Gemeente Utrecht

CONCEPT VOORSTEL HERZIENING AB 1974 EINDE TIJDVAK

CONCEPT OKTOBER 2024

Datum: 10 oktober 2024

HERZIENING AB 1974 EINDE TIJDVAK

INLEIDING

Op diverse erfpachtrechten binnen de gemeente Utrecht zijn de Algemene bepalingen voor uitgifte in voortdurende erfpacht 1974 en 1983 (hierna: AB 1974 en AB 1983) van toepassing. Er zijn ruim 300 erfpachtrechten waar de AB 1974 op van toepassing zijn en circa 1050 erfpachtrechten waarop de AB 1983 van toepassing zijn. Dit betreft zowel erfpachtrechten met betrekking tot woningen als met betrekking tot niet-woningen, zoals bedrijfspanden. De erfpachters zijn zowel consumenten als niet-consumenten.

De AB 1974 en AB 1983 zijn in grote mate gelijk aan elkaar en gaan uit van voortdurende erfpacht met tijdvakken van vijftig jaar. Op grond van artikel 7.2.1 kan de gemeente de algemene bepalingen en de bijzondere voorwaarden (hierna gezamenlijk ook te noemen: “erfpachtvoorwaarden”) bij aanvang van een nieuw tijdvak wijzigen. Inmiddels nadert van de eerste erfpachtrechten onder de AB 1974 het einde van het eerste tijdvak. De gemeente heeft daarom onderzocht of de AB 1974 moeten worden herzien. De conclusie is dat actualisering van de voorwaarden gewenst en op onderdelen zelfs nodig is.

In dit voorstel wordt eerst in een algemene introductie (onderdeel I) op hoofdlijnen ingegaan op diverse juridische aspecten rondom de herziening van de AB 1974. Vervolgens (onderdeel II) is per artikel uit de AB 1974 voor zover wenselijk dan wel nodig een tekstvoorstel tot wijziging opgenomen en is daarbij toegelicht om welke reden een wijziging is voorgesteld. Er is daarnaast een apart document opgesteld waarin de financiële uitgangspunten voor de herziening van de AB 1974 zijn beschreven en toegelicht.[1] De hierop gebaseerde nieuwe bepalingen zijn ook verwerkt in de tekstvoorstellen per artikel.

In een later stadium zal een vergelijkbaar voorstel voor de AB 1983 worden opgesteld. Dat voorstel zal zoals het er nu uitziet grotendeels vergelijkbaar zijn met dit voorstel, aangezien de AB 1974 en AB 1983 slechts op een beperkt aantal punten van elkaar verschillen. De vraag of en hoe de AB 1983 daadwerkelijk moeten worden herzien zal echter pas kunnen worden beantwoord tegen het einde van het eerste tijdvak van de erfpachtrechten waarop de AB 1983 van toepassing zijn. Bij beantwoording van deze vraag spelen namelijk alle omstandigheden van dát moment een rol. De erfpachters waarop de AB 1983 van toepassing zijn, kunnen er wel voor kiezen vrijwillig over te stappen naar de herziene AB 1974.

Als op enig moment een rechterlijke uitspraak of een deskundigenoordeel komt waaruit volgt dat bepaalde onderdelen van de huidige AB 1974 of van de herziene AB 1974 geen standhouden, wordt dit voorstel wellicht nog aangepast of aangevuld.[2]

CONCEPT OKTOBER 2024

[1] Financiële toelichting: “Herziening Erfpacht Einde Tijdvak, Inhoudelijke toelichting” van oktober 2024.

[2] Uiteraard is aanpassing dan alleen mogelijk voor de erfpachtrechten waarvan de erfpachtvoorwaarden op dat moment nog niet zijn herzien.

INHOUDSOPGAVE

I. ALGEMENE INTRODUCTIE

I.1 Herziening algemene bepalingen en bijzondere voorwaarden
I.1.1 De regeling in de AB 1974 en de door de gemeente gemaakte keuzes
Bevoegdheid gemeenteraad en college
Termijnen en proces herziening algemene bepalingen
Bezwaren tegen de herziene AB 1974
Bijzondere voorwaarden
Achtergrond van de wijzigingsbepaling
I.1.2 Wat mag de gemeente wijzigen?
I.1.3 Toetsing van de herziene erfpachtvoorwaarden
I.1.4 Hoe vindt herziening plaats?
Wijze van herziening
Medewerking erfpachters
Kosten passeren en inschrijven notariële akten
I.1.5 De positie van hypotheekhouders (bijvoorbeeld de bank)
I.2 Dualisering van het gemeentebestuur
I.3 Invoering van het Nieuw Burgerlijk Wetboek
I.4 Consumentenrecht (nationaal en Europees)
I.4.1 Algemeen
I.4.2 Burgerlijk Wetboek (BW)
I.4.3 Richtlijn 93/13/EEG (oneerlijke bedingen in consumentenovereenkomsten)
I.5 De ministeriële handreiking Algemene erfpachtbepalingen voor gemeentelijke erfpacht bij particuliere woonbestemmingen d.d. april 2024
I.6 Bancaire richtlijnen
I.7 Externe toetsing voorstel herziene AB 1974

II. ARTIKELSGEWIJZE TOELICHTING EN VOORSTELLEN TOT WIJZIGING

CONCEPT OKTOBER 2024

I. ALGEMENE INTRODUCTIE

I.1 Herziening algemene bepalingen en bijzondere voorwaarden

I.1.1 De regeling in de AB 1974 en de door de gemeente gemaakte keuzes

Bevoegdheid gemeenteraad en college

In artikel 7.2.1-1 van de AB 1974 is geregeld dat de gemeenteraad kan besluiten tot wijziging van de algemene bepalingen. Sinds de dualisering van het gemeentebestuur (zie nadere toelichting hierna in paragraaf I.2) berust die bevoegdheid niet langer bij de gemeenteraad maar bij het college van burgemeester en wethouders (hierna: het college). Het college informeert de gemeenteraad over de voorgenomen herziening van de AB 1974 tijdens één of meerdere expertmeetings. Daarnaast zal de gemeenteraad de mogelijkheid krijgen om wensen en bedenkingen te uiten. Aangezien de AB 1974 zelf nog spreken over een besluit van de gemeenteraad tot wijziging van de erfpachtvoorwaarden zullen de voorwaarden na vaststelling door het college ook nog worden vastgesteld door de gemeenteraad.[3]

Termijnen en proces herziening algemene bepalingen

Het besluit tot herziening van de algemene bepalingen moet zo spoedig mogelijk ter kennis van de erfpachters en hypotheekhouders worden gebracht (artikel 7.2.3-4). De herziene algemene bepalingen treden op grond van de AB 1974 in werking op de dag waarop een nieuw erfpachttijdvak aanvangt. De erfpachter en hypotheekhouders moeten ten minste twee jaar vóór afloop van een erfpachttijdvak bij aangetekend schrijven op de hoogte worden gebracht van de wijzigingen (artikel 7.2.1-3). Als die kennisgeving niet tijdig plaatsvindt (of als het besluit tot herziening pas is genomen in de laatste twee jaar van een erfpachttijdvak), dan blijven de ‘oude’ algemene bepalingen ook na het eerste erfpachttijdvak van kracht totdat twee jaar zijn verstreken vanaf het moment dat de kennisgeving alsnog heeft plaatsgevonden (artikel 7.2.1-4).

Als de gemeente ná het verstrijken van het eerste erfpachttijdvak pas besluit tot herziening van de algemene bepalingen, dan blijven de huidige bepalingen van toepassing en worden de gewijzigde bepalingen pas vanaf het daaropvolgende erfpachttijdvak (50 jaar later) van toepassing. De besluitvorming moet idealiter dus voor het einde van het eerste erfpachttijdvak zijn afgerond. Het moment waarop het huidige erfpachttijdvak verstrijkt, verschilt per erfpachtrecht en is afhankelijk van het moment waarop het erfpachtrecht is gevestigd en van eventuele (afwijkende) afspraken die daarover zijn opgenomen in de vestigingsakte. De verwachting is dat de gemeente voor de eerste erfpachtrechten ‘te laat’ zal zijn.

[3] Zie voor een nadere toelichting hierop de raadsbrief van 8 december 2023 met kenmerk 11847914 waarin de gemeenteraad over deze bevoegdheidsverdeling en wijze van besluitvorming is geïnformeerd.

CONCEPT OKTOBER 2024

Het voorgaande wordt toegelicht met drie voorbeelden, waarbij er telkens vanuit wordt gegaan dat het erfpachtrecht is gevestigd op 1 januari 1977 en het eerste erfpachttijdvak dus afloopt op 1 januari 2027.

1. Als de gemeente de herziene algemene bepalingen minimaal twee jaar van tevoren, dus vóór 1 januari 2025, vaststelt, gaan deze bepalingen in per 1 januari 2027. De gemeente moet de erfpachter dan wel vóór 1 januari 2025 van de wijziging op de hoogte brengen. Brengt de gemeente de erfpachter pas later op de hoogte, dan treden de gewijzigde bepalingen pas twee jaar na die kennisgeving in werking.
2. Als de gemeente de herziene algemene bepalingen pas na 1 januari 2025, maar vóór 1 januari 2027 vaststelt, gaan deze gewijzigde bepalingen in twee jaar nadat de erfpachter van die wijziging in kennis is gesteld.
3. Als de gemeente de herziene bepalingen pas na 1 januari 2027 vaststelt, gaan deze bepalingen pas in per 1 januari 2077 (ervan uitgaande dat de gemeente de erfpachter daarvan op tijd op de hoogte stelt en de gemeente voor die datum geen nieuwe set herziene voorwaarden vaststelt).

Van het eerste erfpachtrecht verstrijkt het huidige erfpachttijdvak waarschijnlijk op 20 mei 2025. Als de vaststelling van de herziene AB 1974 plaatsvindt vóór 20 mei 2025, worden de herziene AB 1974 twee jaar na de kennisgeving aan de erfpachter van toepassing. Als de vaststelling na 20 mei 2025 plaatsvindt, zijn de huidige AB 1974 nog vijftig jaar van toepassing op dit betreffende erfpachtrecht. Na vijftig jaar heeft de gemeente dan pas weer de mogelijkheid om de erfpachtvoorwaarden aan te passen. De gemeente zal de erfpachter(s) voor wie de vaststelling van de herziene AB 1974 ‘te laat’ is, wel de mogelijkheid bieden om vrijwillig over te stappen naar de herziene AB 1974. De erfpachter zal dat waarschijnlijk alleen doen als dat voor hen financieel voordeliger is of andere significante voordelen biedt.

Bezwaren tegen de herziene AB 1974

Als de erfpachter het niet eens is met de voorgestelde wijzigingen in de herziene AB 1974, dan kan hij dit binnen twee maanden na ontvangst van de kennisgeving per aangetekend schrijven bij het college aangeven (artikel 7.2.1-5 en artikel 7.1.1-3). Na ontvangst van dat schrijven zullen de herziene algemene bepalingen worden vastgesteld door deskundigen (artikel 7.2.1-5 en artikel 7.1.1-4). Die vaststelling vindt plaats door middel van een bindend advies (artikel 1.7-4). De gemeente biedt de erfpachters daarnaast de mogelijkheid om zich tot de rechter te wenden. In paragraaf I.1.3 wordt hier verderop in gegaan.

Op grond van artikel 7.2.3 van de AB 1974 kan een erfpachter, nadat minimaal drie jaar van een erfpachttijdvak zijn verstreken en uiterlijk twee jaar voordat een erfpachttijdvak eindigt, de gemeente verzoeken om een tussentijdse aanpassing van de canon en/of de erfpachtvoorwaarden. Ook erfpachters waarvoor het eerste erfpachttijdvak pas over een aantal jaren eindigt, kunnen dus vragen om (al eerder) over te mogen stappen naar de herziene AB 1974. De gemeente zal de erfpachters op deze mogelijkheid wijzen, althans hen de mogelijkheid bieden om op een eerder moment al over te stappen naar de herziene AB 1974.

CONCEPT OKTOBER 2024

Bijzondere voorwaarden

In artikel 7.2.1-2 van de AB 1974 is een vergelijkbare regeling opgenomen voor de wijziging van de bijzondere voorwaarden. Bestaande bijzondere voorwaarden kunnen worden gewijzigd en als er geen bijzondere voorwaarden zijn opgenomen, kunnen die alsnog aan het erfpachtrecht worden verbonden.

Achtergrond van de wijzigingsbepaling:

Bij de totstandkoming van de AB 1974 is in de toelichting op artikel 7.2.1 verwezen naar onderstaande passages uit de Nota Grondbeleid 1973.[4] Hieruit volgt welke gedachten ten grondslag liggen aan het wijzigingsbeding in de AB 1974.

> *"Bij de sub III als regel voorgestelde wijze van uitgifte zal het stelsel van voortdurende erfpacht worden toegepast, met de mogelijkheid van een integrale herziening van de erfpachtsvoorwaarden om de vijftig jaar, zulks met inachtneming van de volgende punten:*
> *a. De erfpachter heeft het recht om een tussentijdse herziening van de erfpachtsvoorwaarden te verzoeken.*
> *(…)*
> *Herziening der erfpachtsvoorwaarden (exclusief de canon)*
> *De erfpachtsvoorwaarden kunnen slechts na telkens 50 jaar opnieuw integraal worden vastgesteld. Worden aldus de belangen van de erfpachter al zo goed mogelijk behartigd, daarenboven zal een verzoek van de erfpachter om de erfpachtsvoorwaarden te herzien vóórdat de bovengenoemde termijn van 50 jaar is verstreken, door de gemeente steeds in overweging worden genomen, hetgeen voor de erfpachter met name van belang is, wanneer hij zijn erfpachtsrecht wil overdragen of belangrijke investeringen wil doen. Het is overbodig te vermelden dat ook een langere of kortere termijn van herziening kan worden overeengekomen.*
> *Voorts zal, om de erfpachter voldoende zekerheid te verschaffen, in de Algemene Erfpachtsvoorwaarden een regeling worden getroffen voor het geval de gemeente enerzijds en de erfpachter anderzijds niet tot overeenstemming kunnen komen over herziening van de canon (op deze herziening zal hieronder nader worden ingegaan).*
> *Deze regeling zal inhouden, dat aan de President van de Rechtbank te Utrecht het verzoek wordt gedaan om drie (onteigenings-) deskundigen aan te wijzen. Deze drie deskundigen hebben dan tot taak een bindend advies uit te brengen omtrent de waarde van de grond. Duidelijkheidshalve zij opgemerkt, dat herziening van de erfpachtsvoorwaarden tweeërlei inhoudt:*
>
> *1. hertaxatie van de waarde van de grond; dit heeft derhalve tot gevolg, dat vanaf dat tijdstip een canon is verschuldigd, welke (weer) is gerelateerd aan de alsdan geldende reële grondwaarde, indien althans de voorgaande canonherzieningen ontoereikend waren om de reële waardestijging van de grond te realiseren;*
> 2. *aanpassing van de voorwaarden, indien het algemeen belang zulks vordert.".*

[4] Bijlage behorende bij de gedrukte verzamelingen 1973, nr. 161, p. 2, 18 en 19.

CONCEPT OKTOBER 2024

I.1.2 Wat mag de gemeente wijzigen?

Volgens artikel 1.1.-1 onder d. van de AB 1974 wordt onder *"wijziging van deze bepalingen of van (bijzondere) voorwaarden"* verstaan *"een wijziging, toevoeging of schrapping van een bepaling of voorwaarde alsmede het stellen van een nieuwe bepaling of voorwaarde".* Dit is dus heel ruim geformuleerd.

Uit de toelichting in de Nota Grondbeleid 1973 volgt dat met het wijzigingsbeding is beoogd ervoor te zorgen dat de erfpachtvoorwaarden kunnen worden aangepast als 'het algemeen belang' daartoe aanleiding geeft. In een procedure die door de Stichting Erfpachters Belang Utrecht en enkele individuele erfpachters (hierna gezamenlijk en in enkelvoud: SEBU) aanhangig is gemaakt[5] heeft de gemeente daarbij aansluiting gezocht. Daarbij is door de gemeente aangegeven dat aanpassing nodig kan zijn uit hoofde van het algemeen belang, bijvoorbeeld vanwege wijzigingen in de wet. De gemeente heeft in dat kader aangegeven dat het haar niet vrijstaat de gehele inhoud van de overeenkomst te wijzigen. Er is dus geen sprake van een ongeclausuleerde wijzigingsbevoegdheid. De gemeente is bovendien gebonden aan de wettelijke bepalingen met betrekking tot erfpacht,[6] de redelijkheid en de billijkheid[7] en de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, zoals het gelijkheidsbeginsel. Daarnaast mag de gemeente uiteraard geen misbruik maken van bevoegdheden of handelen in strijd met het publiekrecht.[8]

Gelet op het voorgaande is een inventarisatie gemaakt om te beoordelen of er sprake is van 'een algemeen belang' dat herziening van de AB 1974 wenselijk of nodig maakt. Daarbij is onderzocht welke wetswijzigingen sinds de totstandkoming van de AB 1974 zijn doorgevoerd, welke ontwikkelingen zichtbaar zijn in de markt en welke jurisprudentie er de afgelopen jaren is verschenen.

