dat is gevestigd in de notaris ring Noord-Holland. Dit heet de woonplaatskeuze. U moet dit schriftelijk aan de gemeente doorgeven. Wijzigingen in de woonplaatskeuze moet u ook schriftelijk aan de gemeente doorgeven. Bijvoorbeeld als u verhuist, maar uw erfpachtrecht behoudt en het gaat verhuren. Dan moet u ons laten weten op welk adres wij u vanaf dat moment kunnen bereiken.

Artikel 6 (toestand en aanduiding object)

Wat krijgt de Erfpachter en in welke staat:

1. Hoe het onroerend goed in erfpacht wordt uitgegeven:

- De erfpachtgrond wordt uitgegeven zoals deze is op het moment dat de eerste erfpachtake wordt getekend. Dus zoals de grond en Opstal is bij de start van de erfpacht.
- Deze moeten vrij zijn van hypotheek en beslagleggingen.
- Maar de Erfpachter krijgt er verder wel alle bestaande regels en rechten bij. Bijvoorbeeld, als is afgesproken dat de burens over het achterpad van de Erfpachter naar hun huis mogen lopen, dan blijft dit zo. Of als juist de Erfpachter gebruik mag maken van het achterpad van de burens, dan blijft dit ook zo.
- De gemeente zorgt er alleen voor dat er geen sprake is van hypotheekrechten of

beslagleggingen. En dat er geen schuldeisers zijn die de grond of Opstal mogen verkopen om zo de schuld terug te betalen.

2. **Wat de Erfpachter moet weten:** De Erfpachter moet de grond en Opstal goed kennen voordat de Erfpachter het krijgt. De Erfpachter kan geen korting krijgen op de jaarlijkse Canon als de erfpacht en de grond of Opstal niet precies is zoals de Erfpachter dacht of als er fouten waren in de informatie. Bijvoorbeeld over de grootte van het perceel, of het toegestane gebruik hiervan.
3. **Geen korting of terugbetaling:** De Erfpachter kan geen korting, kwijtschelding of terugbetaling vragen van de Canon als er schade is aan het onroerend goed of als de Erfpachter er tijdelijk niet of niet helemaal van kan genieten.

Artikel 7 (deskundigen)

Wanneer worden er specialisten ingeschakeld en hoe dit werkt:

1. **Deskundigen zijn drie mensen:** Als er in de erfpachtregels over deskundigen wordt gesproken, bedoelen we drie mensen die in het onderwerp zijn gespecialiseerd. Dit zijn bijvoorbeeld taxateurs.
2. **Wens om advies van deskundigen te vragen:** Soms staat in de erfpachtregels dat je over iets aan deskundigen advies kunt vragen. Het gaat om de volgende gevallen:
 - a. als het erfpachtrecht stopt of door de gemeente wordt overgenomen zoals uitgelegd in artikel 16. Aan de deskundigen kan dan gevraagd worden om de waarde te bepalen.
 - b. als het erfpachtrecht stopt op grond van het algemeen belang, zoals uitgelegd in artikel 18 en 19. Aan de deskundigen kan dan gevraagd worden om de vergoeding te bepalen.
 - c. als de canon wordt herzien (opnieuw berekend) zoals uitgelegd in artikel 22.7 en verder. Aan de deskundigen kan dan gevraagd worden om de grondwaarde te bepalen. Dit staat in artikel 22.11.

Als de gemeente of de Erfpachter de deskundigen om hulp wil vragen, laat de gemeente of Erfpachter dit schriftelijk aan de ander weten. Als de gemeente deze stap neemt en er is een geschil (de Erfpachter en de gemeente hebben alle twee een ander idee over iets), dan mag de Erfpachter er ook voor kiezen om het geschil voor te leggen aan de rechter. Dit moet de Erfpachter dan binnen zes weken schriftelijk aan de gemeente laten weten. Er wordt dan geen hulp gevraagd aan de deskundigen. Als de Erfpachter niets laat weten dan stemt de Erfpachter in met de deskundigen.

3. **Deskundigen worden aangewezen door de rechtbank:** Als er deskundigen nodig zijn, wijst de voorzitter van de rechtbank in Noord-Holland deze aan als één van de partijen (de Erfpachter of de gemeente) daarom vraagt. De andere partij wordt hiervan op de hoogte gebracht. Als de rechtbank de deskundigen heeft aangewezen en dit heeft laten weten aan de partij die om deskundigen heeft gevraagd (de Erfpachter of de gemeente), dan moet deze partij binnen een week aan de andere partij laten weten wie de deskundigen zijn.

4. **Deskundigen worden zelf aangewezen (onderhands):**

Soms mag de Erfpachter ook kiezen om zelf, samen met de gemeente, deskundigen aan te wijzen. In plaats van dat de rechter dit doet. De Erfpachter mag dit vragen als de deskundigen worden ingeschakeld voor de grondwaardebepaling voor canonherziening (zie hierboven punt 2 c). Dit moet de Erfpachter dan binnen zes weken laten weten.

De deskundigen worden ook zelf aangewezen als de rechtbank zegt dat de rechtbank dit niet kan of mag doen.

De aanwijzing gebeurt dan zo:

- a. de gemeente wijst één deskundige aan;
- b. de Erfpachter wijst één deskundige aan;

de gemeente en Erfpachter doen dit binnen één maand. De gemeente en Erfpachter laten elkaar binnen één week schriftelijk weten wie zij hebben aangewezen. Als de Erfpachter niet op tijd aan de gemeente laat weten dat de Erfpachter een deskundige heeft aangewezen, dan bepaalt de gemeente hoe de tweede deskundigen wordt aangewezen.

- c. de twee deskundigen bepalen samen de derde deskundige.

Zij laten dit schriftelijk tegelijk aan de gemeente en de Erfpachter weten.

5. **Taak van de deskundigen:** De deskundigen moeten een bindend advies geven over de vraag of het probleem dat hen is voorgelegd. Bij een bindend advies moeten de partijen zich houden aan het advies van de deskundigen. De partijen moeten dat advies dus opvolgen.
6. **Praten met de deskundigen:** De deskundigen vragen aan de Erfpachter en de gemeente of zij vóór de procedure wat aan hen willen vertellen. De deskundigen vragen ook wat de

gemeente en de Erfpachter van de eerste versie van het advies vinden. De gemeente en de Erfpachter mogen iemand aanwijzen om dit namens hen te vertellen, als zij dit niet zelf willen of kunnen doen.

7. **Vaststellen advies:** De deskundigen stellen daarna hun advies vast. Hierbij houden zij rekening met de regels die gelden voor dit erfpachtrecht. Zoals de Algemene bepalingen en Bijzondere bepalingen.
8. **Meerderheidsadvies telt:** Als de deskundigen het niet eens kunnen worden, geldt het advies van de meerderheid.
9. **Advies binnen drie maanden:** Het advies van de deskundigen moet binnen 3 maanden na hun aanstelling worden gegeven aan beide partijen.
10. **Termijn verlengen:** Als het advies niet op tijd komt, kunnen de partijen samen afspreken om meer tijd te geven. Als ze het niet eens worden of als de deskundigen nog steeds geen advies geven, kan één van de partijen de voorzitter van de rechtbank vragen om nieuwe deskundigen aan te wijzen.
Het aanwijzen van nieuwe deskundigen kan soms ook buiten de rechtbank om (zoals uitgelegd in punt 4). Dit kan als de deskundigen eerst ook door de gemeente en Erfpachter zelf zijn aangewezen, of als de rechtbank aangeeft dat zij niet (meer) bevoegd is om deskundigen aan te wijzen.
11. **Regels voor nieuwe deskundigen:** Als er nieuwe deskundigen worden aangewezen, gelden dezelfde regels als hierboven beschreven.
12. **Kosten verdelen:** De deskundigen bepalen ook hoe de kosten voor hun advies worden verdeeld tussen de partijen. Dit kan ook betekenen dat één van de partijen alle kosten betaalt.