Hieruit zijn in elk geval de volgende punten naar voren gekomen die herziening van de erfpachtvoorwaarden op sommige punten wenselijk of nodig maken:

- Dualisering van het gemeentebestuur;
- Invoering van het Nieuw Burgerlijk Wetboek;
- Consumentenrecht (onder andere in het Burgerlijk Wetboek en in de Europese richtlijn 93/13/EEG).

Daarbij is tevens aandacht geweest voor:

- De ministeriele handreiking Algemene erfpachtbepalingen voor gemeentelijke erfpacht bij particuliere woonbestemmingen, d.d. april 2024.
- Rechtspraak over oneerlijke bedingen en over het wijzigen van erfpachtvoorwaarden in het algemeen;

[5] In deze procedure is inmiddels door de rechtbank en het gerechtshof uitspraak gedaan. De procedure in cassatie loopt nog.
[6] Titel 7 Boek 5 BW.
[7] Artikelen 3:12 en 6:2 BW.
[8] Artikelen 3:13 en 3:14 BW.

CONCEPT OKTOBER 2024

- De door SEBU gestarte gerechtelijke procedure over de rechtsgeldigheid van de AB 1974 en de AB 1983 en de bezwaren die in die procedure zijn geuit tegen de bestaande algemene bepalingen en het oordeel van de rechter over deze bezwaren;[9] en
- De bancaire richtlijnen.

Hierna zal in paragraaf I.2 tot en met I.6 in algemene zin op voormelde punten worden ingegaan. Vervolgens zal in onderdeel II van deze notitie per artikel worden aangegeven welke wetswijzigingen en ontwikkelingen nopen tot herziening van de algemene bepalingen en/of bijzondere voorwaarden.

I.1.3 Toetsing van de herziene erfpachtvoorwaarden

In paragraaf I.1.1 is toegelicht dat de erfpachters de mogelijkheid hebben om de gewijzigde erfpachtvoorwaarden aan deskundigen voor te leggen als zij zich daarmee niet kunnen verenigen. De erfpachtvoorwaarden worden dan vastgesteld door drie deskundigen in de vorm van een bindend advies (artikel 7.2.1-5 en 7.1.1-3 en 7.1.1-4).

Als een erfpachter of de gemeente het niet eens is met het bindend advies, kan de rechter onder bepaalde omstandigheden gevraagd worden het bindend advies te vernietigen. De rechter kan daartoe overgaan als gebondenheid aan het bindend advies, in verband met de inhoud of wijze van totstandkoming daarvan, in de gegeven omstandigheden naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar zou zijn.[10] De rechter kan dan een beslissing geven die in de plaats komt van het bindend advies.[11]

Erfpachters kunnen ook stellen dat de regeling omtrent het bindend advies in strijd is met het consumentenrecht en om die reden deze bepaling vernietigen en vervolgens daarover een oordeel van de rechter vragen.[12] In die procedure kan dan ook de redelijkheid van de gewijzigde erfpachtvoorwaarden worden getoetst.

De gemeente zal de erfpachters ook de mogelijkheid bieden om zich rechtstreeks tot de rechter te wenden, zonder dat eerst een bindend advies moet worden gevraagd.

Uiteraard dient de gemeente als overheid altijd zorgvuldig te handelen. Daar komt bij dat de erfpachters noch de gemeente gebaat zijn bij deskundigenprocedures of gerechtelijke procedures. De gemeente heeft er bij de herziening van de AB 1974 daarom naar gestreefd erfpachters en belangenbehartigers zoveel mogelijk in het proces te betrekken en heeft hen op diverse momenten de mogelijkheid geboden om hun mening te

[9] Rechtbank Midden-Nederland 11 februari 2021 en gerechtshof Arnhem-Leeuwarden 30 mei 2023.
[10] Artikel 7:906 j° 904 lid 1 BW.
[11] Artikel 7:906 j° 904 lid 2 BW.
[12] SEBU heeft dat in eerdergenoemde procedure ook gedaan. Die vorderingen zijn door de rechtbank Midden-Nederland in het vonnis van 11 februari 2021 en het arrest van het gerechtshof Arnhem-Leeuwarden van 30 mei 2023 afgewezen. De procedure in cassatie loopt nog.

CONCEPT OKTOBER 2024

geven. Daarnaast heeft de gemeente voor het vaststellen van de herziene erfpachtvoorwaarden dit voorstel laten toetsen door Pels Rijcken. Ook de financiële uitgangspunten zijn vooraf getoetst. Zie hierover meer in paragraaf I.7.

De AB 1974 gaan ervan uit dat de deskundigen op verzoek van één van partijen worden benoemd door de rechter. In het verleden heeft de gemeente (in een andere context) wel eens zo'n verzoek ingediend bij de rechtbank. De rechtbank heeft toen een zogenaamde 'welwillendheidsbeslissing' gegeven. Dat houdt in dat de rechtbank heeft aangegeven dat er eigenlijk geen wettelijke grondslag is voor de rechtbank om zo'n verzoek te behandelen, maar dat zij dat uit coulance wel heeft gedaan. De rechtbank heeft daarbij destijds opgemerkt dat zij graag zou zien dat de gemeente in de toekomst op een andere wijze in de benoeming van deskundigen voorziet. In de herziene AB 1974 wordt de erfpachter daarom de keuze gegeven om zich tot de rechter dan wel deskundigen te wenden en wordt ten aanzien van de deskundigen voorgesteld dat de gemeente en de erfpachter elk één deskundige aanwijzen, die gezamenlijk een derde deskundige aanwijzen.

I.1.4 Hoe vindt herziening plaats?[13]

Wijze van herziening

In beginsel vindt wijziging van een erfpachtrecht op dezelfde wijze plaats als vestiging of afstand van een erfpachtrecht. Dit betekent dat wijziging plaatsvindt door middel van een notariële akte en inschrijving daarvan in de openbare registers van het Kadaster.[14] Ook de herziening van de erfpachtvoorwaarden is een wijziging van het erfpachtrecht. De herziening leidt in beginsel niet tot een nieuw erfpachtrecht, maar tot voorzetting van het bestaande erfpachtrecht in gewijzigde vorm.

In de literatuur[15] is discussie over de vraag of de herziening van de erfpachtvoorwaarden plaatsvindt door middel van een notariële akte (per erfpachter) en inschrijving daarvan in de openbare registers van het Kadaster, of dat kan worden volstaan met één vermelding (in het Kadaster) dat de erfpachtvoorwaarden zijn herzien. De gemeente heeft er veiligheidshalve voor gekozen om de herziening van de erfpachtvoorwaarden per erfpachter notarieel vast te leggen en in te schrijven in de openbare registers.

Uit artikel 1.4-4 en 1.4-1 van de AB 1974 kan worden afgeleid dat de gemeente er bij het opstellen van de AB 1974 ook vanuit is gegaan dat bij een wijziging van de erfpachtvoorwaarden per erfpachter een notariële akte zal worden opgesteld en ingeschreven in de openbare registers van het Kadaster. In artikel 1.4-4 is bepaald dat artikel 1.4-2 (kosten afschrift grosse) en 1.4-3 (kosten wijziging erfpachtrecht voor rekening van erfpachter) bij wijziging van de erfpachtvoorwaarden niet van toepassing zijn. Artikel 1.4-1 is dat kennelijk wel, anders was de toepasselijkheid daarvan in lid 4 ook uitgesloten.

[13] Asser/Bartels & Van Velten 5 2017/218a.
[14] Zie ook Ploeger & Bounjouh, *Erfpacht en opstal* (Mon. BW nr. B28) 2019/55.
[15] Onder andere Asser/Bartels & Van Velten 5 2017/218a en GS Zakelijke rechten, titel 7 Boek 5 BW, aantekening 75.3 en de daarin opgenomen literatuur en jurisprudentie.

CONCEPT OKTOBER 2024

Medewerking erfpachters

Omdat de mogelijkheid tot herziening van de erfpachtvoorwaarden in de AB 1974 is vastgelegd, is de erfpachter verplicht mee te werken aan het passeren van de notariële akte tot herziening. Het al dan niet meewerken aan de herziening is daardoor geen vrijwillige keuze van de erfpachter. Op grond van artikel 1.4-1 moet de wijzigingsakte binnen twee maanden na dagtekening van het besluit van de gemeente bij de notaris worden gepasseerd. De gemeente mag deze termijn ook verlengen. Omdat de herziene voorwaarden slechts eenmaal worden vastgesteld, maar het tijdvak van iedere erfpachter op een andere datum eindigt, is een redelijke toepassing van artikel 1.4-1 AB 1974 dat de wijzigingsakte binnen twee maanden na het einde van het eerste erfpachttijdvak dient te worden gepasseerd.

Indien een erfpachter al eerder dan tegen het einde van zijn eerste erfpachttijdvak wenst over te stappen naar de herziene AB 1974, dient de wijzigingsakte te worden gepasseerd binnen twee maanden nadat de erfpachter zijn keuze hiervoor kenbaar heeft gemaakt. Indien een erfpachter niet wil overgaan tot het ondertekenen van de notariële akte tot herziening, dan kan de gemeente in een gerechtelijke procedure vorderen dat de erfpachter daaraan alsnog meewerkt.

Kosten passeren en inschrijven notariële akten

Uit artikel 1.4-4 volgt dat de kosten voor het opmaken van de notariële akte en inschrijving daarvan voor rekening van de gemeente komen.

I.1.5 De positie van hypotheekhouders (bijvoorbeeld de bank)

In de AB 1974 zijn een aantal bepalingen opgenomen met betrekking tot hypotheekhouders, zoals banken. Deze bepalingen gelden alleen voor hypotheekhouders die zich op de in artikel 6.1.1-1 van die voorwaarden gemelde wijze bij de gemeente bekend hebben gemaakt. In de praktijk stelt de gemeente geen prijs op voormelde bekendmaking en heeft zij dit ook naar hypotheekhouders gecommuniceerd. De gemeente behandelt alle hypotheekhouders die volgens de openbare registers van het Kadaster een hypotheekrecht hebben op een erfpachtrecht overeenkomstig de op de hypotheekhouders betrekking hebbende bepalingen.

Als op het erfpachtrecht een hypotheekrecht is gevestigd, kan een wijziging van de erfpachtvoorwaarden in beginsel niet aan de hypotheekhouder worden tegengeworpen, tenzij deze heeft ingestemd met de wijziging van het erfpachtrecht.[16] Hetzelfde geldt voor eventuele beslagleggers.[17] Mr. dr. H.D. Ploeger (voormalig bijzonder hoogleraar onroerend goedrecht)[18] gaat er echter vanuit dat derden (zoals hypotheekhouders) er al snel rekening mee moeten houden dat de erfpachtvoorwaarden kunnen worden aangepast, zeker als de erfpachtvoorwaarden in de mogelijkheid voorzien. Ook mr.

[16] Artikel 3:81 lid 3 BW.
[17] Artikel 505 lid 2 Rv.
[18] Ploeger & Bounjouh, *Erfpacht en opstal* (Mon. BW nr. B28) 2019/55.

CONCEPT OKTOBER 2024

dr. K. Everaars is die mening toegedaan.[19] Prof. Mr. F.J. Vonck[20] is wat genuanceerder, hij meent dat bepalend is of door de wijziging een nieuw erfpachtrecht ontstaat. Als dat het geval is, hoeft de hypotheekhouder de nieuwe voorwaarden niet te accepteren.

Aangezien als gevolg van de wijziging van de erfpachtvoorwaarden in dit geval geen nieuw recht van erfpacht ontstaat en de AB 1974 de gemeente de mogelijkheid bieden om de erfpachtvoorwaarden te wijzigen, is een hypotheekhouder naar het oordeel van de gemeente gebonden aan wijzigingen van de AB 1974. In de praktijk verlangen notarissen echter dat de hypotheekhouder medewerking verleent aan het passeren van de akte van wijziging.

I.2 Dualisering van het gemeentebestuur

In 2002 is de Wet Dualisering gemeentebestuur in werking getreden. Daarmee is de bevoegdheidsverdeling tussen de gemeenteraad en het college gewijzigd. Vóór de dualisering van het gemeentebestuur lag de bevoegdheid om te besluiten tot privaatrechtelijke rechtshandelingen bij de gemeenteraad, sindsdien ligt die bevoegdheid bij het college. In de AB 1974 wordt op diverse plaatsen verwezen naar de gemeenteraad die bevoegd zou zijn bepaalde handelingen te verrichten of besluiten te nemen. In de literatuur[21] wordt aangenomen dat die bevoegdheid sinds de dualisering van het gemeentebestuur bij het college rust. De diverse bepalingen in de AB 1974 worden hierop aangepast.

De AB 1974 leggen de bevoegdheid om de erfpachtvoorwaarden te herzien ook bij de gemeenteraad. Na dualisering van het gemeentebestuur betreft dit echter een bevoegdheid van het college. Het college is bevoegd te besluiten tot privaatrechtelijke rechtshandelingen (artikel 160, lid 1 onder d Gemeentewet). Op grond van de gemeentewet (artikel 169 lid 4) moet het college de gemeenteraad hierover echter vooraf inlichtingen verstrekken als de gemeenteraad daarom heeft verzocht of als uitoefening van de bevoegdheid ingrijpende gevolgen kan hebben voor de gemeente. In dat geval besluit het college pas nadat de gemeenteraad in de gelegenheid is gesteld zijn wensen en bedenkingen te uiten. Daarnaast kan het college de gemeenteraad onverplicht de mogelijkheid bieden om wensen en bedenkingen kenbaar te maken. Aangezien de erfpachtvoorwaarden zelf nog naar de gemeenteraad verwijzen en het een politiek (mogelijk) gevoelig onderwerp betreft, wordt aan de gemeenteraad de mogelijkheid geboden om wensen en bedenkingen te uiten. Aangezien de AB 1974 zelf nog spreken over een besluit van de gemeenteraad tot wijziging van de erfpachtvoorwaarden zullen de voorwaarden na vaststelling door het college ook nog worden vastgesteld door de gemeenteraad. [22]

I.3 Invoering van het Nieuw Burgerlijk Wetboek

In 1992 is het Nieuw Burgerlijk Wetboek (hierna: BW) in werking getreden. De AB 1974 worden hierop waar nodig aangepast. Daarbij moet worden gedacht aan de terminologie die in de AB 1974 wordt gebruikt en niet meer aansluit bij de huidige wettelijke bepalingen. Zo kende het oude Burgerlijk

[19] K. Everaars, Wijziging van beperkte rechten, Serie Onderneming en Recht 123, Deventer: Wolters Kluwer 2021, nr. 262.
[20] GS Zakelijke rechten, titel 7 Boek 5 BW, aantekening 75.
[21] GS Zakelijke rechten, titel 7 Boek 5 BW, aantekening 47.1 verwijst enkel naar Ploeger & Bounjouh, *Erfpacht en opstal* (Mon. BW nr. B28) 2019/18.
[22] Zie voor een nadere toelichting hierop de brief van 8 december 2023 met kenmerk 11847914 waarin de gemeenteraad over deze bevoegdheidsverdeling en wijze van besluitvorming is geïnformeerd.

CONCEPT OKTOBER 2024

Wetboek (hierna: oud BW) bijvoorbeeld nog de 'vervallenverklaring', waardoor het erfpachtrecht kon eindigen. In het BW bestaat dit niet meer en wordt inmiddels gesproken over opzegging. Daarnaast zijn in het BW een aantal dwingendrechtelijke bepalingen opgenomen waarvan niet ten nadele van de erfpachter mag worden afgeweken. Voor zover in de AB 1974 bepalingen zijn opgenomen die in strijd zijn met dwingend recht, zijn die aangepast.

I.4 Consumentenrecht (nationaal en Europees)

I.4.1 Algemeen

Het consumentenrecht is vastgelegd in diverse nationale wetten en internationale richtlijnen. Hieronder worden de wetten en richtlijnen besproken die relevant zijn in het kader van erfpacht, voor zover de erfpachters consumenten zijn.

I.4.2 Burgerlijk Wetboek (BW)

In het BW[23] is een regeling opgenomen over algemene voorwaarden. Die regeling is ook van toepassing op algemene erfpachtvoorwaarden, zoals de AB 1974. Een beding in de algemene voorwaarden kan worden vernietigd als het onredelijk bezwarend is. Hierbij wordt gelet op de aard en de overige inhoud van de overeenkomst, de wijze waarop de voorwaarden tot stand zijn gekomen, de wederzijds kenbare belangen van partijen en de overige omstandigheden van het geval.[24] Dit is dwingend recht. Dat betekent dat daarvan niet mag worden afgeweken in een overeenkomst.

Daarnaast is in het BW vastgelegd welke bedingen in ieder geval onredelijk zijn. Deze zijn vermeld op de zogenaamde "zwarte lijst".[25] Als er in de AB 1974 bedingen staan die voorkomen op de zwarte lijst, dan zijn deze bedingen hoe dan ook onredelijk en kunnen ze door de consument vernietigd worden. Bedingen die *worden vermoed* onredelijk te zijn, staan op de zogenaamde "grijze lijst".[26] Ook deze bedingen kunnen door de consument vernietigd worden. Het is in dat geval aan de gemeente om (in een juridische procedure bij de rechter) te onderbouwen waarom een dergelijk beding in afwijking van dat vermoeden tóch redelijk is.

I.4.3 Richtlijn 93/13/EEG (oneerlijke bedingen in consumentenovereenkomsten)

De Europese Richtlijn betreffende oneerlijke bedingen in consumentenovereenkomsten (hierna: de Richtlijn) bevat regels om consumenten te beschermen tegen oneerlijke bedingen in overeenkomsten. De Richtlijn is niet rechtstreeks van toepassing op het Nederlandse recht en is daarom in Nederland omgezet in de algemene voorwaardenregeling van afdeling 6.5.3 van het BW (zie hiervoor in paragraaf I.4.2). De bepalingen in deze afdeling worden in beginsel in overeenstemming met de Richtlijn uitgelegd.

[23] Afdeling 6.5.3.
[24] Zie artikel 6:233 BW.
[25] Zie artikel 6:236 BW.
[26] Zie artikel 6:237 BW.

CONCEPT OKTOBER 2024

De Richtlijn is alleen van toepassing op overeenkomsten die na 31 december 1994 zijn of worden gesloten. Het Hof van Justitie heeft zich nog niet uitgesproken over de toepassing van deze Richtlijn op erfpacht. De (nationale) rechtspraak past de Richtlijn wel toe op algemene erfpachtvoorwaarden.

Uit de Richtlijn, de rechtspraak en de literatuur kan (nog) niet worden afgeleid of de Richtlijn ook van toepassing is als een erfpachtrecht vóór 1 januari 1995 is gevestigd, maar ná die datum wordt gewijzigd, door bijvoorbeeld een herziening van de erfpachtvoorwaarden. Zekerheidshalve heeft de gemeente bij de herziening van de AB 1974 wel getoetst of er bepalingen zijn die in strijd zijn met de bedingen zoals opgenomen in de bijlage bij de Richtlijn en deze waar nodig aangepast.

In de bijlage bij de Richtlijn is ook een lijst met bedingen opgenomen. Op deze zogenoemde “blauwe lijst” staan bedingen die oneerlijk kúnnen zijn in de zin van de Richtlijn. Dit betreft slechts een *indicatieve* en *niet uitputtende* lijst van bedingen die als oneerlijk kunnen worden aangemerkt. Als een beding voorkomt op de blauwe lijst, betekent dit niet dat het beding oneerlijk is. Dat is pas het geval als het beding ‘*een aanzienlijke en ongerechtvaardigde verstoring oplevert van het evenwicht tussen de uit de overeenkomst voortvloeiende rechten en verplichtingen van partijen*’.

In artikel 5 van de Richtlijn is vastgelegd dat als een beding niet duidelijk of begrijpelijk is opgesteld en er twijfel bestaat over de betekenis van het beding, de voor de consument gunstigste uitleg geldt (vergelijkbaar met artikel 6:238 lid 2 BW).

I.5 De ministeriële handreiking Algemene erfpachtbepalingen voor gemeentelijke erfpacht bij particuliere woonbestemmingen d.d. april 2024

In april 2024 is de ministeriële handreiking Algemene erfpachtbepalingen voor gemeentelijke erfpacht bij particuliere woonbestemmingen (Ministeriële handreiking) verschenen. De Ministeriële handreiking is geschreven voor gemeenten die nieuwe algemene erfpachtvoorwaarden willen gaan opstellen of erfpacht willen gaan invoeren. De Ministeriële handreiking moet bevorderen dat bij het opstellen van nieuwe algemene bepalingen beter rekening wordt gehouden met de belangen van erfpachters. De Ministeriële handreiking gaat in op de kernbegrippen rechtsbescherming, rechtszekerheid, rechtsgelijkheid, transparantie en participatie. Met behulp van deze begrippen is in de Ministeriële handreiking een afwegingskader opgenomen. Gemeenten zijn niet verplicht om de Ministeriële handreiking te volgen. De Ministeriële handreiking biedt wel procesmatig houvast en bruikbare bouwstenen voor het opstellen van erfpachtvoorwaarden. De herziene AB 1974 zijn grotendeels in overeenstemming met de suggesties en bouwstenen uit de handreiking. Op sommige onderdelen heeft de gemeente ervoor gekozen om de aanbevelingen niet één-op-één over te nemen of is gekozen voor een alternatief. De achterliggende strekking van de in de Ministeriële handreiking opgenomen suggesties zijn daarbij zo veel mogelijk in acht genomen. Waar de gemeente afwijkt van de suggesties uit de Ministeriële handreiking is dat in onderdeel II van dit voorstel zoveel mogelijk benoemd.

Voor wat betreft de leesbaarheid van de erfpachtvoorwaarden geeft de handreiking als suggestie om na iedere erfpachtbepaling een tekstuele toelichting op Taalniveau B1 toe te voegen met een uitleg over de inhoud van het artikel en welke consequenties het artikel kan hebben. De gemeente heeft daar niet voor gekozen. In plaats daarvan is gekozen voor het opstellen van een leeswijzer met samenvatting van de belangrijkste

CONCEPT OKTOBER 2024

bepalingen. Dit document wordt in elk geval op de website geplaatst. Daarnaast worden de erfpachters per brief uitgebreid nader geïnformeerd. Deze documenten tezamen zorgen voor een begrijpelijke beschrijving van de inhoud van de herziening van de erfpachtvoorwaarden. In het vervolg van het proces zal tevens aandacht worden besteed aan de wijze waarop wordt geborgd dat ook rechtsopvolgers van de huidige erfpachters in de toekomst toegang hebben tot informatie in eenvoudige bewoordingen.

Ook wordt in de handreiking aanbevolen om in de erfpachtvoorwaarden op te nemen wanneer een Bibob-onderzoek wordt uitgevoerd. Deze aanbeveling zal niet worden overgenomen. De gemeente heeft een openbaar Bibob-beleid waarin dit wordt geregeld.

I.6 Bancaire richtlijnen

De Nederlandse Vereniging van Banken (NVB) heeft (twee) bancaire richtlijnen opgesteld. In die richtlijnen zijn criteria opgenomen waaraan erfpachtrechten voor woningen uitgegeven door private partijen moeten voldoen, zodat banken deze erfpachtrechten op verantwoorde wijze kunnen financieren. In de richtlijnen wordt in het algemeen beschreven wat banken als verantwoord financierbaar achten, maar laten alle vrijheid voor individuele partijen (ook banken) om hiervan af te wijken.

De twee richtlijnen hebben betrekking op verschillende perioden waarin het erfpachtrecht is gevestigd:

- de eerste richtlijn ziet op erfpachtrechten die vóór 1 april 2012 zijn gevestigd[27] (later is bekend gemaakt dat die richtlijn ook zal gelden voor erfpachtrechten die tussen 1 april 2012 en 1 januari 2013 zijn gevestigd);
- de tweede richtlijn ziet op erfpachtrechten die ná 1 januari 2013 zijn gevestigd.[28]

Omdat de gemeente bij de uitoefening van haar rechten uit de erfpachtovereenkomst gebonden is aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, zijn de criteria uit de bancaire richtlijnen niet van toepassing op erfpachtrechten die zijn uitgegeven door de gemeente. De algemene beginselen van behoorlijk bestuur bieden de erfpachter en de bank volgens de eerste richtlijn al enige bescherming tegen een onredelijke uitoefening van rechten door de gemeente.

De NVB adviseerde overheden in de eerste richtlijn om bij een herziening van de erfpachtvoorwaarden aan te sluiten bij de modelerfpachtvoorwaarden die door/in samenspraak met de NVB zouden worden opgesteld. Bij de tweede richtlijn (voor erfpachtrechten gevestigd ná 1 januari 2013) wordt die verwachting niet meer uitgesproken. Die modelerfpachtvoorwaarden zijn uiteindelijk in 2014 in samenspraak tussen NVB en de KNB vastgesteld en wijken op diverse punten af van de bancaire richtlijnen. De gemeente heeft bij het opstellen van het voorstel voor de herziene AB 1974 wel oog gehad voor de criteria uit de bancaire richtlijnen en de modelerfpachtvoorwaarden, omdat deze criteria, zo vermelden ze zelf, bij kunnen dragen aan ‘evenwichtige voorwaarden die zijn gebaseerd op een logische en begrijpelijke systematiek’. Omdat de bancaire richtlijnen echter

[27] Bancaire richtlijn voor erfpachtrechten gevestigd voor 1 april 2012.
[28] Bancaire richtlijn voor erfpachtrechten gevestigd na 1 januari 2013.

CONCEPT OKTOBER 2024

niet van toepassing zijn op gemeentelijke erfpacht, zal niet afzonderlijk op de criteria worden ingegaan en zal evenmin worden toegelicht waarom daarvan op onderdelen wordt afgeweken.

I.7 Externe toetsing voorstel herziene AB 1974

De herziene AB 1974 en deze toelichting zijn extern getoetst door advocatenkantoor Pels Rijcken.

Daarnaast zijn de financiële uitgangspunten getoetst door Colliers Valuations B.V. (Dr. P.C.J.P. Nelisse) en op onderdelen door Pels Rijcken. De financiële uitgangspunten zijn toegelicht in de financiële toelichting: “Herziening Erfpacht Einde Tijdvak, Inhoudelijke toelichting” van oktober 2024.

CONCEPT OKTOBER 2024

II. ARTIKELSGEWIJZE TOELICHTING EN VOORSTELLEN TOT WIJZIGING

Artikel (oud)	AB 1974 Bestaande tekst	Artikel (nieuw)	AB 1974, herziene versie (2025) Nieuwe tekst	Toelichting
	Inhoud		Inhoud	
	Inleidende bepalingen		Inleidende bepalingen	
				Dualisering gemeentebestuur Als gevolg van de dualisering van het gemeentebestuur is de bevoegdheidsverdeling tussen het college en de gemeenteraad gewijzigd. De Erfpachtvoorwaarden moeten hierop aangepast worden. Waar mogelijk wordt de term 'gemeente' gehanteerd. De bevoegdheid van het college en de gemeenteraad volgt vervolgens uit de wet. Hiermee worden de algemene bepalingen toekomstbestendig.
Titel 1	Algemeen	1	Algemeen	
Afd. 1	**Begripsomschrijving**	1.1	**Definities**	
1.1-1.	*Deze bepalingen verstaan onder:*	1.1-1.	Deze bepalingen verstaan onder:	
		a.	**Canonpeildatum:** **De eerste werkdag van het kwartaal waarin de erfpachter het verzoek tot wijziging of splitsing van het recht van erfpacht als bedoeld in artikel 2.3-1. bij de gemeente heeft ingediend.**	Omdat in de definitie van Canonpercentage de term Canonpeildatum voorkomt, is deze term gedefinieerd. De Canonpeildatum is niet gekoppeld aan de dag waarop de kennisgeving van de (gewijzigde) canon aan de erfpachter wordt verzonden, maar aan de eerste werkdag van het kwartaal waarin het verzoek tot wijziging of splitsing van het recht van erfpacht door de erfpachter is ingediend.
		b.	**Canonpercentage:** **Het percentage dat gebruikt wordt voor de berekening van de canon. Dit percentage is gelijk aan: het gemiddelde over de periode van 25 jaar voorafgaand aan de Canonpeildatum van het door de Bank Nederlandse Gemeenten (BNG Bank)**	Na deze herziening van de algemene bepalingen kan de canon enkel worden gewijzigd in het geval het op grond van de Erfpachtvoorwaarden toegestane gebruik van de Grond en/of (het gebruik van) de Opstallen wijzigt, of bij een splitsing van het recht van erfpacht in meerdere rechten van erfpacht door (gedeeltelijke) overdracht of toedeling of een splitsing in appartementsrechten (artikel 2.3-1.). De gemeente is bevoegd om de canon te wijzigen,

CONCEPT OKTOBER 2024

			gehanteerde rentepercentage voor 25-jarige annuïtaire leningen (zonder tussentijdse renteaanpassing), minus een vaste inflatiecorrectie van 2% en plus een vaste opslag voor kosten en risico van 1,1%. Het gemiddelde rentepercentage wordt berekend door de rentepercentages op de eerste werkdag van de honderd (100) kwartalen voorafgaand aan de Canonpeildatum bij elkaar op te tellen en door honderd (100) te delen (met een afronding op twee decimalen). Het Canonpercentage is nooit lager dan de vaste opslag voor kosten en risico van 1,1%.	maar uitsluitend voor zover het de waardeverandering van de Grond betreft die het gevolg is van de wijziging of splitsing van het erfpachtrecht (de Economische meerwaarde). De gewijzigde canon wordt dan berekend aan de hand van een percentage van de Economische meerwaarde. Dit (Canon)percentage wordt voor alle erfpachters waarop deze algemene erfpachtvoorwaarden van toepassing zijn op dezelfde wijze vastgesteld. Om duidelijkheid te geven over de wijze waarop dit Canonpercentage wordt vastgesteld, is de berekening van het Canonpercentage in dit artikel vastgelegd. Voor een toelichting op de wijze waarop het Canonpercentage, de inflatiecorrectie en de opslag voor kosten en risico tot stand zijn gekomen, wordt verwezen naar de financiële toelichting: “Herziening Erfpacht Einde Tijdvak, Inhoudelijke toelichting” van oktober 2024.
		c.	**Economische meerwaarde:** **Het verschil tussen de Grondwaarde met inachtneming van de beoogde wijziging of splitsing als bedoeld in artikel 2.3-1. en de Grondwaarde op grond van het volgens de Erfpachtvoorwaarden toegestane gebruik, de volgens de Erfpachtvoorwaarden toegestane Opstallen en/of de Grondwaarde voor de beoogde splitsing.**	Zie de toelichting bij de definitie van ‘Canonpercentage’.
		d.	**Erfpachtakte:** **De akte van uitgifte, daarin vermelde andere akte(n) en eventuele akten van wijziging van het recht van erfpacht.**	In de AB 1974 worden de termen erfpachtsakte/akte van uitgifte door elkaar gebruikt. Om onduidelijkheid te voorkomen wordt het begrip ‘erfpachtakte’ gedefinieerd en wordt die term consequent toegepast in de gevallen waarin niet enkel naar de akte van uitgifte, maar ook naar eventuele akten van wijziging wordt verwezen. In sommige erfpachtakten wordt verwezen naar een zogenaamde ‘algemene akte’, waarin bijvoorbeeld voor een bepaald gebied afwijkende bepalingen zijn opgenomen. Om onduidelijkheid te

CONCEPT OKTOBER 2024

				voorkomen, is vastgelegd dat ook akten waarnaar in de vestigingsakte wordt verwezen tot de 'Erfpachtakte' behoren. Daarnaast wordt de term 'erfpachtsakte' aangepast aan de huidige spelling.
b.	***erfpachtstijdvak**:* ***elke achtereenvolgende periode van vijftig jaren, waarvan de eerste aanvangt op de datum met ingang waarvan het recht van erfpacht wordt verleend, zulks onverminderd het bepaalde in het eerste lid van artikel 7.2.2.***	**e.**	**Erfpachttijdvak**: **De periode van vijftig jaar, die is ingegaan op de datum waarop het recht van erfpacht is gevestigd dan wel, in het geval deze datum hiervan afwijkt, op de in de Erfpachtakte opgenomen ingangsdatum.**	De gemeente doet bij herziening van de AB 1974 afstand van haar bevoegdheid om de Erfpachtvoorwaarden in de toekomst nog eenzijdig te mogen wijzigen. Per saldo betekent dit dat de Erfpachtvoorwaarden niet meer elke 50 jaar kunnen worden aangepast, zodat de tijdvakken komen te vervallen. Hoewel de tijdvakken vervallen, wordt in deze algemene bepalingen bij de beschrijving van de toepasselijke voorwaarden (artikel 1.2-1. onder b), de vaststelling van de canon (artikel 2.1-1.), de indexering van de canon (artikel 2.1-2. en 2.1-3.) en de mogelijkheid van conversie (artikel 2.4-2.) nog gebruik gemaakt van de term Erfpachttijdvak. Om deze reden wordt de definitie van Erfpachttijdvak in gewijzigde vorm gehandhaafd. In sommige erfpachtakten wordt verwezen naar een zogenaamde 'algemene akte', waarin bijvoorbeeld voor een bepaald gebied een afwijkende ingangsdatum is opgenomen. Daarnaast wordt de term 'erfpachtstijdvak' aangepast aan de huidige spelling.
		f.	**Erfpachtvoorwaarden:** de algemene bepalingen en de bijzondere voorwaarden gezamenlijk.	De bijzondere voorwaarden zijn de voorwaarden die gelden in aanvulling op, naast of in afwijking van de algemene bepalingen. De bijzondere voorwaarden worden vermeld in de Erfpachtakte.
		g.	**Fysiek bouwrijpe staat:** **De Grond is fysiek in die kwaliteit dat direct met de bouwactiviteiten ten behoeve van de realisatie van de in de Erfpachtakte opgenomen bestemming kan worden gestart. Eventuele restanten van het vorige**	Omdat in de definitie van Grondwaarde de term 'Fysiek bouwrijpe staat' voorkomt, is deze term gedefinieerd.