II. FINANCIËLE VERPLICHTINGEN VAN DE ERFPACHTER

Artikel 8 *(vaststelling van de Canon bij uitgifte)*

De Canon is het jaarlijkse geldbedrag dat de Erfpachter aan de gemeente betaalt om de gemeentegrond te mogen gebruiken. Dit jaarlijkse bedrag wordt meestal gedeeld in betaaltermijnen, bijvoorbeeld per kwartaal:

1. **Hoe de Canon wordt berekend:**
De Canon wordt berekend als een percentage van de waarde van de grond. Dit percentage noemen we het Canonpercentage.
2. **Het Canonpercentage blijft hetzelfde:**
Dit Canonpercentage blijft hetzelfde voor een heel Erfpachttijdvak, tenzij er iets speciaals gebeurt zoals verderop beschreven in artikel 22 punt 7:
 - Er begint een nieuw Erfpachttijdvak. Dan mag het percentage veranderd worden;
 - Het gebruik van de grond en/of Opstal verandert. Bijvoorbeeld, deze werd eerst gebruikt als woning en straks als bedrijfsruimte.Let op. Ook al er niets speciaals gebeurt, betekent dat niet dat de Canon het hele Erfpachttijdvak hetzelfde blijft. Deze wordt bijvoorbeeld iedere vijf jaar aangepast aan de inflatie. Hierover staat meer informatie in artikel 22.
3. **Hoe het Canonpercentage wordt bepaald:**
 - Het Canonpercentage is gebaseerd op de rente die de gemeente moet betalen voor verschillende soorten leningen met een gemiddelde looptijd van tenminste 10 jaar, bij de N.V. Bank voor Nederlandsche Gemeenten in Den Haag, plus een extra 0,25% opslag voor kosten en risico.
 - Dit Canonpercentage wordt elke drie maanden door het College vastgesteld op basis van de situatie op de eerste dag van dat kwartaal.
 - De gemeente mag voor verschillende soorten vastgoed (bijvoorbeeld sociale huurwoning, koopwoning, winkelpand of school) verschillende canonpercentages vaststellen.

Artikel 9 *(betaling van de Canon/boeten)*

Wanneer en hoe de jaarlijkse Canon betaald moet worden en eventuele boetes:

1. **Wanneer de Erfpachter de Canon moet betalen:**
De Erfpachter moet de Canon van tevoren betalen, elk jaar of elke drie maanden, uiterlijk binnen 30 dagen nadat de gemeente de Erfpachter een factuur heeft gestuurd. Dit moet volgens de regels in punt 5.

2. Als de Erfpachter te laat betaalt:

- Als de Erfpachter de Canon niet op tijd betaalt, moet de Erfpachter voor elke maand dat de Erfpachter te laat is, extra rente betalen. Dit is dan de wettelijke rente. Zelfs een paar dagen te laat telt als een hele maand.
- De gemeente hoeft de betaling van de Erfpachter niet te accepteren als de Erfpachter het bedrag waarmee de Canon is verhoogd (de extra wettelijke rente) niet tegelijk betaalt.
- De gemeente kan ook nog vergoeding van andere kosten en schade eisen. Naast dat zij kan vragen alsnog de Canon en de extra wettelijke rente te betalen.

3. Boete voor niet voldoen aan andere verplichtingen:

- Als de Erfpachter niet aan andere verplichtingen voldoet (dan het betalen van de Canon), bijvoorbeeld de Bijzondere bepalingen over het gebruik van de grond, kan de gemeente de Erfpachter een boete geven tot 5 keer het jaarlijkse bedrag van de Canon. De Erfpachter moet dit binnen een door de gemeente bepaalde tijd betalen.
- De gemeente kan ook nog vergoeding van andere kosten en schade eisen. Naast dat zij kan vragen alsnog aan de verplichting (die niet werd nagekomen) te voldoen.

4. Hypotheekhouders informeren:

Als de Erfpachter een maand te laat is met betalen en er rust een hypotheekrecht op de erfpacht, dan kan de gemeente (na 2 weken) de financiers, bijvoorbeeld de bank, laten weten dat de Erfpachter te laat is met betalen. Als de Erfpachter twee jaar of langer niet betaalt, dan mag de gemeente het erfpachtrecht stoppen. De regels hierover staan in artikel 16. Dat is ook van belang voor de hypotheekhouder. Daarom mag de gemeente hen informeren.

5. Hoe de Erfpachter moet betalen:

- De Erfpachter moet de Canon en andere bedragen aan de gemeente betalen in euro's of de andere op dat moment geldende munt, zonder korting. De Erfpachter mag eventuele bedragen die de Erfpachter nog van de gemeente krijgt, niet aftrekken van de Canon, door minder Canon te betalen aan de gemeente.
- De Erfpachter moet betalen op de manier die en op het tijdstip dat de gemeente aangeeft, zodat zij het geld op tijd heeft.

Artikel 10 (vooruitbetaling van de Canon)

De regels die gelden bij het Afkopen van de Canon voor een Erfpachttijdvak zijn:

- 1. Kiezen voor vooruitbetaling bij start van het erfpachtrecht:** Als u een nieuwe erfpachtovereenkomst aangaat, mag u ervoor kiezen om alle toekomstige Canon betalingen voor de hele erfpacht periode in één keer te betalen. Dit heet ook wel het Afkopen van de Canon voor het Erfpachttijdvak. U betaalt dan pas weer Canon als er een nieuw Erfpachttijdvak ingaat.
- 2. Kiezen voor vooruitbetaling op een later moment:** Het College mag altijd met de Erfpachter afspreken dat alle toekomstige jaarlijkse Canon betalingen voor het lopende Erfpachttijdvak in één keer afgekocht worden. Ook als het erfpachtrecht en de erfpachtperiode al is ingegaan en er op dat moment een jaarlijkse Canon betaald wordt. Bijvoorbeeld: Uw erfpachtperiode loopt al 5 jaar en u betaalt een jaarlijkse Canon. Ook na 5 jaar mag u aan de gemeente vragen om de Canon voor de rest van de erfpachtperiode (nog 20 jaar) vooruit te betalen. Dit doet u door het betalen van een bedrag in één keer. U betaalt dan pas weer Canon als er een nieuwe erfpachtperiode ingaat.
- 3. Hoeveel afkoopsom de Erfpachter moet betalen:** Het bedrag dat de Erfpachter in één keer moet betalen als de Erfpachter kiest voor vooruitbetaling van de Canon, wordt berekend op basis van de rente, zoals beschreven in artikel 8 (het Canonpercentage). Dit bedrag (de afkoopsom) moet gelijk zijn aan de totale opbrengst die de gemeente aan het einde van het Erfpachttijdvak anders zou hebben, als de Canon niet zou worden afgekocht.
- 4. Notariële akte:** Als de Erfpachter de Canon vooruitbetaalt, wordt dit vastgelegd in een notariële akte bij de notaris, en een Afschrift (officiële kopie) daarvan wordt ingeschreven in de openbare registers (het kadaster). Zo is voor iedereen duidelijk dat de Canon voor dit Erfpachttijdvak al is betaald.

Artikel 11 (*lasten*)

Regels over lasten, zoals belastingen:

1. **Wie betaalt de lasten:** Vanaf het moment dat de Erfpachter de grond mag gebruiken (de startdatum van de erfpacht), moet de Erfpachter alle lasten, zoals belastingen, betalen die horen bij het bezit (eigendom) van de grond en Opstallen of het bouwen op de grond. Bijvoorbeeld de kosten voor een vergunning voor het bouwen op de grond. Dit geldt ook voor eventuele btw.
2. **Terugbetalen aan de gemeente:** Als de gemeente deze lasten heeft betaald terwijl het erfpachtrecht al was ingegaan, dan laat het College dat schriftelijk weten aan de Erfpachter. De Erfpachter moet dan binnen een maand het bedrag dat de gemeente heeft betaald (voorgeschoten), aan de gemeente terugbetalen.