CONCEPT OKTOBER 2024

			gebruik, bodemkwaliteit, en degelijke vormen geen belemmering voor de realisatie en leiden ook niet tot extra realisatiekosten.	
		h.	**Grond:** **Het kadastrale perceel of de kadastrale percelen waarop het recht van erfpacht is gevestigd.**	In de AB 1974 worden de termen grond/erfpachtsgrond/perceel/ object/onroerende zaak/onroerend goed door elkaar gebruikt. Om onduidelijkheid te voorkomen wordt nu overal gebruik gemaakt van de definitie Grond.
c.	***werkelijke grondwaarde:*** ***de prijs, die de eigenaar met tact, geduld en goed koopmanschap voor zijn goed zou kunnen bedingen***.	**i.**	**Grondwaarde:** **De Marktwaarde van de Grond, uitgaande van zowel Fysiek bouwrijpe staat als Juridisch bouwrijpe staat en met inachtneming van het overeenkomstig de Erfpachtakte toegestane gebruik en de bebouwing dan wel de Marktwaarde van de Grond met inachtneming van de beoogde wijziging of splitsing als bedoeld in artikel 2.3-1.**.	De definitie van werkelijke grondwaarde is aangepast en aangevuld met actuele begrippen uit (internationale) taxatierichtlijnen om voor partijen (gemeente, erfpachters en deskundigen) te verduidelijken op welke wijze de grondslag voor de canon (de Grondwaarde) bij wijziging of splitsing van het recht van erfpacht wordt vastgesteld. Voor de wijze waarop de Grondwaarde EET wordt berekend bij het einde van het Erfpachttijdvak, wordt verwezen naar de financiële toelichting: “Herziening Erfpacht Einde Tijdvak, Inhoudelijke toelichting” van oktober 2024.
		j.	**Grondwaarde EET:** **De waarde van de Grond zoals vastgesteld bij het einde van het Erfpachttijdvak.**	Op grond van artikel 7.1.2-1. aanhef en onder a AB 1974 stelt de gemeente bij het einde van het Erfpachttijdvak de canon vast op basis van de werkelijke waarde van de grond. In artikel 7.1.2-2. AB 1974 is bepaald dat in dat geval de begrenzingen die de eerste vijftig jaar golden niet meer gelden. De grondwaarde die in voormelde zin wordt vastgesteld bij het einde van het Erfpachttijdvak (EET) wordt aangeduid als ‘Grondwaarde EET’. Op grond van artikel 7.1.2-3. en 7.1.1-3 AB 1974 kan een erfpachter die het niet eens is met de Grondwaarde EET dat binnen twee maanden bij de gemeente aangeven. De Grondwaarde EET wordt vervolgens vastgesteld door deskundigen (artikel 7.1.2-3. en 7.1.1-4 AB 1974).
		k.	**Juridisch bouwrijpe staat:** **De Grond is publiekrechtelijk bestemd om het toegestane gebruik en de bebouwing zoals opgenomen in de Erfpachtakte direct te realiseren**.	Omdat in de definitie van Grondwaarde de term ‘Juridisch bouwrijpe staat’ voorkomt, is deze term nader gedefinieerd.

CONCEPT OKTOBER 2024

		l.	**Marktwaarde:** **Het geschatte bedrag waartegen de Grond op de waardepeildatum zou worden overgedragen tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper in een zakelijke transactie, na behoorlijke marketing en waarbij de partijen zouden hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang.**	Omdat in de definitie van Grondwaarde de term 'Marktwaarde' voorkomt, is deze term nader gedefinieerd waarbij is aangesloten bij het actuele begrip uit (internationale) taxatierichtlijnen.
		m.	**Onroerende zaak:** **De Grond en de Opstallen gezamenlijk.**	De term 'grond' is hiervoor gedefinieerd. De term 'opstallen' wordt hierna gedefinieerd. Waar de Grond en de Opstallen gezamenlijk worden bedoeld, wordt de definitie 'Onroerende zaak' gebruikt.
a.	***opstallen:*** ***de op of in de grond aanwezige onroerende zaken, ook die, welke door bestemming onder onroerende zaken worden begrepen.***	**n.**	**Opstallen**: **De op enig moment met de Grond verenigde beplantingen en de gebouwen en werken die duurzaam met de Grond zijn verenigd, hetzij rechtstreeks, hetzij door vereniging met andere gebouwen of werken**.	Het oud BW kende (in artikel 563) onroerende zaken door bestemming. Deze vorm van onroerende zaken is in het BW niet teruggekomen. Om die reden is het laatste deel van de definitie verwijderd.[29] Daarnaast is toegevoegd 'op enig moment' om te verduidelijken dat de definitie niet alleen ziet op opstallen die bij vestiging van het erfpachtrecht al aanwezig waren maar ook op opstallen die op het moment van het inroepen van een beding aanwezig zijn. Hiermee wordt geen inhoudelijke wijziging beoogd. Verder is Onroerende zaak hiervoor gedefinieerd als de Grond met de Opstallen. Om die reden was het niet meer logisch hier naar 'onroerende zaken' te verwijzen. Daarnaast vallen onder onroerende zaken ook de grond en nog niet gewonnen delfstoffen en uit de systematiek van de algemene bepalingen volgt dat niet is beoogd die onder het begrip 'opstallen' te brengen. Bij de definitie van opstallen is nu aangesloten bij de wettelijke omschrijving van onroerende zaken (minus de grond en de nog niet gewonnen delfstoffen).

[29] Asser Beekhuis I (Zakenrecht) 1985, nr. 117 e.v.

CONCEPT OKTOBER 2024

d.	***wijziging van deze bepalingen of van (bijzondere) voorwaarden: een wijziging, toevoeging of schrapping van een bepaling of voorwaarde alsmede het stellen van een nieuwe bepaling of voorwaarde.***		**[VERVALT]**	Na deze herziening van de algemene bepalingen vervalt voor zowel de gemeente als de erfpachter de mogelijkheid om de algemene bepalingen of bijzondere voorwaarden (eenzijdig) te wijzigen. Om die reden kan deze bepaling (definitie) ook vervallen.
Afd. 2	Algemeen artikel	**1.2**	Algemeen artikel	
1.2.	*De uitgifte in erfpacht **geschiedt**:*	**1.2-1.**	De uitgifte in erfpacht **heeft plaatsgevonden**:	De uitgifte heeft al plaatsgevonden bij vestiging van het erfpachtrecht, daarom wordt de bepaling nu in verleden tijd geformuleerd.
a.	*tegen een canon in geld;*	a.	tegen een canon in geld;	
b.	*onder de **volgende Algemene** bepalingen en overigens onder **voor elke afzonderlijke uitgifte** nader **vast te stellen** bijzondere voorwaarden.*	b.	onder de **Algemene** bepalingen **voor de uitgifte in voortdurende erfpacht 1974 (Raadsbesluit van 15 augustus 1974, ingeschreven in de openbare registers, reeks Utrecht in hyp 4, dl. 3261 nr. 100), die voor de periode na het Erfpachttijdvak zijn herzien naar de onderhavige Algemene Bepalingen 1974, herziene versie (2025)** en overigens onder nader **vastgestelde** bijzondere voorwaarden **voor elke afzonderlijke uitgifte**.	Deze tekst is aangepast op de herziening van deze algemene bepalingen.
Afd. 3	Hoofdelijke aansprakelijkheid	**1.3**	Hoofdelijke aansprakelijkheid	
1.3-1.	*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.*	1.3-1.	Indien het recht van erfpacht aan twee of meer **(rechts)**personen toekomt, zijn deze hoofdelijk aansprakelijk voor het voldoen aan de verplichtingen, welke met betrekking tot dat recht tegenover de gemeente moeten worden nagekomen. **Voor zover het recht van erfpacht is gesplitst in**	Bij splitsing in appartementsrechten wordt de canon op grond van het BW over de appartementsrechten verdeeld.[30] De appartementsgerechtigden zijn in hun onderlinge verhouding niet hoofdelijk aansprakelijk voor betaling van elkaars aandeel van de canon. De Vereniging van Eigenaren is wel hoofdelijk aansprakelijk voor de gehele canon.[31] Dit wettelijk uitgangspunt is in het artikel verwerkt.

[30] Artikel 5:115 lid 1 BW.
[31] Artikel 5:115 lid 2 BW.

CONCEPT OKTOBER 2024

			appartementsrechten wordt de canon in gelijke delen over de appartementsrechten verdeeld, tenzij daarvoor in het splitsingsreglement een andere verhouding is bepaald. De Vereniging van Eigenaren is hoofdelijk verbonden voor de canon die door één of meer appartementseigenaren is verschuldigd.	
1.3-2.	***De verplichtingen van de erfpachter, welke uit het recht van erfpacht of de terzake aangegane overeenkomsten voortvloeien, zijn, zelfs ten aanzien van erfgenamen en rechtverkrijgenden ondeelbaar.***	1.3-2.	**[VERVALT]**	Het huidige recht maakt, anders dan het oude recht, in beginsel geen onderscheid meer tussen ondeelbare en deelbare verbintenissen. Voor zover een prestatie ondeelbaar is, zijn de erfpachters 'hoofdelijk verbonden'. Deze hoofdelijke aansprakelijkheid is geregeld in artikel 1.3-1. Daardoor is er geen reden meer om hier een aparte regeling voor op te nemen. Gelet op het voorgaande kan dit artikel vervallen. Daarmee wordt geen inhoudelijke wijziging beoogd.
Afd. 4	Vormvoorschriften	**1.4**	Vormvoorschriften	
1.4-1.	*Het verlijden van de **akte van uitgifte in erfpacht en van** akten, houdende wijziging van het recht van erfpacht moet binnen twee maanden na dagtekening van het desbetreffende besluit van de **Gemeenteraad geschieden** ten overstaan van een **in het arrondissement Utrecht standplaats hebbende** notaris, ter keuze van de erfpachter.* ***Burgemeester en Wethouders zijn***	1.4-1.	Het verlijden van de akten houdende wijziging **of splitsing** van het recht van erfpacht **als bedoeld in artikel 2.3.1 of conversie van het recht van erfpacht als bedoeld in artikel 2.4** moet binnen twee maanden na dagtekening van het desbetreffende besluit van de **gemeente plaatsvinden** ten overstaan van een notaris, ter keuze van de erfpachter. **Na het passeren moet de akte worden ingeschreven in de openbare registers.**	De zinsnede 'akte van uitgifte in erfpacht en van' is verwijderd. De uitgifte in erfpacht heeft immers al aan het begin van het Erfpachttijdvak plaatsgevonden. De Autoriteit Consument en Markt (ACM) heeft geconcludeerd dat het aanwijzen van notarissen in een bepaalde regio een beperking oplevert die in strijd zou kunnen zijn met de mededingingsregels. Om deze mogelijke strijdigheid weg te nemen is deze beperking komen te vervallen. De bevoegdheid om de termijn te verlengen is vastgelegd in artikel 7.2.1 en kan om die reden in dit artikel vervallen. Hiermee wordt geen wijziging beoogd.

CONCEPT OKTOBER 2024

	bevoegd deze termijn te verlengen.			
1.4-2.	*Aan de gemeente wordt op kosten van de erfpachter een eerste grosse of een afschrift dan wel een uittreksel uitgereikt van de in dit artikel bedoelde akten.*	1.4-2.	**Aan de gemeente wordt een (digitale) kopie aangeleverd van de in dit artikel bedoelde akten.** Aan de gemeente wordt **voorts op verzoek van de gemeente** op kosten van de erfpachter een eerste grosse of een afschrift dan wel een uittreksel uitgereikt van de in dit artikel bedoelde akten.	Artikel 430 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering geeft executoriale kracht aan de grosse van een notariële akte. De gemeente verlangt deze grosse al lange tijd niet meer van de erfpachter om onnodige kosten voor de erfpachter te voorkomen. In het voorkomende geval moet de gemeente die grosse zelf opvragen bij de notaris (artikel 50 Wet op het notarisambt). De notaris zal daarvoor kosten in rekening brengen, deze kosten komen op grond van artikel 1.4-2. voor rekening van de erfpachter.
1.4-3.	*Alle kosten verbonden aan **het vestigen van het recht van erfpacht, waaronder mede eventueel verschuldigde omzetbelasting wordt begrepen, van de tenuitvoerlegging daarvan**, **van het constateren van de vooruitbetaling van de canon, als bedoeld in het tweede lid van artikel 2.3, 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. **Voorzover** deze kosten door de gemeente mochten zijn voorgeschoten, moeten deze bij het passeren van de in dit artikel bedoelde akten aan haar worden terugbetaald.*	1.4-3.	Alle kosten **en belastingen** verbonden aan **het bestaande recht van erfpacht, van wijziging of splitsing** van het recht van erfpacht **zoals beschreven in artikel 2.3-1. of van conversie van het recht van erfpacht als bedoeld in artikel 2.4.** alsmede de kosten van eventuele kadastrale opmeting, komen voor rekening van de erfpachter. **Voor zover** deze kosten door de gemeente mochten zijn voorgeschoten, moeten deze bij het passeren van de in dit artikel bedoelde akten aan haar worden terugbetaald.	De akten van vestiging zijn jaren geleden al gepasseerd, dus daarvoor worden geen kosten meer gemaakt. Met het verdwijnen van de tijdvakken, verdwijnt ook de mogelijkheid om de canon vooruit te betalen. Als gevolg daarvan komt artikel 2.3 AB 1974 te vervallen en komt ook de verwijzing naar artikel 2.3 AB 1974 in dit artikel te vervallen.
1.4-4.	***Het bepaalde in het tweede- en derde lid van dit artikel lijdt uitzondering, indien het eerste of tweede lid van artikel 7.2.1.***		**[VERVALT]**	Het eenzijdig wijzigingsbeding uit artikel 7.2.1 AB 1974 komt te vervallen. De mogelijkheid tot herziening van de canon als bedoeld in artikel 7.1.1 AB 1974 komt eveneens te vervallen. Als gevolg hiervan komt ook artikel 1.4-4 AB 1974 te vervallen.

CONCEPT OKTOBER 2024

	toepassing vindt of indien de canon wordt verhoogd op grond van het bepaalde in het eerste lid c.q. lid 1A van artikel 7.1.1.			
Afd. 5	Keuze woonplaats	**1.5**	Keuze woonplaats	
1.5-1.	***De erfpachter moet voor zich en zijn rechtverkrijgenden met betrekking tot het recht van erfpacht woonplaats kiezen binnen de gemeente Utrecht.***	1.5-1.	**De erfpachter moet ervoor zorgen dat zijn adres bij de gemeente bekend is en de gemeente daarvan schriftelijk op de hoogte stellen.**	Op grond van het consumentenrecht zijn de mogelijkheden om een verplichte woonplaatskeuze op te nemen in algemene bepalingen beperkt. Het artikel is daarom herschreven en in lijn gebracht met het huidige consumentenrecht.
1.5-2.	***De keuze van woonplaats moet gedaan worden bij de akte van uitgifte in erfpacht, of in geval van overgang van het recht van erfpacht bij de verklaring, opgemaakt volgens het bij deze bepalingen behorende formulier A.***	1.5-2.	**Als de erfpachter geen werkelijke of gekozen woonplaats in Nederland heeft, is hij verplicht woonplaats te kiezen ten kantore van de notaris die de laatste akte met betrekking tot het recht van erfpacht verlijdt en de gemeente van deze woonplaats schriftelijk op de hoogte te stellen. Bij gebreke daarvan wordt hij geacht woonplaats te hebben gekozen ten kantore van de notaris die de laatste akte met betrekking tot het recht van erfpacht heeft verleden.**	Zie de toelichting bij artikel 1.5-1. Daarnaast wordt er geen gebruik meer gemaakt van formulier A, zie de toelichting bij artikel 4.1.1-3. Tenslotte vinden er geen nieuwe uitgiften meer plaats op grond van de AB 1974. Het artikel is herschreven en in lijn gebracht met het huidige consumentenrecht.
1.5-3.	***Zolang de keuze van een andere woonplaats binnen de gemeente Utrecht niet ter kennis van Burgemeester en Wethouders is gebracht bij deurwaardersexploit of door opneming van de nieuw gekozen woonplaats in een verklaring, als bedoeld in het tweede lid, blijft de oude gekozen woonplaats gelden en wordt de erfpachter geacht aldaar woonplaats te hebben gekozen.***	1.5-3.	**De gemeente kan rechtsgeldig alle kennisgevingen, aanzeggingen en opzeggingen doen en alle vorderingen instellen op de aan haar bekende woonplaats als hiervoor bedoeld.**	Zie de toelichting bij artikel 1.5-1. en 1.5-2.

CONCEPT OKTOBER 2024

Afd. 6	Toestand en aanduiding **object**	**1.6**	Toestand en aanduiding **Onroerende zaak**	Zie toelichting bij definities in artikel 1.1-1. onder m.
1.6-1.	***Het onroerend goed wordt*** *in erfpacht uitgegeven in de staat, waarin* ***dit*** *zich* ***bevindt*** *bij het verlijden van de* ***erfpachtsakte****, 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 gehouden* ***is****.*	1.6-1.	**De Onroerende zaak is** in erfpacht uitgegeven in de staat, waarin **deze** zich **bevond** bij het verlijden van de **akte van uitgifte**, 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 gehouden **was**.	Er vinden geen nieuwe uitgiften meer plaats onder de AB 1974. De tekst is daarom in verleden tijd geformuleerd.
1.6-2.	*De erfpachter wordt geacht* ***het*** *hem 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.*	1.6-2.	De erfpachter wordt geacht **de** hem in erfpacht uitgegeven **Onroerende zaak** volkomen te kennen en heeft **nooit** aanspraak op vermindering van de canon **vanwege** verkeerde of onvolledige opgave van grootte, vorm, aard, bestemming of belendingen.	Dit artikel komt voor op de grijze lijst en wordt daardoor vermoed onredelijk bezwarend te zijn. Als de gemeente zich beroept op deze bepaling, moet de gemeente bewijzen dat het beding niet onredelijk bezwarend is. Daarvoor zijn goede argumenten. Aangezien het recht van erfpacht al lang geleden is gevestigd, zal een beroep op dit artikel niet snel meer plaatsvinden. Bovendien geldt het beding ook voor niet-consumenten. Om die redenen blijft het beding gehandhaafd.
1.6-3.	*Hij 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.*	1.6-3.	Hij kan geen vermindering, kwijtschelding of teruggave van de canon vorderen **of verrekenen** wegens schade of onheilen, van welke aard ook, noch wegens het gemis van het genot van **de** in erfpacht uitgegeven **Onroerende zaak**, hetzij geheel, hetzij gedeeltelijk.	Zie de toelichting bij artikel 1.6-2.
Afd. 7	Deskundigen	**1.7**	Deskundigen	
1.7-1.	***Zo dikwijls*** *in* ***de bepalingen, waaronder een goed in erfpacht is uitgegeven, sprake is van*** *deskundigen, wordt daaronder verstaan een aantal van drie.*	1.7-1.	**Waar** in **artikel 2.3-5. en 5.2.2-2. en 5.3.2-6. wordt gesproken over** deskundigen, wordt daaronder verstaan een aantal van drie.	De zinsnede ‘waaronder een goed in erfpacht is uitgegeven’ is verwijderd, omdat deze herziene algemene bepalingen niet van toepassing waren op het moment van uitgifte.

CONCEPT OKTOBER 2024

1.7-3.	***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.***	**1.7-2.**	**Als één van partijen de hoogte van de Economische meerwaarde zoals bedoeld in artikel 2.3-5. dan wel de hoogte van de vergoeding zoals bedoeld in artikel 5.2.2-2. en 5.3.2-6. wenst vast te laten stellen door deskundigen, dan stelt deze partij de ander daarvan schriftelijk op de hoogte.**	In de algemene bepalingen wordt op drie plaatsen (artikel 2.3-5. en 5.2.2.-2. en 5.3.2-6.) verwezen naar deskundigen met betrekking tot de vaststelling van de Economische meerwaarde dan wel een vergoeding. Deze drie gevallen worden hier vermeld. Als vormvoorschrift is opgenomen dat het starten van een deskundigenprocedure schriftelijk aan de andere partij kenbaar moet worden gemaakt.
1.7-2.	*De in* ***het vorige lid*** *bedoelde deskundigen* ***zullen, op verzoek van de meest gerede partij, worden aangewezen door de President van de Arrondissementsrechtbank te Utrecht. Dit verzoek wordt tegelijkertijd ter kennis gebracht van de wederpartij.***	**1.7-3.**	De in **artikel 1.7-1.** bedoelde deskundigen **worden als volgt aangewezen:** **iedere partij benoemt binnen zes weken na de schriftelijke kennisgeving als bedoeld in het artikel 1.7-2. een deskundige en de aldus benoemde twee deskundigen benoemen vervolgens gezamenlijk binnen zes weken een derde deskundige. De derde deskundige zal als voorzitter optreden.** **Iedere deskundige dient ten tijde van het uitbrengen van het advies te zijn ingeschreven in de daartoe bedoelde registers van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) of, als het NRVT op enig moment ophoudt te bestaan, een daarmee vergelijkbaar instituut waardoor de deskundigheid van de deskundigen voldoende gewaarborgd is.**	Er bestaat geen wettelijke grondslag om deskundigen te laten aanwijzen door de rechtbank. Rechtbanken kunnen dat wel doen door middel van een zogenaamde 'welwillendheidsbeslissing'. Toen de gemeente jaren geleden een dergelijk verzoek heeft gedaan, is dat wel gehonoreerd, maar de rechtbank heeft de gemeente verzocht in de toekomst op een andere manier in de benoeming van deskundigen te voorzien. Om die reden wordt deze bepaling aangepast. Sinds 2016 is het NRVT in werking. De NRVT-reglementen reguleren alle professionele taxatiediensten van de geregistreerde taxateurs in Nederland. Door in de algemene bepalingen op te nemen dat de te benoemen deskundigen geregistreerd moeten zijn in de daartoe bedoelde registers van het NRVT, zijn er waarborgen ten aanzien van de competentie van de deskundigen en gelden er regels voor het optreden als deskundige. De deskundige zal conform NRVT-reglementen zijn werk moeten verrichten. Indien dat niet het geval is, kan de deskundige worden onderworpen aan tuchtrechtspraak.
1.7-4.	*De deskundigen hebben tot taak een bindend advies uit te brengen* ***omtrent het punt van geschil tussen partijen, dat aan hen is voorgelegd.***	1.7-4.	De deskundigen hebben tot taak een bindend advies uit te brengen **waarin zij de hoogte van de Economische meerwaarde zoals bedoeld in artikel 2.3-5. dan wel de hoogte van de vergoeding zoals bedoeld in artikel 5.2.2-2. of 5.3.2-6. vaststellen. De deskundigen stellen hun advies vast met**	Hoewel voor de deskundigen en partijen wellicht vanzelfsprekend, wordt voor de duidelijkheid vastgelegd dat het advies moet worden uitgebracht binnen het kader van de van toepassing zijnde algemene en bijzondere bepalingen van het recht van erfpacht.

CONCEPT OKTOBER 2024

			inachtneming van de Erfpachtvoorwaarden die op het recht van erfpacht van toepassing zijn. Het bindend advies wordt schriftelijk vastgelegd en gemotiveerd.	
1.7-5.	*Indien de deskundigen niet tot een **eenstemmig** advies kunnen komen, **geldt als bindend advies het advies dat is uitgebracht bij meerderheid van stemmen.***	1.7-5.	Indien de deskundigen niet tot een **unaniem** advies kunnen komen, **stelt iedere deskundige zijn eigen advies op en geldt als bindend advies het gemiddelde van de twee adviezen die het dichtst bij elkaar liggen.**	Het advies dat aan de deskundigen wordt gevraagd heeft betrekking op een waarde. Door ervoor te kiezen om, in geval de deskundigen niet tot een unaniem advies komen, de twee adviezen (waardes) die het dichtste bij elkaar liggen te middelen en dit gemiddelde als bindend advies (waarde) te laten gelden, wordt aangesloten bij het advies van de twee deskundigen die het het meest met elkaar eens zijn en in die zin een meerderheid van stemmen hebben. Verder wordt hiermee ondervangen dat een relatief hoge of lage waardering van een deskundige leidt tot een relatief laag of hoog gemiddelde.
1.7-6.	*Binnen **drie** maanden **na de aanwijzing overeenkomstig het tweede lid van dit** artikel **moet het advies ter kennis van partijen worden gebracht**.*	1.7-6.	Binnen **vier** maanden na de aanwijzing **van de derde deskundige als bedoeld in** artikel **1.7-3. zenden de deskundigen hun bindend advies aan partijen toe. Voorafgaand aan het verstrekken van hun bindend advies worden partijen in de gelegenheid gesteld om binnen een termijn van vier weken hun zienswijze te geven op het conceptadvies (hoor en wederhoor). In het advies wordt door de deskundigen gemotiveerd aangegeven in hoeverre de ingediende zienswijzen tot wijziging van het conceptadvies hebben geleid en waarom.**	Om tot een evenwichtig en doordacht bindend advies te komen, moeten de deskundigen het beginsel van hoor en wederhoor toepassen. Om ervoor te zorgen dat partijen en de deskundigen hiervoor voldoende tijd hebben is de (totale) termijn waarbinnen het advies moet worden opgeleverd met een maand verlengd.
1.7-7.	***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*	1.7-7.	**In geval** aan **de termijnen zoals opgenomen in dit artikel** dreigt niet te worden voldaan of niet is voldaan, kunnen partijen de aldaar gestelde termijn in onderling overleg verlengen. Indien partijen **hierover** niet tot overeenstemming kunnen komen of de deskundigen ook na het verstrijken van deze	In afwijking van de hoofdregel die in artikel 7.2.1 is opgenomen, vindt verlenging van de termijn in dit geval plaats in onderling overleg tussen partijen en niet eenzijdig door de gemeente. In artikel 1.7-9. wordt voor erfpachters de mogelijkheid opgenomen om zich rechtstreeks tot de volgens de wet bevoegde rechter te wenden. Bij die optie wordt ook in dit geval aangesloten.

CONCEPT OKTOBER 2024

	de deskundigen ook na het verstrijken van deze verlengde termijn nog geen advies hebben uitgebracht, ***kan één van hen de President van de Arrondissementsrechtbank te Utrecht verzoeken nieuwe deskundigen aan te wijzen.***		verlengde termijn nog geen advies hebben uitgebracht, **staat het elk van partijen vrij zich alsnog tot de volgens de wet bevoegde rechter te wenden**.	Deskundigen zijn schaars en kostbaar, daarom ligt een tweede kostbare deskundigenprocedure niet voor de hand.
1.7-8.	***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.***		**[VERVALT]**	Aangezien artikel 1.7-7. is gewijzigd, komt dit lid te vervallen.
1.7-9.	***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.***	**1.7-8.**	**Iedere partij draagt de kosten van de door haarzelf benoemde deskundige. De kosten van de derde deskundige worden door partijen ieder voor de helft gedragen.**	De gemeente wil de deskundigenprocedure laagdrempelig houden. Door vooraf duidelijkheid te scheppen over de kostenverdeling van de deskundigenprocedure weten partijen beter waar ze aan toe zijn als ze een deskundigenprocedure starten. Op deze wijze is bovendien geborgd dat de kosten grotendeels evenredig zijn verdeeld over partijen. De kosten van de derde deskundige worden gelijkelijk tussen partijen verdeeld.
		1.7-9.	**Waar in deze algemene bepalingen wordt verwezen naar deskundigen, staat het elk van partijen vrij zich in plaats daarvan direct tot de volgens de wet bevoegde rechter te wenden. Als één van partijen zich schriftelijk beroept op de inschakeling van deskundigen zoals bedoeld in dit artikel, heeft de andere partij gedurende zes weken het recht te kiezen voor geschilbeslechting door de volgens de wet bevoegde rechter in plaats van door deskundigen. Indien die andere partij niet tijdig een keuze bekend maakt, beslissen de deskundigen**	De gemeente heeft met de in artikel 1.7 genoemde deskundigenprocedure niet bedoeld de gang naar de rechter af te sluiten. Om dit te verduidelijken is artikel 1.7 met een daartoe strekkend beding aangevuld. Teneinde zoveel mogelijk aan te sluiten bij de wettekst wordt in het nieuwe tekstvoorstel tevens de term ‘geschilbeslechting’ gebruikt. Daarnaast is niet alleen voor de erfpachter, maar ook voor de gemeente de keuzevrijheid opgenomen om zich in plaats van tot deskundigen direct tot de volgens de wet bevoegde rechter te wenden.

CONCEPT OKTOBER 2024

			overeenkomstig hetgeen daarover in deze algemene bepalingen is bepaald.	
Titel 2	Financiële verplichtingen van de erfpachter	**2**	Financiële verplichtingen van de erfpachter	De herziene algemene bepalingen waren niet van toepassing op het moment van uitgifte. Om deze reden komen de bepalingen van Titel 2.1 AB 1974 te vervallen en zijn in artikel 2.1 bepalingen opgenomen over de vaststelling en indexering van de canon tegen het verstrijken van het Erfpachttijdvak.
2.1	**Vaststelling van de canon bij uitgifte**		**[VERVALT]**	
2.1-1.	***De canon wordt berekend naar een percentage van de werkelijke grondwaarde.***		**[VERVALT]**	
2.1-2.	***De in het eerste lid van dit artikel bedoelde grondwaarde is die, welke geldt op de dag, waarop Burgemeester en Wethouders de aanvrager berichten, dat zij bereid zijn aan de Gemeenteraad een voorstel te doen tot uitgifte in erfpacht.***		**[VERVALT]**	
		2.1	**Vaststelling en indexering van de canon**	
		2.1-1.	**De Grondwaarde EET en de daarop gebaseerde canon die tegen het einde van het Erfpachttijdvak is vastgesteld zal worden vastgelegd in de Erfpachtakte.**	De Grondwaarde EET en de daarop gebaseerde canon worden door de gemeente vastgesteld op grond van artikel 7.1.2 AB 1974. Een toelichting op de wijze waarop de Grondwaarde EET en de canon zijn vastgesteld en de daarvan onderdeel uitmakende parameters zijn opgenomen in de financiële toelichting: “Herziening Erfpacht Einde Tijdvak, Inhoudelijke toelichting” van oktober 2024.
		2.1-2.	**De canon die tegen het einde van het Erfpachttijdvak is vastgesteld, wordt jaarlijks op 1 januari geïndexeerd met 2%, zulks met inachtneming van het bepaalde in artikel 2.1-3.**	Tegen het einde van het Erfpachttijdvak is de canon herzien en vastgesteld (op basis van artikel 7.1.2-1. sub a AB 1974). De gemeente heeft bij de herziene algemene bepalingen de keuze gemaakt om de canon niet meer elke 10 jaar te herzien, maar slechts nog jaarlijks te indexeren. De tegen het einde van het Erfpachttijdvak herziene canon wordt daarom alleen nog gewijzigd

CONCEPT OKTOBER 2024

				in geval van een wijziging van het gebruik van de Grond en/of (het gebruik van) de Opstallen, een splitsing van het recht van erfpacht in meerdere rechten van erfpacht door (gedeeltelijke) overdracht of toedeling of van een splitsing in appartementsrechten. Zie de toelichting bij artikel 2.3. De canon wordt jaarlijks geïndexeerd met 2%. Door dit vaste percentage te kiezen wordt de canon jaarlijks aangepast aan de inflatie. Het historisch gemiddelde inflatiepercentage in Nederland bedraagt afgerond 2%. Dit percentage komt ook overeen met de inflatiedoelstelling van de Europese Centrale Bank (ECB) voor de langere termijn.
		2.1-3.	**De eerste indexering van de canon zal plaatsvinden op de eerstvolgende 1 januari nadat minimaal 12 maanden na het einde van het Erfpachttijdvak zijn verstreken**	Na het einde van het Erfpachttijdvak wordt een termijn van minimaal 12 maanden gehanteerd voordat de canon voor het eerst zal worden geïndexeerd.
		2.1-4.	**De gemeente informeert de erfpachter voor het einde van het kalenderjaar over de (geïndexeerde) canon voor het daaropvolgende kalenderjaar. Het uitblijven van een kennisgeving ontslaat de erfpachter niet van zijn verplichting tot tijdige betaling van de (geïndexeerde) canon.**	Aan het einde van het jaar ontvangt de erfpachter een kennisgeving over de hoogte van de canon voor het komende jaar. Indien de kennisgeving is vertraagd of per abuis niet is verstuurd, betekent dat niet dat de erfpachter de (geïndexeerde) canon niet hoeft te betalen, want de canon is jaarlijks opeisbaar verschuldigd (zie artikel 2.2-1).
Afd. 2	Betaling van de canon/boeten	**2.2**	Betaling van de canon/boeten	
2.2-1.	*De canon moet bij vooruitbetaling in halfjaarlijkse termijnen worden voldaan **door storting of overschrijving op postgirorekening nr. 6156 ten name van de Comptabele der gemeente**, uiterlijk op de **achtste werkdag** van **elk der** maanden*	2.2-1.	**De canon is jaarlijks opeisbaar verschuldigd.** De canon moet bij vooruitbetaling in halfjaarlijkse termijnen worden voldaan **op het op een factuur aangegeven rekeningnummer en bij gebreke daarvan op het laatst bekende rekeningnummer, uiterlijk op de zevende kalenderdag** van **de** maanden januari en juli**.**	In plaats van een rekeningnummer op te nemen in de algemene voorwaarden wordt voor de betaling nu verwezen naar de gegevens op de factuur. Daarnaast is er geen sprake meer van een eerste of laatste termijnbetaling, dus dit is verwijderd. Betaling moet volgens de huidige werkwijze van de gemeente geschieden vóór de 8e van de maand, daarom is opgenomen dat de betaling uiterlijk op de 7e (kalender)dag moet geschieden.