III. OVERIGE VERPLICHTINGEN VAN DE ERFPACHTER

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

Regels over wat de Erfpachter wel moet doen, niet mag doen en moet toelaten:

1. **Wat de Erfpachter moet doen:**

a. **Onderhoud en herstel:**

De Erfpachter moet op Erfpachters' kosten de grond en Opstallen goed onderhouden. Het College beoordeelt wat goed onderhoud betekent. Zij kunnen bijvoorbeeld besluiten in een specifiek geval dat de Erfpachter meer onderhoud moet doen als zij ziet dat een Opstal geheel verwaarloosd wordt en zo bijvoorbeeld een gevaar kan zijn voor anderen. Als een Opstal beschadigd raakt of helemaal kapot gaat, moet de Erfpachter het zo snel mogelijk repareren of opnieuw bouwen. De gemeente pleegt geen onderhoud of beheer op het erfpachtperceel. Erfpachter heeft hier vergelijkbare verplichtingen als een eigenaar.

b. **Aansprakelijkheid bij schade bij instorting:**

Als iemand schade lijdt of kosten maakt door instorting van Opstallen, is de gemeente niet aansprakelijk voor vergoeding van schade of kosten van de Erfpachter of een derde.

c. **Toestaan van openbare voorzieningen:**

De Erfpachter moet toestaan dat de gemeente dingen zoals palen, kabels, draden, isolatoren, rozetten, aanduidings-bordjes, schakelkasten, pijpleidingen en andere voorwerpen, voor openbare doeleinden bestemd, op, in aan of boven de grond of Opstallen van de Erfpachter aanbrengt en onderhoudt. Dit gebeurt in overleg met de Erfpachter. De Erfpachter mag deze zaken niet weghalen.

d. **Juiste gebruik van de grond en Opstallen:**

De Erfpachter moet de grond en Opstallen gebruiken zoals beschreven in de officiële documenten die bij de erfpacht horen. Dit zijn de erfpachtovereenkomst en de notariële erfpachtakte. Hierin staat een bestemming en/of een toegestaan gebruik, bijvoorbeeld: Bewoning. U mag het erfpachtrecht dan bijvoorbeeld niet gebruiken voor industriële doeleinden. Dat is namelijk een andere bestemming/gebruik dan bewoning.

2. **Schade door openbare voorzieningen:**

Als de gemeente schade veroorzaakt bij het aanbrengen, herstellen of vernieuwen van dingen zoals kabels en leidingen (uitgelegd bij punt 1. onder c.), dan zal de gemeente de schade herstellen of de Erfpachter hiervoor betalen (vergoeden).

3. **Wat de Erfpachter niet mag doen:**

a. **Veranderingen in gebruik van de grond en Opstallen:**

De Erfpachter mag geen verandering brengen in de manier waarop de Erfpachter de grond en Opstallen gebruikt.

b. **Grond ongebruikt laten:**

De Erfpachter mag de grond en Opstallen niet langer dan één jaar ongebruikt laten.

c. **Gevaarlijke of schadelijke activiteiten of werkzaamheden:**

De Erfpachter mag geen activiteiten uitvoeren (zoals werkzaamheden of een bedrijf hebben) die gevaarlijk, schadelijk of hinderlijk zijn, of bezwaarlijk voor de maatschappij

en/of voor het milieu. Bijvoorbeeld opslagruimte voor vuurwerk. Het College bepaalt wat dit precies inhoudt.

d. Plaatsen van gevaarlijke voorwerpen:

De Erfpachter mag geen voorwerpen plaatsen of vastmaken op de grond of in de Opstallen, die gevaarlijk of schadelijk kunnen zijn of hinder kunnen veroorzaken, of bezwaarlijk voor de welstand. Het College bepaalt wat dit inhoudt.

4. Uitzonderingen voor industrieterreinen:

De regels over gevaarlijke of schadelijke activiteiten of werkzaamheden die genoemd zijn bij punt 3. c., gelden niet als er industrieterreinen in erfpacht worden uitgeven, tenzij anders is bepaald.

5. Ontheffing van verboden:

Het College kan schriftelijke toestemming geven om sommige van de verboden handelingen in dit artikel toch toe te staan, en kunnen daarbij ook voorwaarden stellen aan deze toestemming. Bijvoorbeeld een einddatum of bepalen dat zij hierop mag terugkomen. Een voorbeeld is dat de gemeente kan toestaan om het erfpachtrecht anders te gebruiken, bijvoorbeeld als bedrijf in plaats van woning. De gemeente mag dan een andere canon in rekening brengen bij de erfpachter. Dit wordt verder geregeld in artikel 22 punt 7 onder b.

6. Regels bij ontheffing:

Bij het geven van toestemming (zoals bedoeld in punt 5.) zal het College de algemene regels van goed bestuur volgen.

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

De gemeente vraagt om herstel, verandering of verwijdering:

Als de Erfpachter iets doet of niet doet in strijd met de erfpachtregels, en de gemeente de Erfpachter opdraagt dit te herstellen, te veranderen of te verwijderen, dan moet de Erfpachter dit binnen een bepaalde tijd doen. De gemeente laat dit schriftelijk weten aan de Erfpachter. Als de Erfpachter dat niet op tijd doet, kan de gemeente dit zelf regelen en moet de Erfpachter de kosten betalen. Artikel 9 punt 3 blijft hier ook gelden; de gemeente kan ook een boete geven tot maximaal 5 keer het jaarlijkse bedrag van de Canon. De Erfpachter moet dit binnen een door de gemeente bepaalde tijd betalen. En de gemeente kan ook nog vergoeding van andere kosten en schade eisen. Naast dat zij kan vragen alsnog aan de verplichting (die niet werd nagekomen) te voldoen.

IV. WIJZIGING IN ERFPACHT(ER)

Artikel 14 *(wijziging in de erfpacht(er))*

Regels over als de Erfpachter iets juridisch wil wijzigen of het erfpachtrecht wil overdragen:

1. Goedkeuring van (juridische) plannen voor veranderingen:

De Erfpachter moet bepaalde (juridische) plannen over de erfpacht vooraf schriftelijk laten weten aan het College. Het college beoordeelt dan of zij goedkeuring kan geven. Het gaat om de volgende plannen:

- Het verkopen, overdragen of toedelen van een erfpachtrecht. De gemeente maakt dan afspraken met de oude en nieuwe Erfpachter. Dit geldt ook voor het verkopen, overdragen of toedelen van een appartementsrecht dat bestaat uit erfpacht: Het erfpachtrecht is dan opgesplitst. Iedere appartementseigenaar heeft dan een aandeel in het erfpachtrecht. Je krijgt mede-eigendom van een stukje van het hele gebouw en het recht om je woning te mogen gebruiken. Dit hoeft niet als de bestemming van de erfpacht of het appartementsrecht wonen is. Er is dan geen goedkeuring nodig.
- Het splitsen van het erfpachtrecht (kadastraal in stukken opknippen, bijvoorbeeld door een deel van het erfpachtperceel te verkopen en over te dragen).
- Het in appartementsrechten splitsen van een erfpachtrecht.
- Het vestigen van een ondererfpachtrecht. Ondererfpacht betekent dat de Erfpachter de grond (helemaal of voor een stukje) zelf ook nog een keer in erfpacht gaat uitgeven aan een derde.

2. Goedkeuring door de gemeente:

- De gemeente zal de schriftelijke aanvraag van de Erfpachter voor goedkeuring, als bedoeld in punt 1, binnen een redelijke termijn behandelen.
- De gemeente kan voorwaarden stellen of een tijdslimiet geven voor de goedkeuring.
- De gemeente geeft goedkeuring als het voldoet aan de op dat moment geldende wetten en regels en als er geen gemeentelijke belangen tegen zijn. Een van die wetten is de Wet Bibob. De gemeente heeft op basis van deze wet regels gemaakt. Zij kan dan de achtergrond controleren van bedrijven en personen die erfpachter willen worden.