CONCEPT OKTOBER 2024

	*januari en juli**, met dien verstande, dat de betaling van de eerste en laatste termijn, voorzover geen vol kalenderhalfjaar, zal geschieden tegelijk met de betaling over het eerste en het laatste volle kalenderhalfjaar**.*			
2.2-2	*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 één **ten honderd** van het achterstallige bedrag. Een gedeelte van een maand wordt voor een volle maand gerekend. Zonder gelijktijdige voldoening van het bedrag, waarmede 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, **schaden** en **interessen** te vorderen, indien daartoe **termen** aanwezig zijn, **alsmede** om nakoming te eisen.*	**2.2-2a.** **2.2-2b.**	Indien de canon niet tijdig wordt betaald, wordt hij voor elke maand, dat de betaling te laat **plaatsvindt**, gerekend **vanaf** het tijdstip, waarop ingevolge **artikel 2.2-1.**, uiterlijk had moeten worden betaald, verhoogd met één **procent** van het achterstallige bedrag. Een gedeelte van een maand wordt voor een volle maand gerekend. Zonder gelijktijdige voldoening van het bedrag, waarmee de canon is verhoogd, hoeft de betaling niet te worden aangenomen. Een en ander laat onverlet het recht van de gemeente om vergoeding van kosten, **schade** en **rente** te vorderen, indien daartoe **gronden** aanwezig zijn, **en** om nakoming te eisen. **Artikel 2.2-2a. is niet van toepassing als de erfpachter een consument is. In dat geval wordt de vertragingsrente berekend op grond van artikel 6:119 Burgerlijk Wetboek.**	Een boetebeding kan oneerlijk zijn ten opzichte van een consument als de boete te hoog is. Uitgangspunt is dat een hoger percentage mag worden overeengekomen dan de wettelijke rente, maar dat het percentage lager moet zijn dan de wettelijke handelsrente. Hoe hoog is toegestaan, staat niet vast. Als het boetepercentage te hoog is, is het beding oneerlijk, de consument kan het beding dan vernietigen. De gemeente kan dan geen aanspraak meer maken op een boete, ook niet op een deel daarvan en de gemeente heeft geen recht op de wettelijke rente. In de praktijk maakt de gemeente jegens consumenten vrijwel nooit aanspraak op de boeterente uit artikel 2.2-2. AB 1974. Gelet op het voorgaande is besloten bij consumenten aan te sluiten bij de wettelijke rente. Voor niet-consumenten blijft het boetebeding gehandhaafd. Als de boete in concrete gevallen onredelijk uitpakt, bestaat de mogelijkheid tot matiging (door de gemeente of de rechter). 'Interessen' was vroeger een veel gebruikte term bij niet nakoming en is het meest vergelijkbaar met rente (opbrengst van een zaak of recht).[32] De term 'interessen' wordt daarom vervangen door 'rente'.
2.2-3.	***Wegens het niet-voldoen aan enige andere aan de erfpachter terzake van de hem verleende erfpacht opgelegde verplichting** dan het betalen van de canon,*	**2.2-3a.**	**Als de erfpachter tekortschiet in de nakoming van zijn andere verplichtingen** dan het betalen van de canon, **kan de gemeente** hem een boete opleggen van ten hoogste vijf maal het bedrag van de canon, dat	Bij artikel 2.2-2a. is toegelicht dat, als de rechter de boeterente oneerlijk acht, de gemeente vervolgens evenmin aanspraak kan maken op de wettelijke rente. Bij andere tekortkomingen dan wanbetaling, bestaat het risico dat de gemeente, als het boetebeding oneerlijk en/of onredelijk bezwarend is, ook geen

[32] Artikel 1279 e.v. Oud BW.

CONCEPT OKTOBER 2024

	kunnen Burgemeester en Wethouders *hem een boete opleggen van ten hoogste vijf maal het bedrag van de canon, dat alsdan per jaar verschuldigd is, te betalen binnen de daarbij door* ***hen*** *gestelde termijn.* ***De laatste zin van het tweede lid van dit artikel is van overeenkomstige toepassing.***	**2.2-3b.**	alsdan per jaar verschuldigd is, te betalen binnen de daarbij door **haar** gestelde termijn. **Een en ander laat onverlet het recht van de gemeente om vergoeding van kosten, schade en rente te vorderen, indien daartoe gronden aanwezig zijn, en om nakoming te eisen.** **Artikel 2.2-3a. is niet van toepassing als de erfpachter een consument is. In dat geval geldt de wettelijke regeling.**	aanspraak meer kan maken op het wettelijke recht op schadevergoeding. De (Europese) rechtspraak is op dit punt nog niet volledig uitgekristalliseerd. Aangezien de gemeente bij consumenten in de praktijk zelden aanspraak maakt op boetes komt de boeteclausule bij andere vormen van wanprestatie te vervallen. De gemeente kan dan in elk geval wel een beroep doen op haar wettelijke recht op schadevergoeding. Voor niet-consumenten blijft het oorspronkelijke beding gehandhaafd.
		2.2-4.	**Ongeacht de omschrijving die de erfpachter aan zijn betaling geeft, rekent de gemeente iedere betaling aan zijn schulden toe in de volgende volgorde:** **a. kosten;** **b. boete(s) verschuldigd overeenkomstig artikel 2.2-3.;** **c. boete en rente(n) verschuldigd overeenkomstig artikel 2.2-2.;** **d. andere dan de hiervoor onder a, b en c en hierna onder e vermelde schulden die de erfpachter als gevolg van het recht van erfpacht heeft;** **e. de canon of de afkoopsom als bedoeld in artikel 2.4-2.**	Om onduidelijkheid over de toerekening van betalingen te voorkomen, wordt dit artikel toegevoegd.
2.2-4.	*Indien de erfpachter gedurende één maand in gebreke is gebleven om de canon te betalen en het recht van erfpacht is bezwaard met hypotheek,* ***geven Burgemeester en Wethouders binnen veertien***	**2.2-5.**	Indien de erfpachter gedurende één maand in gebreke is gebleven om de canon te betalen en het recht van erfpacht is bezwaard met hypotheek, **geeft de gemeente binnen zes weken** na het eindigen van de termijn van één	In de praktijk blijkt een termijn van veertien dagen te kort voor de gemeente. Om deze reden is de termijn verlengd naar een periode van zes weken.

CONCEPT OKTOBER 2024

	***dagen** na het eindigen van de termijn van één maand aan de hypotheekhouders kennis van het in gebreke zijn van de erfpachter.*		maand aan de hypotheekhouders kennis van het in gebreke zijn van de erfpachter.	
2.2-5.	*De canon en al hetgeen met betrekking tot het recht van erfpacht overigens aan de gemeente is verschuldigd, moeten worden betaald zonder enige korting of schuldvergelijking, uit **welken** hoofde ook.*	**2.2-6.**	De canon en al hetgeen met betrekking tot het recht van erfpacht overigens aan de gemeente is verschuldigd, moeten worden betaald zonder enige korting of schuldvergelijking, uit **welke** hoofde ook.	Zie de toelichting bij artikel 1.6-2.
Afd. 3	**Vooruitbetaling en terugbetaling van de canon**		**[VERVALT]**	Aangezien de erfpachttijdvakken komen te vervallen en er geen sprake meer is van (tienjaarlijkse) herziening van de canon komt de hieraan gekoppelde mogelijkheid van vooruitbetaling van de canon te vervallen.
2.3-1.	***Burgemeester en Wethouders kunnen in het tiende, twintigste, dertigste en/of veertigste jaar van een lopend erfpachtstijdvak met de erfpachter overeenkomen, dat de over een volle tien-jarige periode, als bedoeld in het eerste lid van artikel 7.1.1., verschuldigde canons - behoudens een bedrag van ƒ 15,- per jaar - door betaling van een bedrag ineens worden voldaan. Het in dat geval door de erfpachter te betalen bedrag is gelijk aan de, op basis van het in het eerste lid van artikel 2.1. bedoelde rentepercentage te berekenen, contante waarde van de tijdens de afkoopperiode verschuldigde canonbedragen.***		**[VERVALT]**	

CONCEPT OKTOBER 2024

2.3-2.	***De vooruitbetaling wordt geconstateerd bij onderhandse akte, welke de gemeente doet overschrijven in de daartoe bestemde openbare registers.***		**[VERVALT]**	
2.3-3.	***Ingeval van beëindiging van het recht van erfpacht, als bedoeld in de tweede afdeling van de vijfde titel, 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 van het bedrag, bedoeld in het eerste lid, hebben gegolden.***		**[VERVALT]**	
		2.3	**Wijziging van de canon**	Titel 2.3 AB 1974 is komen te vervallen. De bepalingen met betrekking tot wijziging van de canon zijn gewijzigd en verplaatst van Titel 7.1 AB 1974 naar artikel 2.3. Hierdoor staan alle bepalingen met betrekking tot de canon in hetzelfde artikel.
		2.3-1.	**Naar aanleiding van een door de erfpachter voorgenomen en door de gemeente goedgekeurde wijziging van het volgens de Erfpachtvoorwaarden toegestane gebruik van de Grond en/of een wijziging van (het gebruik van) de Opstallen, een splitsing van het recht van erfpacht in meerdere rechten van erfpacht door (gedeeltelijke) overdracht of toedeling of een splitsing in appartementsrechten, kan de gemeente de canon wijzigen.**	Dit sluit aan bij hetgeen is bepaald in artikel 3.1.2-1. onder a, 3.1.2-3. en 4.1.1-1. Onder de oude voorwaarden werden wijzigingen ook meegenomen in de tienjaarlijkse herziening van de canon.
		2.3-2.	**De gewijzigde canon wordt berekend door de Economische meerwaarde te vermenigvuldigen met het**	De gemeente is bevoegd om de canon te wijzigen, maar uitsluitend voor zover het de waardeverandering van de Grond betreft die het

CONCEPT OKTOBER 2024

			Canonpercentage. De uitkomst daarvan wordt opgeteld bij de op het moment van de wijziging of splitsing geldende canon. De aan de Economische meerwaarde ten grondslag liggende Grondwaarden worden door middel van een taxatie bepaald met als waardepeildatum de dag waarop de erfpachter het verzoek tot wijziging of splitsing van het recht van erfpacht als hiervoor bedoeld bij de gemeente heeft ingediend.	gevolg is van de wijziging of splitsing van het erfpachtrecht (de Economische meerwaarde). De Grondwaarden worden door een externe taxateur vastgesteld per de datum waarop het verzoek tot wijzigingen en/of splitsing van het recht van erfpacht bij de gemeente wordt ingediend. Op grond van die Grondwaarden berekent de gemeente vervolgens de Economische meerwaarde.
		2.3-3.	**Een verzoek tot wijziging of splitsing van het recht van erfpacht als hiervoor bedoeld zal nooit leiden tot verlaging van de canon.**	Voor het wijzigen van het gebruik van de Grond en/of (het gebruik van) de Opstallen, een splitsing van het recht van erfpacht in meerdere rechten van erfpacht door (gedeeltelijke) overdracht of toedeling of een splitsing in appartementsrechten is op grond van artikel 3.1.2-1. onder a (in combinatie met artikel 5:89 lid 2 BW) en 4.1.1-1. goedkeuring van de gemeente (als erfverpachter/ grondeigenaar) nodig. Aan deze goedkeuring kan de gemeente voorwaarden verbinden, waaronder financiële voorwaarden, dit komt overeen met hetgeen is bepaald in artikel 3.1.2-1.onder a en 3.1.2-3. AB 1974. Wijzigingen in of splitsing van het recht van erfpacht zullen niet tot een verlaging van de canon leiden. In dat geval blijft de canon gelijk en is zowel het bestaande als het gewijzigde gebruik toegestaan. De gemeente kan de canon niet verhogen als de erfpachter de Onroerende zaak weer aanwendt voor het oorspronkelijke gebruik.
		2.3-4.	**Het bedrag van de gewijzigde canon en de Economische meerwaarde waarop de canonverhoging is gebaseerd wordt bij aangetekende brief ter kennis gebracht van de erfpachter en de hypotheekhouder(s).**	De erfpachter en de hypotheekhouder(s) worden door de gemeente schriftelijk op de hoogte gebracht van het bedrag van de gewijzigde canon en de door de taxateur vastgestelde Economische meerwaarde waarop deze canon is gebaseerd.
		2.3-5.	**Indien de erfpachter zich niet kan verenigen met de Economische meerwaarde als bedoeld in artikel 2.3-4., stelt hij de**	Deze bezwaarmogelijkheid voor de erfpachters bestaat ook onder de AB 1974 en wordt bij de herziening van de algemene bepalingen

CONCEPT OKTOBER 2024

			gemeente hiervan bij aangetekende brief in kennis. Deze aangetekende brief dient uiterlijk twee maanden na de verzenddatum van de in artikel 2.3-4. vermelde brief door de gemeente te zijn ontvangen. In dat geval zullen de Grondwaarden en de Economische meerwaarde worden vastgesteld door deskundigen, overeenkomstig het bepaalde in artikel 2.3-2.	gehandhaafd met inachtneming van de nieuwe definities en de gewijzigde deskundigenprocedure.
		2.3-6.	**In de akte van wijziging of splitsing van het recht van erfpacht als bedoeld in artikel 1.4-1. dient ook het bedrag van de gewijzigde canon, en de Economische meerwaarde waarop de gewijzigde canon is gebaseerd te worden opgenomen.**	De wijziging van het gebruik van de Grond en/of (het gebruik van) de Opstallen, een splitsing van het recht van erfpacht in meerdere rechten van erfpacht door (gedeeltelijke) overdracht of toedeling of een splitsing in appartementsrechten vindt plaats door het passeren van een akte van wijziging en/of een akte van splitsing bij de notaris en de inschrijving van deze akte in de openbare registers van het Kadaster. In de akte wordt onder meer opgenomen wat het nieuwe toegestane gebruik is, wat de nieuwe (gewijzigde) canon is en wat de Economische meerwaarde is op grond waarvan de canon is vastgesteld.
		2.3-7.	**Het gewijzigde gebruik van de Grond en/of de wijziging van (het gebruik van) de Opstallen is niet eerder toegestaan dan nadat de in artikel 1.4-1. bedoelde akte, is ingeschreven in de openbare registers.**	Pas op het moment dat de akte bij de notaris is getekend en de akte in de openbare registers van het Kadaster is ingeschreven, is het gewijzigde gebruik van de Grond en/of de Opstallen toegestaan.
		2.3-8.	**De gewijzigde canon is verschuldigd vanaf het moment van het passeren van de in artikel 2.3-7. bedoelde akte.**	Het gewijzigde gebruik is toegestaan nadat de wijziging is vastgelegd in een notariële akte en deze akte is ingeschreven in de openbare registers van het Kadaster (zie artikel 2.3-7.). Vanaf dat moment is de erfpachter de gewijzigde canon aan de gemeente verschuldigd. In het geval het gebruik al is gewijzigd voordat de notariële akte is gepasseerd, wat niet zonder toestemming van de gemeente mag, dan is de erfpachter de gewijzigde canon (bij wijze van schadevergoeding) met terugwerkende kracht vanaf de datum van de wijziging van het gebruik aan de gemeente verschuldigd.