De gemeente zal de goedkeuring niet zonder goede reden weigeren.

3. Mededeling van wijzigingen in de Erfpachter:

- Als de Erfpachter helemaal of deels verandert, bijvoorbeeld omdat u uw woning verkoopt, dan moet de nieuwe Erfpachter dit binnen een maand schriftelijk melden aan het College en de relevante documenten laten zien. Dit is bijvoorbeeld een Afschrift (officiële kopie) van de notariële leveringsakte.
- De nieuwe Erfpachter moet binnen die maand ook alle erfpachtschulden van de vorige Erfpachter aan de gemeente betalen. Met betrekking tot de Canon betekent dit dat een nieuwe Erfpachter verplicht kan worden de Canonschuld (achterstallige betaling) van de vorige Erfpachter te betalen van maximaal de afgelopen 2 jaar.

4. Verkoop door gerechtelijke tenuitvoerlegging of onderhandse executieverkoop:

- Als het erfpachtrecht executoriaal verkocht wordt, bijvoorbeeld door de bank, is de nieuwe Erfpachter verplicht om de achterstallige bedragen van de Canon te betalen van maximaal de afgelopen 2 jaar.
- De vorige Erfpachter moet aan de gemeente betalen wat hij verder nog verschuldigd is met betrekking tot het erfpachtrecht. Dit is bijvoorbeeld een boete, of als de Erfpachter al langer dan 2 jaar niet heeft betaald, de Canon van deze extra jaren.

V. EINDE VAN HET RECHT VAN ERFPACHT

Artikel 15 *(verbod van opzegging door de Erfpachter)*

Geen opzegging door de Erfpachter:

De Erfpachter mag het recht van erfpacht niet zelf opzeggen, waardoor het recht stopt.

Artikel 16 *(beëindiging door de gemeente wegens tekortkoming door de Erfpachter en/of wanbetaling van de Canon)*

De gemeente mag het erfpachtrecht niet zomaar beëindigen. Alleen in uitzonderlijke situaties zoals bepaald is in de wet. Dit artikel beschrijft de regels voor een paar van deze situaties. Artikel 18 beschrijft de regels voor nog een andere uitzonderlijke situatie, namelijk het algemeen belang. Dat is bijvoorbeeld het geval als de gemeente de bestemming van een gebied wil wijzigen. Bijvoorbeeld van bedrijventerrein naar woningbouw. Dit komt vrijwel nooit voor.

1. Wanneer kan de gemeente opzeggen?

De gemeente kan het recht van erfpacht opzeggen, waardoor het recht stopt, als de Erfpachter:

- 2 jaar achter elkaar de Canon niet heeft betaald en/of
- Ernstig tekortschiet in andere verplichtingen. Dat betekent bijvoorbeeld dat de Erfpachter andere regels die gelden voor de erfpacht, niet nakomt. Een voorbeeld hiervan dat het erfpachtrecht anders wordt gebruikt dan waarvoor het bedoeld is. Het ligt aan de omstandigheden van het geval wat een ernstig tekortschieten is.

2. Besluit tot opzegging:

- De gemeente moet een officieel besluit nemen om de erfpacht op te kunnen zeggen.
- De gemeente kan dan ook boetes, vergoeding van kosten en schade eisen zoals bepaald in artikel 9 punt 2 en 3.
- De gemeente behoudt dan ook nog steeds het recht om betaling te vragen van de Canon die de Erfpachter al had moeten betalen.

3. Melding (bericht) over het voorstel tot opzegging:

- De gemeente stuurt een schriftelijke melding van het voorstel om het erfpachtrecht te stoppen naar de Erfpachter, hypotheekhouder(s), en andere betrokkenen. Dit zijn bijvoorbeeld beslagleggers (schuldeisers) of onder-Erfpachters.
- Deze melding legt uit waarom de gemeente het erfpachtrecht wil stoppen.

- Het voorstel om het erfpachtrecht te stoppen, kan ook algemeen bekend worden gemaakt. Bijvoorbeeld door het in de krant te zetten.
- 4. Wachtijd voor besluit:** De gemeente wacht minstens 2 maanden na de melding (als bedoeld in punt 3) voordat ze een definitief besluit neemt over het stoppen van de erfpacht.
- 5. Definitief besluit en ontruiming:**
 - Als de gemeente besluit om de erfpacht te stoppen, dan stelt zij ook de datum vast waarop het erfpachtrecht eindigt.
 - De Erfpachter moet de grond en Opstallen op die datum ontruimd hebben.
 - De Erfpachter moet de grond en Opstallen dan verlaten en aan de gemeente opleveren, zodat de gemeente deze kan gebruiken.
- 6. Tijdsperiode tussen besluit en einde:** Er moeten minstens 2 en maximaal 6 maanden zitten tussen het besluit en de datum waarop het erfpachtrecht eindigt.
- 7. Officiële opzegging aan Erfpachter:** De opzegging wordt officieel aan de Erfpachter meegedeeld door de deurwaarder. Dit heet opzeggen bij Exploit. Dit gebeurt minstens 2 en maximaal 6 maanden voor de einddatum.
- 8. Melding (bericht) aan anderen:**
 - De opzegging moet binnen 8 dagen na de officiële mededeling door de deurwaarder aan de Erfpachter, ook aan de hypotheekhouder(s) en andere betrokkenen, officieel worden meegedeeld. Dit heet Betekenen. De mededeling wordt bijvoorbeeld verstuurd aan de bank, beslagleggers of onder-Erfpachters.
 - Als het Betekenen niet binnen de termijn van 8 dagen gebeurt, is de opzegging niet geldig.
- 9. Registratie van het einde:**
 - Als het erfpachtrecht eindigt, kan de gemeente dit registreren in de openbare registers (het kadaster). Dan is dit voor iedereen bekend.
 - De gemeente mag hierbij ook de meldingen (berichten) aan de Erfpachter en het besluit registreren.
- 10. Oplossen van de redenen voor opzegging:** Als de Erfpachter zorgt dat er geen redenen meer zijn voor opzegging en de schuld betaalt uiterlijk één dag vóór de einddatum, dan gaat de opzegging niet door.
- 11. Appartementsrechten:**
 - Als het erfpachtrecht in appartementsrechten is gesplitst, kan opzegging alleen als de hele Canon van alle appartementsrechten 2 jaar achter elkaar niet is betaald.
 - De gemeente moet dan ook de betrokkenen bij de appartementsrechten op de hoogte brengen op de manier zoals uitgelegd in punt 3 en 8. Dit is bijvoorbeeld een beslaglegger op één of meer van de appartementsrechten.
 - Als het erfpachtrecht in appartementsrechten is gesplitst, is de Canon over de appartementsrechten verdeeld. Als het deel van de Canon dat is toegedeeld aan één appartementsrecht, 2 jaar achter elkaar niet is betaald, kan de gemeente via de rechter ook alleen dat appartementsrecht overnemen.
 - De Erfpachter ontvangt dan een officiële oproep via een deurwaarder om voor de rechter te verschijnen. Dit heet een Dagvaarding.
 - Deze Dagvaarding moet binnen acht dagen ook aan de hypotheekhouder(s) en andere betrokkenen voor dit appartementsrecht worden gestuurd. Dit is bijvoorbeeld een beslaglegger op het appartementsrecht. Anders kan de procedure niet verder gaan.
 - De rechter kan beslissen dat het appartementsrecht moet overgaan op de gemeente. Dit gebeurt dan doordat de definitieve uitspraak van de rechter wordt ingeschreven in de openbare registers (het kadaster). Het appartementsrecht is daarna van de gemeente.
 - Als er beperkte rechten (bijvoorbeeld een hypotheek) of beslagen op het appartementsrecht waren gevestigd, dan eindigen deze als het appartementsrecht op de gemeente overgaat.
- 12. Vergoeding na beëindiging:**
 - Na het einde van de erfpacht op basis van dit artikel, kan de Erfpachter alleen een vergoeding van de waarde van het erfpachtrecht op dat moment krijgen. Hier wordt vanaf getrokken wat de Erfpachter nog aan de gemeente moet betalen op grond van de erfpacht (bijvoorbeeld de Canon, en ook boetes, kosten en schade).
 - De vergoeding wordt vastgesteld op de manier die staat uitgelegd in artikel 17.
- 13. Vergoeding na overname van appartementsrecht:**

- Na de overname van een appartementsrecht door de gemeente, kan de appartementseigenaar alleen een vergoeding van de waarde van het appartementsrecht op dat moment krijgen. Hier wordt vanaf getrokken wat de appartementseigenaar nog aan de gemeente moet betalen op grond van het erfpachtrecht (bijvoorbeeld de Canon, en ook boetes, kosten en schade). De vergoeding wordt vastgesteld op de manier die staat uitgelegd in artikel 17.

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

Dit artikel regelt de vergoeding als het erfpachtrecht eindigt of het appartementsrecht wordt overgenomen door de gemeente op grond van artikel 16.

Als het erfpachtrecht eindigt op grond van artikel 18 geldt de vergoedingsregeling van artikel 19.

1. **Waarde bepalen door deskundigen:** Als de gemeente het erfpachtrecht beëindigt of het appartementsrecht overneemt op de manier die is uitgelegd in artikel 16, bepalen deskundigen hoeveel het erfpachtrecht of appartementsrecht op dat moment waard is.
2. **Rekening houden met regels:** Bij het vaststellen van de waarde worden de regels en bepalingen meegenomen, die golden toen de erfpacht werd beëindigd of het appartementsrecht werd overgenomen. Bijvoorbeeld Bijzondere bepalingen, zoals een specifiek toegestaan gebruik of de Canon op dat moment. Als de Erfpachter gebouwen heeft neergezet of dingen heeft veranderd (bijvoorbeeld het gebruik) zonder toestemming, worden deze niet meegerekend voor het vaststellen van de vergoeding. Eventuele kosten die de gemeente moet maken om deze onterechte veranderingen ongedaan te maken, zijn voor rekening van de Erfpachter.
3. **Aftrekken van schulden:** De deskundigen bepalen de waarde van het erfpachtrecht of het appartementsrecht volgens de regels genoemd in punt 1 en 2. Van dit bedrag wordt afgetrokken:
 - Achterstallige betalingen van de Canon.
 - Alles wat de Erfpachter verder nog aan de gemeente moet betalen op grond van het erfpachtrecht of appartementsrecht.
 - De kosten voor de deskundigen die de waarde hebben bepaald.
4. **Hypotheek:** Als er een hypotheekrecht op het erfpachtrecht of appartementsrecht rust, dan krijgt de hypotheekhouder eerst zijn deel van de waarde van het erfpachtrecht of appartementsrecht, maar na aftrek van eventuele achterstallige betalingen van de Canon, andere schulden op grond van de erfpacht en de kosten van de deskundigen. Het College stelt de maximale hoogte van het bedrag vast voor de hypotheekhouder. Wat daarna overblijft, krijgt de Erfpachter.
5. De Erfpachter krijgt pas geld van de gemeente als de grond en Opstallen leeg en beschikbaar zijn gemaakt voor de gemeente. Behalve als anderen rechtmatig gebruik mogen maken van de grond of gebouwen, bijvoorbeeld een huurder; zij hoeven dan niet weg. Op diens beurt heeft de Erfpachter een retentierecht. Dat is een opschortingsrecht. Dat betekent dat de Erfpachter het recht heeft om de grond en het gebouw feitelijk onder zich te houden (dat is iets anders dan gebruiken) totdat de vergoeding aan de Erfpachter is betaald. Dit komt erop neer dat de gemeente de vergoeding aan de Erfpachter betaalt op het moment dat de Erfpachter de grond en Opstallen op de afgesproken manier oplevert (gelijk oversteken).

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

De gemeente mag het erfpachtrecht niet zomaar beëindigen. Alleen in uitzonderlijke situaties zoals bepaald in de wet. Dit artikel beschrijft de regels voor een van deze situaties. Artikel 16 beschrijft de regels voor nog een paar andere uitzonderlijke situaties.

1. **Wanneer kan de gemeente opzeggen?** De gemeente kan de erfpacht altijd opzeggen (waardoor het recht stopt) als dat in het algemeen belang nodig is.
2. **Besluit tot opzegging:** Het College moet een officieel besluit nemen om de erfpacht op te kunnen zeggen.
3. **Melding (bericht) over het voorstel tot opzegging:**
 - De gemeente stuurt een schriftelijke melding (brief) van het voorstel om het erfpachtrecht te stoppen naar de Erfpachter, hypotheekhouder(s), en andere betrokkenen. Dit zijn bijvoorbeeld beslagleggers of onder-Erfpachters.
 - Deze melding legt uit waarom de gemeente het erfpachtrecht wil stoppen (de reden

- voor de beëindiging op grond van het algemeen belang).
- Het voorstel om het erfpachtrecht te stoppen, kan ook algemeen bekend worden gemaakt. Bijvoorbeeld door het in de krant te zetten.
4. **Wachttijd voor besluit:** De gemeente wacht minstens 2 maanden na de melding (als bedoeld in punt 3) voordat ze een definitief besluit neemt over het stoppen van de erfpacht.
 5. **Definitief besluit en ontruiming:**
 - Als de gemeente besluit om de erfpacht te beëindigen met een besluit tot opzegging, dan stelt zij ook de datum vast waarop het erfpachtrecht eindigt.
 - De Erfpachter moet de grond en gebouwen op die datum ontruimd hebben.
 - De Erfpachter moet de grond en gebouwen dan verlaten en aan de gemeente opleveren, zodat de gemeente deze kan gebruiken.
 6. **Tijdsperiode tussen besluit en einde:** Er moeten minstens één jaar zitten tussen het besluit en de datum waarop het erfpachtrecht eindigt.
 7. **Officiële opzegging aan Erfpachter:** De opzegging wordt officieel aan de Erfpachter meegedeeld door de deurwaarder. Dit heet opzeggen bij Exploit. Dit gebeurt minstens één jaar voor de einddatum.
 8. **Melding (bericht) aan anderen:** De opzegging moet binnen 8 dagen na de officiële mededeling door de deurwaarder aan de Erfpachter, ook aan de hypotheekhouder(s) en andere betrokkenen, officieel worden meegedeeld. Dit heet Betekenen. De mededeling wordt bijvoorbeeld verstuurd aan de bank, beslagleggers of onder-Erfpachters.
 9. **Registratie van het einde:**
 - Als het erfpachtrecht eindigt, kan de gemeente dit registreren in de openbare registers (het kadaster). Dan is dit voor iedereen bekend.
 - De gemeente mag hierbij ook de meldingen (berichten) aan de Erfpachter en het besluit registreren.
 10. **Vergoeding na beëindiging:** Na het einde van de erfpacht op basis van dit artikel, kan de Erfpachter alleen een vergoeding van de gemeente krijgen zoals beschreven in artikel 19.

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

Dit artikel regelt de vergoeding als het erfpachtrecht eindigt op grond van het algemeen belang (op grond van artikel 18). Als het erfpachtrecht eindigt op grond van artikel 16, dan geldt de vergoedingsregeling van artikel 17.