CONCEPT OKTOBER 2024

		2.3-9.	**Het bepaalde in artikel 2.1-2. is van overeenkomstige toepassing na wijziging van de canon op grond van artikel 2.3, met dien verstande dat de nieuwe gewijzigde canon wordt geïndexeerd op de eerstvolgende 1 januari na de inschrijving in de openbare registers van de in artikel 2.3-7. bedoelde akte.**	
		2.4	**Conversie van het recht van erfpacht en afkoop van de canon**	Titel 2.4 AB 1974 (Lasten) wordt doorgeschoven en vernummerd naar een nieuw artikel 2.5). Artikel 2.4 wordt nu gebruikt voor de bepalingen met betrekking tot de mogelijkheid van conversie van het recht van erfpacht en volledige afkoop van de canon.
		2.4-1.	**Op verzoek van de erfpachter kan het recht van erfpacht worden geconverteerd naar de laatstelijk door de gemeente vastgestelde algemene erfpachtvoorwaarden voor eeuwigdurende erfpacht zonder periodieke canonverplichting, waarbij de canon eeuwigdurend wordt afgekocht**	De gemeente is in 1989 overgestapt naar uitgifte in erfpacht waarbij de canon eeuwigdurend wordt afgekocht. De erfpachters met een recht van erfpacht waarop (onder meer) de AB 1974 van toepassing zijn, zijn door middel van diverse conversieregelingen gedurende het Erfpachttijdvak in de gelegenheid (gesteld) om de canon in één keer af te kopen. Daarbij wordt het recht van erfpacht geconverteerd naar de laatstelijk door de gemeente vastgestelde algemene erfpachtvoorwaarden voor eeuwigdurende erfpacht zonder periodieke canonverplichting (zijnde op dit moment de Algemene voorwaarden voor de uitgifte van gronden in erfpacht van de gemeente Utrecht 1989 (AV 1989)) en heeft de erfpachter in de toekomst geen canonverplichting meer. De (laatst vastgestelde) Conversieregeling Erfpacht 2017 is alleen van toepassing op erfpachtrechten met een woonbestemming, waarbij de erfpachter de woning zelf dient te bewonen. Van deze regeling kan gebruik worden gemaakt tot het einde van het Erfpachttijdvak. Erfpachters die geen gebruik kunnen maken van de Conversieregeling Erfpacht 2017 kunnen gebruik maken van de beleidsuitgangspunten uit 1998. Ter vervanging van deze regelingen wordt voor alle erfpachters, dus ongeacht de bestemming en het gebruik van de Grond, in de herziene algemene

CONCEPT OKTOBER 2024

				bepalingen een afkoopregeling opgenomen waarmee erfpachters hun canon eeuwigdurend kunnen afkopen. Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar de financiële toelichting: “Herziening Erfpacht Einde Tijdvak, Inhoudelijke toelichting” van oktober 2024.
		2.4-2.	**Bij conversie dient de erfpachter de canon eeuwigdurend af te kopen door betaling van een eenmalige afkoopsom. Deze eenmalige afkoopsom is gelijk aan de Grondwaarde EET vermeerderd met een index van 2% op jaarbasis vanaf het einde van het Erfpachttijdvak tot de datum van het passeren van de in artikel 2.4-5. vermelde notariële akte. Indien de canon is gewijzigd op grond van het bepaalde in artikel 2.3 wordt voormelde afkoopsom verhoogd (en nooit verlaagd) met de Economische meerwaarde als bedoeld in dat artikel vermeerderd met een index van 2% op jaarbasis vanaf de in artikel 2.3-2. genoemde waardepeildatum tot de datum van het passeren van de in artikel 2.4-5. vermelde notariële akte.** **De betaling van de afkoopsom vindt plaats via de notaris bij het passeren van de in artikel 2.4-5. vermelde notariële akte.**	Door betaling van een eenmalige afkoopsom wordt de canon voor altijd afgekocht. De afkoopsom is in basis gelijk aan de Grondwaarde EET die is vastgesteld bij het einde van het Erfpachttijdvak. In het geval sprake is geweest van een wijziging van het gebruik van de Grond en/of (het gebruik van) de Opstallen, een splitsing van het recht van erfpacht in meerdere rechten van erfpacht door (gedeeltelijke) overdracht of toedeling of van een splitsing in appartementsrechten, dan is de afkoopsom gelijk aan de Grondwaarde EET die door de gemeente is vastgesteld bij het einde van het Erfpachttijdvak, vermeerderd met de op grond van artikel 2.3-2. vastgestelde Economische meerwaarde. Vanaf de datum van het einde van het Erfpachttijdvak wordt de afkoopsom geïndexeerd met 2% op jaarbasis tot en met de datum waarop de akte van conversie bij de notaris wordt getekend. Indien de canon is gewijzigd op grond van het bepaalde in artikel 2.3 geldt dit eveneens voor de Economische meerwaarde, met dien verstande dat de indexering over de Economische meerwaarde ingaat op de waardepeildatum als beschreven in artikel 2.3-2. Hierna volgt een **rekenvoorbeeld** van hoe de afkoopsom bij conversie van het recht van erfpacht, in geval sprake is geweest van een wijziging van de canon op grond van het bepaalde in artikel 2.3, wordt bepaald:

CONCEPT OKTOBER 2024

				• De Grondwaarde EET per het einde van het Erfpachttijdvak (1 januari 2025) bedraagt € 100.000. • De erfpachter verzoekt op 1 juli 2027 om het gebruik van de Grond te wijzigen. • De Grondwaarde met inachtneming van het gewijzigde gebruik van de Grond bedraagt per 1 juli 2027 € 120.000. • De Grondwaarde met inachtneming van het volgens de Erfpachtvoorwaarden toegestane gebruik van de Grond bedraagt per 1 juli 2027 € 110.000. • De Economische meerwaarde bedraagt per 1 juli 2027: € 10.000. • De conversie van het recht van erfpacht (het ondertekenen van de notariële akte van conversie bij de notaris) vindt plaats op 1 juli 2028. In dit voorbeeld: de Grondwaarde EET van € 100.000 wordt per 1 januari 2025 met 2% op jaarbasis geïndexeerd tot de datum van het passeren van de notariële akte van conversie (1 juli 2028) en de Economische meerwaarde van € 10.000 wordt vanaf de waardepeildatum (1 juli 2027) met 2% op jaarbasis geïndexeerd tot de datum van het passeren van de notariële akte van conversie (1 juli 2028). In dit voorbeeld bedraagt de afkoopsom dan: Grondwaarde EET per 1 januari 2025 = € 100.000,-- Index (2% op jaarbasis) over € 100.000 gedurende 3,5 jaar (periode 1 januari 2025 – 1 juli 2028) = € 7.176,75 Economische meerwaarde per 1 juli 2027 = € 10.000,-- Index (2% op jaarbasis) over € 10.000 gedurende 1 jaar (periode 1 juli 2027 – 1 juli 2028) = € 200,-- Afkoopsom op 1 juli 2028 = € 117.376,75

CONCEPT OKTOBER 2024

		2.4-3.	**a. Op het recht van erfpacht zullen bij de conversie van toepassing worden verklaard de laatstelijk door de gemeente vastgestelde algemene erfpachtvoorwaarden voor eeuwigdurende erfpacht zonder periodieke canonverplichting, zulks met uitzondering van artikel 5 van de Algemene voorwaarden voor de uitgifte van gronden in erfpacht van de gemeente Utrecht 1989 (Raadsbesluit van 22 juni 1989, ingeschreven in de openbare registers in hyp 4, dl. 6242, nr. 19, reeks Utrecht; de AV 1989) of een daarmee vergelijkbaar artikel uit de meest recente algemene erfpachtvoorwaarden (aanduiding en toestand van het object). De conversie brengt geen wijziging in de bestaande (aansprakelijkheids)afspraken ten aanzien van (eventuele) bodemverontreiniging.** **b. Indien gewijzigde wet- en regelgeving daartoe aanleiding geeft, zullen in de Erfpachtakte tevens wijzigingen ten opzichte van de toepasselijke algemene erfpachtvoorwaarden worden opgenomen.**	Bij de conversie wijzigt het erfpachtrecht, maar dit heeft geen gevolgen voor de feitelijke toestand van de Onroerende zaak. De erfpachter blijft verantwoordelijk voor eventueel achterstallig onderhoud van de Opstallen en eventueel aanwezige verontreiniging van de Grond. Sub b is opgenomen omdat aanpassing van de algemene erfpachtvoorwaarden in verband met de voorbereiding daarvan veel tijd in beslag kan nemen, terwijl gewijzigde wet- en regelgeving of gewijzigde inzichten afwijking noodzakelijk kunnen maken. Bij het van toepassing verklaren van de AV 1989 worden, in afwachting van de vaststelling van nieuwe erfpachtvoorwaarden, op dit moment bijvoorbeeld de volgende wijzigingen ten opzichte van de AV 1989 opgenomen: • Waar in de AV 1989 wordt gesproken over ‘vervallenverklaring’ of ‘beëindigen door vervallenverklaring’ of woorden van gelijke strekking dient te worden gelezen ‘opzegging in de zin van 5:87 lid 2 BW’ of ‘opzeggen in de zin van 5:87 lid 2 BW’. • Artikel 9.1 van de AV 1989 is niet van toepassing omdat artikel 1405 Oud BW met invoering van het Nieuw BW is komen te vervallen. Artikel 6:174 BW is onverkort van toepassing. • Artikel 22.4 van de AV 1989 is niet van toepassing. In plaats daarvan dient te worden gelezen: ‘Het instellen van beroep bij de gemeenteraad krachtens artikel 26 of het inroepen van een beslissing van de gewone rechter (waar in de AV 1989 wordt gesproken over deskundigen) laat onverlet de verplichting van Erfpachter tot betaling van een krachtens dit artikel opgelegde boete.’. • Artikel 27 van de AV 1989 is niet van toepassing. Waar in de AV 1989 wordt verwezen naar deskundigen, dient te worden gelezen dat de desbetreffende Partij of beide Partijen zich tot de gewone rechter kunnen wenden.

CONCEPT OKTOBER 2024

				• Met betrekking tot de vaststelling van het in artikel 11.3 van de AV 1989 bedoelde bedrag kunnen Partijen kunnen zich eerst tot de gewone rechter wenden in geval Partijen, de hypotheekhouders en eventuele andere belanghebbenden hierover voor het einde van het erfpachtrecht geen overeenstemming hebben bereikt.
		2.4-4.	**De bijzondere erfpachtvoorwaarden, zoals deze bij de vestiging van het recht van erfpacht en/of eventueel bij latere wijziging van de Erfpachtvoorwaarden zijn vastgelegd, worden na conversie geacht te berusten op artikel 3.1 van de AV 1989 dan wel het daarmee vergelijkbare artikel in de laatstelijk door de gemeente vastgestelde algemene erfpachtvoorwaarden voor eeuwigdurende erfpacht zonder periodieke canonverplichting. Indien de van toepassing verklaring van de meest recente algemene erfpachtvoorwaarden zulks noodzakelijk maakt, kunnen de bijzondere erfpachtvoorwaarden worden gewijzigd.**	De specifieke afspraken (bijzondere erfpachtvoorwaarden) die bij de vestiging van het erfpachtrecht zijn gemaakt, zoals met betrekking tot het toegestane gebruik van de Grond en (het gebruik van) de Opstallen, blijven na conversie van het recht van erfpacht van toepassing, tenzij de gemeente en de erfpachter hierover andere afspraken maken. Artikel 3.1 van de AV 1989 luidt: "*De gemeente geeft grond uit in erfpacht met inachtneming en van toepassing verklaring van deze algemene voorwaarden en voorts onder zodanige bijzondere voorwaarden als de gemeente voor elke uitgifte in erfpacht met de erfpachter is overeengekomen en die onder meer betrekking zullen hebben op de bestemming en het gebruik van de grond.*".
		2.4-5.	**De conversie van het recht van erfpacht dient te worden vastgelegd in een notariële akte, conform een door de gemeente voor te schrijven model. In deze akte wordt ook de betaling door de erfpachter van de verschuldigde afkoopsom vastgelegd.**	De conversie van het erfpachtrecht vindt plaats door het ondertekenen van een akte van conversie bij de notaris door zowel de gemeente als de erfpachter en de inschrijving van deze akte in de openbare registers van het Kadaster. De conversie betreft een wijziging van het erfpachtrecht. In artikel 1.4 zijn vormvoorschriften opgenomen en is bepaald dat de kosten en belastingen voor rekening van de erfpachter komen.
		2.4-6.	**Rechten van erfpacht die zijn gesplitst in appartementsrechten, komen eveneens voor conversie in aanmerking. De conversie van een in appartementsrechten gesplitst recht van erfpacht vindt plaats**	Conversie vindt normaal gesproken plaats naar de laatstelijk door de gemeente vastgestelde algemene erfpachtvoorwaarden voor eeuwigdurende erfpacht zonder periodieke canonverplichting. Bij een splitsing in appartementsrechten vindt conversie plaats onder de opschortende voorwaarde dat alle appartementsgerechtigden

CONCEPT OKTOBER 2024

			onder de opschortende voorwaarde dat alle erfpachters (appartementsgerechtigden) van het appartementencomplex hun appartementsrecht hebben geconverteerd. Erfpachters (appartementsgerechtigden) kunnen echter onafhankelijk van de overige erfpachters van het appartementencomplex een obligatoire conversie van hun appartementsrecht laten vastleggen in een notariële akte conform een door de gemeente voor te schrijven model, en deze akte laten inschrijven in de openbare registers. De conversie van het appartementsrecht geldt door deze inschrijving niet alleen voor de erfpachter (appartementsgerechtigde) die heeft geconverteerd, maar ook voor zijn rechtsopvolger(s). Nadat alle erfpachters (appartementsgerechtigden) van het appartementencomplex de conversie van hun appartementsrecht in een notariële akte hebben vastgelegd en deze notariële akten zijn ingeschreven in de openbare registers, is de opschortende voorwaarde vervuld en kan de conversie van het recht van erfpacht worden geconstateerd in een notariële akte die eveneens wordt ingeschreven in de openbare registers. Voor zover binnen het appartementencomplex reeds één of meerdere conversies hebben plaatsgevonden, wordt niet geconverteerd naar de laatstelijk door de gemeente vastgestelde algemene	van een appartementencomplex hebben geconverteerd. Die voorwaarde kan alleen in vervulling gaan als alle appartementsgerechtigden converteren naar dezelfde algemene erfpachtvoorwaarden. Om die reden wordt, als binnen het appartementencomplex reeds één of meerdere conversies hebben plaatsgevonden, niet geconverteerd naar de laatstelijk door de gemeente vastgestelde algemene erfpachtvoorwaarden voor eeuwigdurende erfpacht zonder periodieke canonverplichting, maar naar de erfpachtvoorwaarden voor eeuwigdurende erfpacht zonder periodieke canonverplichting die bij die eerdere conversies van toepassing zijn verklaard.