1. **Vergoeding bij beëindiging:** Als de gemeente het erfpachtrecht beëindigt op grond van het algemeen belang (artikel 18), dan vergoedt zij de schade die daardoor ontstaat. De gemeente betaalt alleen niet voor:
 - alles wat tegen de erfpachtrechtsregels is gebouwd;
 - schade van bedrijven die daar illegaal (in strijd met de erfpachtrechtsregels) gevestigd zijn;
 - nieuwe gebouwen die gebouwd zijn of worden, of gebouwen die verbouwd of herbouwd zijn of worden, nadat het voornemen tot beëindiging van de erfpacht aan de Erfpachter is meegedeeld.
2. **Schadevergoeding volgens de wet:** De schadevergoeding wordt verder berekend volgens de Onteiningswet en Omgevingswet, of andere wetten die hiervoor in de plaats zijn gekomen en gelden op het moment dat de erfpacht eindigt.
3. **Terugbetaling van de vooruitbetaalde Canon:** Als de Erfpachter de Canon al vooruit heeft betaald, krijgt de Erfpachter een deel daarvan terug. Dit wordt berekend op dezelfde manier als de oorspronkelijke betaling (dit staat in artikel 10) en wordt meegenomen in de totale schadevergoeding.
4. **Voorstel van de gemeente:**
 - De gemeente stuurt de Erfpachter een schriftelijk voorstel voor de schadevergoeding.
 - Als de Erfpachter het niet eens is met het voorstel, moet de Erfpachter dit binnen 2 maanden schriftelijk laten weten aan de gemeente.
 - Daarna gaan de Erfpachter en de gemeente samen overleggen om een oplossing te vinden.
5. **Beslissing door deskundigen:** Als de gemeente en de Erfpachter het niet eens worden over de schadevergoeding, bepalen deskundigen het bedrag.
6. **Uitbetaling na aftrek:** De gemeente betaalt de schadevergoeding aan de Erfpachter, maar trekt eerst alles af wat de Erfpachter nog aan de gemeente moet betalen op grond van het erfpachtrecht.

7. **Hypotheeken:** Als er een hypotheekrecht op het erfpachtrecht rust, dan krijgt de hypotheekhouder eerst zijn deel van het geld, maar na aftrek van eventuele achterstallige betalingen van de Canon en andere schulden op grond van de erfpacht. Het College stelt de maximale hoogte van het bedrag vast voor de hypotheekhouder. Wat er daarna overblijft, krijgt de Erfpachter.
8. **Voorwaarden voor uitbetaling:** De Erfpachter krijgt pas geld van de gemeente als de grond en Opstallen leeg en beschikbaar zijn gemaakt voor de gemeente. Behalve als anderen rechtmatig gebruik mogen maken van de grond of gebouwen, bijvoorbeeld een huurder; zij hoeven dan niet weg.
Op diens beurt heeft de Erfpachter een retentierecht. Dat is een opschortingsrecht. Dat betekent dat de Erfpachter het recht heeft om de grond en het gebouw feitelijk onder zich te houden (dat is iets anders dan gebruiken) totdat de vergoeding aan de Erfpachter is betaald. Dit komt erop neer dat de gemeente de vergoeding aan de Erfpachter betaalt op het moment dat de Erfpachter de grond en Opstallen op de afgesproken manier oplevert (gelijk oversteken).

Artikel 20 (gevolgen beëindiging door de gemeente; ontruiming)

Dit artikel regelt de gevolgen van het stoppen van de erfpacht zoals bedoeld in artikel 16 en 18.

1. **Geen verwijdering van Opstallen:** Als de erfpacht wordt beëindigd en stopt zoals beschreven in artikelen 16 en 18, mag de Erfpachter de gebouwen en werken (Opstallen) niet weghalen.
2. **Ontruiming door de gemeente:** Als de Erfpachter de grond en Opstallen niet zelf leeg en beschikbaar maakt voor de gemeente nadat de erfpacht is geëindigd (behalve als anderen rechtmatig gebruik mogen maken van de grond of gebouwen, bijvoorbeeld een huurder; zij hoeven dan niet weg), dan zal de gemeente dit doen. De gemeente gebruikt hiervoor een Grosse (een speciaal Afschrift van de erfpachttakte dat de notaris afgeeft). De gemeente hoeft dan niet eerst toestemming te vragen aan de rechter om tot ontruiming over te gaan.
Op diens beurt heeft de Erfpachter een retentierecht. Dat betekent dat de Erfpachter het recht heeft om de grond en het gebouw feitelijk onder zich te houden (dat is iets anders dan gebruiken) totdat de vergoeding aan de Erfpachter is betaald. Dit komt erop neer dat de gemeente de vergoeding aan de Erfpachter betaalt op het moment dat de Erfpachter de grond en Opstallen op de afgesproken manier oplevert (gelijk oversteken).

VI. HYPOTHEEKHOUDERS

Artikel 21 (bescherming hypotheekhouder(s))

Als er een hypotheekrecht is gevestigd op de erfpacht (of het erfpacht appartementsrecht), dan gelden de volgende regels:

De gemeente mag het erfpachtrecht niet zomaar beëindigen. Alleen in uitzonderlijke situaties. Artikel 16 en 18 beschrijven de regels voor een aantal uitzonderlijke situaties waarin de gemeente dit toch mag besluiten. Het erfpachtrecht kan ook stoppen door een handeling van de Erfpachter en gemeente **samen**:

- Als de gemeente dit samen met de Erfpachter beslist. Dit heet ook 'afstand' doen van het erfpachtrecht.
- Als de gemeente de grond (bloot eigendom) aan de Erfpachter overdraagt. Dit heet ook het 'omzetten' van erfpacht in vol eigendom door het overdragen van de bloot eigendom (de grond) aan de Erfpachter. De Erfpachter koopt dan de grond van de gemeente.
- Als de gemeente het erfpachtrecht krijgt overgedragen van de Erfpachter.

De gemeente zal niet zomaar meewerken aan deze drie handelingen, als er een hypotheekrecht rust op de erfpacht. Omdat de hypotheekhouder (bank) dan haar hypotheekrecht zou kunnen verliezen. Tenzij de hypotheekhouder hiermee akkoord gaat, bijvoorbeeld omdat wordt afgesproken dat er een nieuw hypotheekrecht wordt gevestigd. En tenzij er sprake is van een situatie waarbij onteigening om een algemeen belang plaatsvindt.

**VII. WIJZIGING VAN DE CANON EN VAN DE BEPALINGEN, WAARTEGEN RESPECTIEVELIJK
WAARONDER EEN PERCEEL IS UITGEGEVEN****Artikel 22 (wijziging van de Canon)**

Dit artikel regelt twee manieren van wijzigen van de Canon:

1. de **aanpassing** (indexering) van de Canon; dit gebeurt elke 5 jaar en staat in punt 1 t/m 6
2. de **herziening** (nieuwe berekening) van de Canon; dit gebeurt minder vaak en staat in punt 7 en verder. Aanpassing (indexering) en herziening (nieuwe berekening) zijn twee verschillende dingen.

1. **Aanpassing van de Canon (indexering):** Elke 5 jaar wordt de Canon aangepast aan de prijsstijgingen door de inflatie. Inflatie is het stijgen van de prijzen van producten en diensten. Hierdoor blijft de Canon actueel.
De aanpassing gebeurt door de Canon op dat moment te vermenigvuldigen met een speciale factor (getal) die voor elk kalenderjaar wordt berekend. Deze factor (getal) noemen we de Aanpassingscoëfficiënt. De Aanpassingscoëfficiënt wordt elk jaar vastgesteld op de manier die in punt 2 wordt uitgelegd. Hiervoor worden gegevens van het CBS gebruikt.
Na de berekening wordt het Canonbedrag naar boven afgerond naar het dichtstbijzijnde ronde getal in euro's. Of een andere munteenheid als die in plaats komt van de euro. De Erfpachter wordt zo snel mogelijk op de hoogte gebracht van het nieuwe bedrag. Als dit laat gebeurt, dan moet de Erfpachter nog steeds het nieuwe bedrag betalen.
2. **Bepalen van de Aanpassingscoëfficiënt:** De Aanpassingscoëfficiënt wordt als volgt berekend. De basis is het cijfer 'Netto binnenlands product (NBP) tegen marktprijzen' van het CBS. De Aanpassingscoëfficiënt voor een kalenderjaar wordt berekend volgens de volgende formule:

$$\text{Aanpassingscoëfficiënt} = \frac{\text{NBP tegen marktprijzen tweede voorafgaande jaar}}{\text{NBP tegen marktprijzen zevende voorafgaande jaar}}$$

Uitleg over de termen in deze formule:

- NBP tegen marktprijzen tweede voorafgaande jaar: het cijfer voor het NBP tegen marktprijzen van het tweede jaar vóór indexering
- NBP tegen marktprijzen zevende voorafgaande jaar: het cijfer voor het NBP tegen marktprijzen van het zevende jaar vóór indexering

Als één of allebei de NBP tegen marktprijzen-cijfers niet of niet op tijd bekend zijn, dan bepaalt het College de Aanpassingscoëfficiënt op een manier die zoveel mogelijk overeenkomt met de manier van berekening die in dit artikel is omschreven.

3. **Vaststelling van de Aanpassingscoëfficiënt:** Het College stelt de Aanpassingscoëfficiënt elk jaar vast, zoals beschreven in punt 2. Deze wordt openbaar gemaakt in het jaar vóór het jaar waar het betrekking op heeft.

Voorbeeld:

De berekening voor het jaar 2025 ziet er als volgt uit:

Volgens het CBS zijn de waarden (indexcijfers) als volgt:

Netto binnenlands product tegen marktprijzen in 2023 = 128,6

Netto binnenlands product tegen marktprijzen in 2018 = 104,4

De Aanpassingscoëfficiënt voor 2025 = $128,6 / 104,4 = 1,23$ afgerond.

Als de Canon op dit moment € 1.000,- per jaar is, dan wordt de Canon na indexering € 1.230,- (€ 1.000,- x 1,23 = € 1.230,-). De verhoging van € 230,- geldt voor 5 jaar.

4. **Beperkingen van de verhoging van de canon voor sociale huurwoningen:** Met de Aanpassingscoëfficiënt wordt de vijfjaarlijkse Canonaanpassing berekend. Voor sociale huurwoningen is er een maximering van de aanpassingscoëfficiënt. Dit betekent dat de aanpassingscoëfficiënt niet boven een bepaald getal uit kan komen. Hiervoor kijkt de gemeente naar het maximum percentage dat wettelijk is toegestaan voor huurverhogingen van sociale huurwoningen. De gemeente kijkt naar de maximum percentages in dezelfde jaren als die voor

LEESWIJZER

voor de Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht 2024

de berekening van de Aanpassingscoëfficiënt en berekent hieruit het maximale percentage voor de verhoging.

5. Bepalen van de maximering van de aanpassingscoëfficiënt bij sociale huurwoningen:

Dit punt geldt niet voor particuliere erfpachters en alleen voor sociale huurwoningen van bijvoorbeeld een woningcorporatie.

Het totale percentage van de wettelijk toegestane huurverhogingen voor sociale huurwoningen als bedoeld in het vorige punt wordt berekend volgens de volgende formule:

$$(F-A) / A * 100 \%$$

Voorbeeld:

	maximale wettelijke huurverhoging	Canon
<u>2018</u>		<u>1000,- A</u>
2019	2,60%	1026,- B
2020	4,10%	1068,1 C
2021	0,00%	1068,1 D
2022	2,30%	1092,6 E
<u>2023</u>	<u>3,10%</u>	<u>1126,5 F</u>

In het voorbeeld wordt de canon in 2025 herzien. Voor de berekening wordt er dan gekeken naar de periode van 2018-2023, net als bij het bepalen van de aanpassingscoëfficiënt.

Voor de sociale huurwoning mag ieder jaar de huur verhoogd worden: als de huur in 2018 €600,- per maand is, wordt de huur na huurverhoging met 2,60% in 2019 €615,60. In 2020 wordt de huurverhoging van 4,1% berekend over €615,60. De huur wordt dan €640,84.

Enzovoorts.

Ieder jaar wordt de huurverhoging berekend op basis van de (verhoogde) huur van dat jaar. Dit noemen we 'rente op rente'.

De canon wordt maar één keer in de 5 jaar verhoogd, en niet ieder jaar. Om een goede vergelijking te kunnen maken, wordt daarom eerst berekend hoeveel de canon zou zijn als die wel ieder jaar verhoogd zou zijn met het maximum percentage dat ook voor de huurverhoging geldt.

In het voorbeeld is de startcanon € 1000,- per jaar. Dit noemen we bedrag **A**. Daar bereken je 2,6% bovenop. Dit zou een canon van € 1026,- betekenen. Dit noemen we bedrag **B**. Het jaar daarna bereken je 4,1% bovenop € 1026,-. Dat zou een canon van € 1068,10 betekenen. Dit noemen we bedrag **C**. En zo reken je door, totdat je bij **F** uitkomt.

Vervolgens passen we de formule $(F-A) / A * 100 \%$ toe: $(1126,50-1000) / 1000 * 100 = 12,65\%$. Dit is het maximale percentage verhoging na 5 jaar.

De aanpassingscoëfficiënt zoals berekend bij punt 3 was 1,23. Dit betekent een percentage van $1,23 * 100 - 100 = 23\%$. Dat is hoger dan de zojuist berekende 12,65%. Het percentage waarmee de canon in 2025 na 5 jaar verhoogd mag worden, is dan maximaal 12,65%. De nieuwe canon in 2025 wordt dan $1000 / 100 * 112,65 =$ (afgerond) €1126,50.

Zijn er in een jaar verschillende maximum percentages of maximum bedragen vastgesteld voor huurverhoging van sociale huurwoningen? Dan gebruikt de gemeente het maximum percentage huurverhoging voor een zelfstandige woning (eengezinswoning, appartement, studio, bungalow en dergelijke) onafhankelijk van inkomen. Of als dit in de toekomst anders wordt geregeld, dan kijkt de gemeente naar een zoveel mogelijk hiermee vergelijkbaar percentage.

6. Geen verlaging bij deflatie: Als de berekeningen een lagere Canon tot gevolg hebben door deflatie (daling van prijzen), dan verandert de Canon niet. De Erfpachter blijft dan de huidige jaarlijkse Canon betalen.

7. **Herziening van de Canon:** Naast de vijfjaarlijkse aanpassing (indexering, zie punt 1 tot en met 6) kan de Canon opnieuw worden berekend (dit heet het herzien van de Canon) op basis van de Grondwaarde op dat moment, in de volgende gevallen:
 - a. Aan het einde van een Erfpachttijdvak van 50 jaar. De opnieuw berekende Canon geldt dan voor de eerste 5 jaar van een nieuw Erfpachttijdvak van 50 jaar. Na 5 jaar kan er weer een aanpassing (indexering) plaatsvinden zoals uitgelegd in punt 1 tot en met 6.
 - b. Als het gebruik van de grond of gebouwen verandert (bijvoorbeeld: van woning in bedrijf) en de gemeente daarmee akkoord gaat, en het College vindt dat hier een aanpassing van de Canon bij hoort. De aanpassing geldt dan vanaf de datum van de verandering in het gebruik, voor 5 jaar. Na 5 jaar kan er weer een aanpassing (indexering) plaatsvinden zoals uitgelegd in punt 1 tot en met 6.
8. **Manier van herziening:** Als de Canon op grond van de in punt 7 genoemde redenen wordt herzien op basis van de Grondwaarde, dan gebeurt dit op een nader door het College besloten manier (en dus niet op de manier die geldt voor de jaarlijkse aanpassing aan inflatie zoals uitgelegd in punt 1 tot en met 6). Tijdens deze herziening kan ook het Canonpercentage (zoals uitgelegd in artikel 8) worden aangepast.
9. **Kennisgeving van herziening:**
 - a. Bij herziening aan het einde van het Erfpachttijdvak van 50 jaar (zoals uitgelegd in punt 7 onder a) informeert de gemeente de Erfpachter minstens 2 jaar voor het einde van het Erfpachttijdvak schriftelijk over het voornemen van de gemeente om de Canon te herzien.
 - b. Bij herziening door verandering van het gebruik (zoals uitgelegd in punt 7 onder b) informeert de gemeente de Erfpachter schriftelijk. Dit gebeurt in het antwoord dat de gemeente aan de Erfpachter stuurt op het verzoek dat de Erfpachter indient voor de verandering van het gebruik.
10. **Bezwaar tegen nieuwe Grondwaarde:** Als de Erfpachter het niet eens is met de nieuwe Grondwaarde (die de basis vormt voor de Canonherziening), dan kan de Erfpachter dit binnen 2 maanden na ontvangst van de beslissing van de gemeente schriftelijk (met een aangetekende brief) laten weten aan het College.
11. **Deskundigen bepalen de Grondwaarde:** Als de Erfpachter schriftelijk (met een aangetekende brief) aan de gemeente heeft laten weten dat de Erfpachter het niet eens is met de nieuwe Grondwaarde, dan wordt de nieuwe Grondwaarde bepaald door deskundigen.

Artikel 23 *(wijziging Algemene bepalingen en/of Bijzondere voorwaarden)*

1. **Wijzigingen en ingangsdatum Algemene bepalingen:** Als het College de Algemene bepalingen wijzigt, dan gaan deze wijzigingen in op de eerste dag van een nieuw Erfpachttijdvak na het besluit van het college.
2. **Wijzigingen en ingangsdatum Bijzondere bepalingen:** Als er geen Bijzondere bepalingen waren op de begindatum van de erfpacht, kunnen die alsnog worden toegevoegd. Als er al Bijzondere bepalingen waren, kunnen die worden veranderd. Deze nieuwe of veranderde Bijzondere bepalingen gaan in op dezelfde dag als bij punt 1 beschreven, op de eerste dag van een nieuw Erfpachttijdvak.
3. **Bekendmaken van wijzigingen in de regels:** De gemeente informeert de Erfpachter minstens 2 jaar vóór het einde van een Erfpachttijdvak over de veranderde regels (zoals uitgelegd in punt 1 en 2) die van toepassing zullen zijn op het volgende Erfpachttijdvak.
4. **Vertraagde bekendmaking:** Als de gemeente de Erfpachter te laat informeert of als een besluit wordt genomen in de laatste 2 jaar van het huidige Erfpachttijdvak, dan blijven de oude regels nog 2 jaar gelden vanaf het moment dat de Erfpachter alsnog hierover is geïnformeerd. Daarna gaan de nieuwe regels in.
5. **Vroegtijdig wijziging van de Algemene bepalingen:** In sommige gevallen kunnen nieuwe Algemene bepalingen eerder in werking treden dan normaal. Dit is het geval als er met toestemming van de gemeente een verandering in het gebruik van de grond en gebouwen plaatsvindt. De wijzigingen beginnen dan op de datum van de gebruiksverandering.
6. **Opzeggingsmogelijkheid voor de erfpachter:** De erfpachter mag het erfpachtrecht opzeggen als de erfpachter het niet eens is met de wijzigingen die de gemeente voorstelt voor de Algemene bepalingen of Bijzondere bepalingen (zoals uitgelegd in punt 1 en 2). De Erfpachter moet dit dan binnen 1 jaar na ontvangst van de nieuwe voorwaarden van de gemeente

schriftelijk (met een aangetekende brief) laten weten aan het College. Het erfpachtrecht stopt dan als het tijdvak is afgelopen.

7. **Gevolgen van het stoppen van de erfpacht:** Als de erfpachter het erfpachtrecht opzegt zoals in punt 6, dan moet de erfpachter binnen 1 maand nadat het tijdvak is afgelopen de grond en het gebouw leeg opleveren aan de gemeente. De erfpachter heeft dan recht op een vergoeding zoals in artikel 19 is uitgelegd. Alleen punt 5 van artikel 19 geldt dan niet. Ook krijgt de erfpachter geen bedrijfsschade vergoed, als de erfpachter een bedrijf had in het erfpachtgebouw of op de erfpachtgrond.
8. **Vroegtijdige wijziging van Bijzondere bepalingen:** Als de Algemene bepalingen eerder worden gewijzigd bij een toegestane verandering in het gebruik (zoals beschreven in punt 5), dan kunnen ook de Bijzondere bepalingen tegelijk worden aangepast.

VIII. SLOTBEPALINGEN

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

Als de gemeente speciale rechten of mogelijkheden heeft volgens de Algemene bepalingen (algemene erfpachtrechtsregels), dan mag de gemeente deze gebruiken, maar zij kan ook andere juridische stappen nemen die zij nodig vindt. Bijvoorbeeld een juridische procedure starten bij de rechtbank. Deze speciale rechten of mogelijkheden betekenen niet dat de gemeente andere juridische mogelijkheden niet kan uitvoeren.

Artikel 25 *(derdenwerking; kwalitatieve verplichting; kettingbeding)*

1. **Derdenwerking:** De gemeente en de Erfpachter gaan er vanuit dat de Algemene bepalingen en Bijzondere bepalingen ook gelden voor anderen die betrokken raken bij de erfpacht. Bijvoorbeeld de persoon die u opvolgt als Erfpachter, als u uw erfpachtrecht (bijvoorbeeld uw woning of bedrijf met erfpacht) verkoopt.
2. **Kwalitatieve verplichting:** In de Algemene bepalingen en eventuele Bijzondere bepalingen staan afspraken over dingen die de Erfpachter moet doen, niet mag doen of moet toestaan. Sommige van deze afspraken gelden ook automatisch voor iedereen die met de erfpacht in aanraking komt. Bijvoorbeeld de persoon die u opvolgt als Erfpachter, als u uw erfpachtrecht (bijvoorbeeld uw woning of bedrijf met erfpacht) verkoopt. Dit noemen we zakelijke werking. Voor het geval deze afspraken betrekking hebben op iets dat u niet mag doen of moet toestaan, en niet automatisch gelden voor de volgende Erfpachters, spreken de gemeente en Erfpachter bij deze af dat dit wel zo is. En dat daardoor ook toekomstige eigenaren van het erfpachtrecht deze afspraken moeten volgen.
3. **Kettingbeding:** Als er afspraken in de Algemene bepalingen en eventuele Bijzondere bepalingen staan, die niet direct voor anderen van toepassing zijn en niet worden behandeld zoals in punt 2, moeten deze afspraken worden doorgegeven aan iedereen die in de toekomst het erfpachtrecht overneemt. Dit betekent dat elke opvolger van de Erfpachter ook verplicht is om zich aan deze afspraken te houden. En dat elke opvolger van de Erfpachter deze afspraken ook weer moet doorgeven aan de volgende Erfpachter.

Artikel 26 *(aanhaling van deze Algemene bepalingen)*

De algemene regels kunnen worden aangeduid met de titel "Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht 2024".

Deze leeswijzer is met zorg samengesteld. Het doel hiervan is om een uitleg te geven aan de Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht 2024, zoals deze zijn opgenomen in de notariële akte die is verleden op [datum] voor notaris [naam] te [plaats] en bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op [datum] in register [omschrijving, deel, nummer]. De Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht 2024 is de geldende juridische tekst. De leeswijzer geeft soms voorbeelden, om een bepaald begrip of artikel te verduidelijken. Deze voorbeelden zijn illustratief en niet altijd uitputtend. In geval er een tegenstrijdigheid bestaat tussen de leeswijzer en de Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht 2024, of er discussie bestaat over (de uitleg van) een bepaald artikel, dan zijn de Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht 2024 leidend.