CONCEPT OKTOBER 2024

			erfpachtvoorwaarden voor eeuwigdurende erfpacht zonder periodieke canonverplichting, maar naar de erfpachtvoorwaarden die bij die eerdere conversies van toepassing zijn verklaard voor zover dat eeuwigdurende erfpacht betreft zonder periodieke canonverplichting.	
Afd. 4	Lasten	**2.5**	Lasten	Titel 2.4 AB 1974 (Lasten) wordt met inachtneming van de gewijzigde tekstvoorstellen vernummerd naar een nieuw artikel 2.5.
2.4-1.	*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 **van** de datum van ingang van het recht van erfpacht **af** ten laste van de erfpachter.*	**2.5-1.**	Alle lasten, welke op of **in verband met** de eigendom van de **Onroerende zaak** 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.	
2.4-2.	*Wanneer de gemeente lasten, als bedoeld in **het eerste lid** heeft betaald, **geven 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.*	**2.5-2.**	Wanneer de gemeente lasten, als bedoeld in **artikel 2.5-1.** heeft betaald, **geeft de gemeente** 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.	
Titel 3	Overige verplichtingen van de erfpachter en verzuim	3	Overige verplichtingen van de erfpachter en verzuim	
Afd. 1	Verplichtingen van de erfpachter, welke niet zijn vermeld in **TITEL** 2	3.1	Verplichtingen van de erfpachter, welke niet zijn vermeld in **artikel** 2	
3.1.1-1.	*De erfpachter is verplicht:*	3.1.1-1.	De erfpachter is verplicht:	

CONCEPT OKTOBER 2024

a.	*de **erfpachtsgrond en de daarop aanwezige en nog door hem op te richten opstallen** in behoorlijke staat, ten genoegen 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;*	a.	de **Onroerende zaak** in behoorlijke staat, ten genoegen van **de gemeente** te onderhouden en **de Opstallen** bij geheel of gedeeltelijk tenietgaan (waaronder mede wordt verstaan gehele of gedeeltelijke sloop van **Opstallen**) zo spoedig mogelijk te herbouwen of herstellen;	
b.	***de gemeente te vrijwaren tegen elke aanspraak op verqoeding van kosten, schaden en interessen, welke derden wegens gehele of gedeeltelijke instorting van de opstallen tegen de gemeente zouden kunnen doen gelden;***		**[VERVALT]**	Dit beding is gebaseerd op artikel 1405 oud BW. Op grond van dat artikel was de gemeente als eigenaar van de opstallen aansprakelijk in geval van geheel of gedeeltelijke instorting van de opstallen. Sinds de invoering van het nieuw BW rust die aansprakelijkheid op grond van artikel 6:174 lid 2 op de erfpachter. Het artikel kan daarom komen te vervallen, de wettelijke regeling volstaat.
c.	*te gedogen, dat op, in, aan of boven de **grond en de opstallen** zoveel en zodanige palen, kabels, draden, isolatoren, rozetten, aanduidingsbordjes, schakelkasten, **pijpleidingen** en andere voorwerpen, voor openbare doeleinden bestemd, worden aangebracht en **instandgehouden**, zolang als **Burgemeester en Wethouders** nodig **achten** dan wel worden hersteld of vernieuwd, wanneer dit door **Burgemeester en Wethouders** zal worden gelast en **voorts** ervoor zorg te dragen om **al hetgeen** krachtens het hier bepaalde*	**b.**	te gedogen, dat op, in, aan of boven de **Onroerende zaak** zoveel en zodanige palen, kabels, draden, isolatoren, rozetten, aanduidingsbordjes, schakelkasten, **(pijp)leidingen, rioleringen, drainagebuizen** en andere voorwerpen **en soortgelijke voorzieningen**, voor openbare doeleinden bestemd, worden aangebracht en **in stand gehouden**, zolang als **de gemeente** nodig **acht** dan wel worden hersteld of vernieuwd, wanneer dit door **de gemeente** zal worden gelast en **verder** ervoor zorg te dragen om **alles dat** krachtens het hier bepaalde is aangebracht te laten bestaan; omtrent de plaats, waar en de wijze waarop die	

CONCEPT OKTOBER 2024

	*is aangebracht te laten bestaan; omtrent de plaats, waar en de wijze waarop die voorwerpen worden aangebracht **heeft** tevoren overleg met de erfpachter plaats.*		voorwerpen worden aangebracht **vindt van** tevoren overleg met de erfpachter plaats.	
3.1.1-2.	*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.*	3.1.1-2.	Alle schade, welke een onmiddellijk gevolg is van het aanbrengen, herstellen of vernieuwen van de in **artikel 3.1.1-1. onder b.** bedoelde voorwerpen (met toebehoren) zal door de gemeente, naar haar keuze, op haar kosten worden hersteld of aan de rechthebbende worden vergoed.	
3.1.2-1.	*Het is de erfpachter **niet geoorloofd**:*	3.1.2-1.	Het is de erfpachter **verboden**:	
a.	*in het gebruik van de **grond** en **van** de **daarop aanwezige c.q. te stichten opstallen** verandering te brengen;*	a.	in het **volgens de Erfpachtvoorwaarden toegestane** gebruik van de **Onroerende zaak** en de **Opstallen** verandering te brengen;	De tekst is aangepast aan de definities van artikel 1.1-1.
b.	*de **grond met de daarop aanwezige opstallen** gedurende langer dan een jaar ongebruikt te laten;*	b.	de **Onroerende zaak** gedurende langer dan een jaar **geheel of gedeeltelijk** ongebruikt te laten;	De tekst is aangepast aan de definities van artikel 1.1-1.
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 **Burgemeester en Wethouders**, gevaar, schade, of hinder dan wel bezwaar uit een oogpunt van welstand of aantasting van het milieu te duchten is;*	**c.**	**op of in de Onroerende zaak** werkzaamheden te verrichten of een bedrijf uit te oefenen, waarvan, naar het oordeel van **de gemeente**, gevaar, schade, of hinder dan wel bezwaar uit een oogpunt van welstand of aantasting van het milieu te duchten is;	De tekst is aangepast aan de definities van artikel 1.1-1.
d.	***de grond met de daarop aanwezige opstallen** (mede) te gebruiken voor het plaatsen of*	**d.**	**de Onroerende zaak** (mede) te gebruiken voor het plaatsen of aanbrengen van voorwerpen, waarvan, naar het oordeel van **de**	De tekst is aangepast aan de definities van artikel 1.1-1.

CONCEPT OKTOBER 2024

	*aanbrengen van voorwerpen, waarvan, naar het oordeel van **Burgemeester en Wethouders**, gevaar, schade, hinder, dan wel bezwaar uit een oogpunt van welstand te duchten is**;***		**gemeente**, gevaar, schade, hinder, dan wel bezwaar uit een oogpunt van welstand te duchten is**.**	
3.1.2-2.	*Het bepaalde in **het vorige lid sub** a en c is niet van toepassing bij de uitgifte **van** industrieterrein, tenzij bij een dergelijke uitgifte anders is bepaald.*	3.1.2-2.	*Het bepaalde in **artikel 3.1.2-1.** a en c is niet van toepassing **bij Onroerende zaken die** bij de uitgifte **bestemd waren om te worden gebruikt als** industrieterrein, tenzij bij een dergelijke uitgifte anders is bepaald.*	De uitgifte heeft al plaatsgevonden bij vestiging van het erfpachtrecht, daarom wordt de bepaling nu in verleden tijd geformuleerd.
3.1.2-3.	***Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd van** de in **het eerste lid van dit** artikel omschreven verbodsbepalingen **schriftelijk ontheffing te verlenen** en aan die **ontheffing voor bepaalde tijd of tot wederopzegging** voorwaarden te verbinden.*	3.1.2-3.	**De gemeente kan** aan **de erfpachter schriftelijk toestemming verlenen om van** de in artikel **3.1.2-1.** omschreven verbodsbepalingen **af te wijken** en **om** aan die **toestemming** voorwaarden te verbinden.	Het gebruik van de term ‘ontheffing’ kan de indruk wekken dat een publiekrechtelijke ontheffing of vergunning volstaat. De erfpachter heeft echter (eveneens) de privaatrechtelijke toestemming van de gemeente nodig en die ligt niet besloten in publiekrechtelijke ontheffingen of vergunningen. De wijziging strekt derhalve ter verduidelijking. De Ministeriële handreiking geeft als aanbeveling om bij toestemmingsvereisten voor andere activiteiten dan vervreemding een limitatieve opsomming van weigeringsgronden op te nemen. De weigeringsgronden zijn niet in de AB 1974 opgenomen. Er is voor gekozen om dat ook in de herziene AB 1974 niet te doen, omdat de Erfpachtvoorwaarden in de toekomst niet meer kunnen wijzigen en het onmogelijk is om nu te voorzien welke situaties zich in de toekomst allemaal voor kunnen doen. Het Burgerlijk Wetboek voorziet voor deze gevallen niet in een wettelijke mogelijkheid om vervangende toestemming te vragen aan de rechter (zoals bij toestemming voor overdracht). De gemeente is echter altijd gebonden aan de redelijkheid en billijkheid en de algemene beginselen van behoorlijk bestuur en een erfpachter kan zich dan ook zonder een specifieke wettelijke grondslag tot de rechter wenden als hij meent dat de gemeente haar medewerking op onredelijke gronden weigert.

CONCEPT OKTOBER 2024

Afd. 2	Verzuim	**3.2**	Verzuim	
3.2.1-1.	*Indien de erfpachter enige verplichting niet nakomt binnen de daartoe gestelde termijn, is hij door het enkel verloop van de termijn in gebreke, zonder dat daartoe een ingebrekestelling vereist wordt.*	3.2.1-1.	Indien de erfpachter enige verplichting niet nakomt binnen de daartoe gestelde termijn, is hij door het enkel verloop van de termijn in gebreke, zonder dat daartoe een ingebrekestelling vereist wordt.	
3.2.1-2.	*Onverminderd het in **het derde lid van** artikel **2.2.** bepaalde, zal, indien aan de eis van de gemeente tot herstel, verandering of verwijdering van hetgeen in strijd met de in de **erfpachtsakte** vervatte bepalingen en voorwaarden is verricht of nagelaten, binnen de door **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**.*	3.2.1-2.	Onverminderd het in artikel **2.2-3.** bepaalde, zal, indien aan de eis van de gemeente tot herstel, verandering of verwijdering van hetgeen in strijd met de in de **Erfpachtakte** vervatte bepalingen en voorwaarden is verricht of nagelaten, binnen de door **de gemeente** in een daartoe strekkende aanschrijving gestelde termijn niet wordt voldaan, de geëiste herstelling, verandering of verwijdering door of **namens** de gemeente kunnen **plaatsvinden** op kosten van de **erfpachter**.	Het uitgangspunt van de wet (artikel 3:299 BW) is dat de rechter de gemeente kan machtigen om zelf te doen wat de erfpachter nalaat. Partijen kunnen echter afwijkende afspraken maken, zodat de gemeente zonder vooraf een gerechtelijke procedure te hoeven voeren zelf tot herstel, verandering of verwijdering kan overgaan. Een dergelijke afwijkende afspraak is in dit beding geregeld. Er kan vervolgens wel discussie met de erfpachter ontstaan over de vraag of hij wel nalatig was, of de gemeente wel gerechtigd was zelf tot herstel, verandering of verwijdering over te gaan en over de hoogte van de kosten die de gemeente wil verhalen op de erfpachter. Om een dergelijke discussie te voorkomen staat het de gemeente altijd vrij om, ook al is dit beding in de algemene bepalingen opgenomen, toch eerst een gerechtelijke procedure te voeren voordat zij zelf tot herstel, verandering of verwijdering overgaat.
Titel 4	**Overgang van het recht van erfpacht**	4	**Overdracht, splitsing, toedeling en samenvoeging**	
Afd. 1	**Wijziging in erfpacht(er)**	4.1	Wijziging in erfpacht(er)	
4.1.1-1.	***Indien de erfpachter voornemens is het recht van erfpacht te splitsen of geheel of gedeeltelijk te vervreemden is hij verplicht van dit voornemen schriftelijk mededeling te doen aan***	4.1.1-1.	**Zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente is het de erfpachter niet toegestaan het recht van erfpacht geheel of gedeeltelijk over te dragen of toe te delen, te splitsen door (gedeeltelijke) overdracht of toedeling, te**	Artikel 4.1.1-1. verplicht de erfpachter om vooraf een melding bij de gemeente te doen en beschrijft dat de gemeente de vervreemding of splitsing moest goedkeuren. Met het oog op de leesbaarheid van deze bepaling is de tekst aangepast. Daarbij is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de wettekst van artikel 5:91 BW. Er wordt geen inhoudelijke wijziging beoogd.

CONCEPT OKTOBER 2024

	Burgemeester en Wethouders. Ingeval van overdracht, als hiervoorbedoeld, behoeft de regeling van de rechten en verplichtingen, zowel van de oude als van de nieuwe erfpachter, de goedkeuring van Burgemeester en Wethouders.		**splitsen in appartementsrechten of samen te voegen met een ander recht van erfpacht**. **Indien de gemeente toestemming verleent voor splitsing in appartementsrechten, is de inhoud van artikel 4.1 voor de appartementseigenaar van overeenkomstige toepassing.**	Ook de splitsing in appartemensrechten viel onder de werking van artikel 4.1.1-1. AB 1974. Op grond van artikel 875a lid 6 oud BW had de erfpachter toestemming van de gemeente nodig om te kunnen splitsen in appartementsrechten. Op grond van artikel 5:91 BW dient het toestemmingsvereiste tegenwoordig ook opgenomen te worden in de splitsingsakte om werking te hebben. Daarom is nu expliciet toegevoegd dat dit artikel ook van toepassing is op de appartementseigenaar. De Ministeriële handreiking geeft als aanbeveling om in de erfpachtvoorwaarden geen toestemmingsvereiste voor overdracht van het erfpachtrecht op te nemen. In de AB 1974 is wel een toestemmingsvereiste voor overdracht opgenomen. De Utrechtse Ring van de KNB heeft voorgesteld dit toestemmingsvereiste te schrappen. De gemeente wenst het toestemmingsvereiste te handhaven. De algemene bepalingen zijn namelijk niet alleen van toepassing op rechten van erfpacht met een particuliere woonbestemming. Bovendien laat het Burgerlijk Wetboek de mogelijkheid om in de erfpachtvoorwaarden een toestemmingsvereiste op te nemen uitdrukkelijk open. De gemeente wil die mogelijkheid handhaven omdat de erfpachtvoorwaarden in de toekomst niet meer kunnen wijzigen en het onmogelijk is om nu te voorzien welke situaties zich in de toekomst allemaal voor kunnen doen. De belangen van de erfpachter zijn voldoende gewaarborgd, doordat het Burgerlijk Wetboek de erfpachter de mogelijkheid biedt om vervangende toestemming aan de rechter te vragen. Net zoals bij de andere toestemmingsvereisten is ervoor gekozen in de herziene AB 1974 geen weigeringsgronden op te nemen (zie de toelichting bij artikel 3.1.2-2.).

CONCEPT OKTOBER 2024

				De Utrechtse ring van de KNB heeft verzocht ook een regeling omtrent samenvoeging van rechten van erfpacht op te nemen. Samenvoeging van meerdere rechten van erfpacht tot één recht van erfpacht betreft een wijziging van het recht van erfpacht. Wijziging van het recht van erfpacht is op grond van de wet slechts mogelijk met medewerking van de gemeente. Om die reden is in dit artikel toegevoegd dat voor samenvoeging eveneens voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente is vereist.
		4.1.1-2.	**Als de gemeente toestemming verleent tot splitsing door overdracht of toedeling zoals bedoeld in artikel 4.1.1-1., stelt de gemeente ook de verdeling van de canon, de Grondwaarde EET en de Economische meerwaarde vast.**	De Utrechtse ring van de KNB heeft verzocht om ook een regeling op te nemen over verticale splitsing en de daarbij behorende splitsing van de canon. Zij heeft ook verzocht een beperking van de hoofdelijke aansprakelijkheid op te nemen bij splitsing van de canon. Daartoe is in artikel 1.3-1. een uitzondering opgenomen.
4.1.1-**2**.	*Ingeval van overgang van het recht van erfpacht, geheel of gedeeltelijk, moet de nieuwe erfpachter daarvan binnen één maand na de dag van overgang aan* ***Burgemeester en Wethouders*** *kennis geven* ***bij een verklaring, opgemaakt volgens het bij deze Algemene bepalingen behorende en op zijn verzoek beschikbaar te stellen formulier A en aan hen tevens inzage geven van een of meer bescheiden, waaruit de overgang blijkt. Bovendien moet hij binnen genoemde termijn aan de gemeente betalen al hetgeen de vorige erfpachter haar met betrekking tot het recht van erfpacht nog schuldig is****.*	4.1.1-**3**.	Ingeval van overgang van het recht van erfpacht, geheel of gedeeltelijk, moet de nieuwe erfpachter daarvan binnen één maand na de dag van overgang aan **de gemeente** kennisgeven **onder overlegging van een (digitaal) afschrift van de notariële akte en met vermelding van de personalia, de contactgegevens en het adres van de nieuwe erfpachter.**	Het hier genoemde formulier A wordt in de praktijk niet meer gebruikt. De werkwijze van de gemeente is dat zij (digitaal) een afschrift van de leveringsakte en personalia opvraagt bij de nieuwe erfpachter. De tekst is hierop aangepast. Zie voor de verwijdering van de laatste zin de toelichting bij artikel 4.1.1-4.
4.1.1-**3**.	***Indien het recht van erfpacht verkocht wordt wegens***	4.1.1-**4**.	**Na overdracht of toedeling van het recht van erfpacht of een gedeelte daarvan of van**	**Hoofdelijke aansprakelijkheid**

CONCEPT OKTOBER 2024

	gerechtelijke tenuitvoerlegging of krachtens het beding, vermeld in artikel 1223 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 hij haar met betrekking tot het recht van erfpacht overigens nog schuldig is.		**een aandeel in het recht van erfpacht zijn de verkrijger en zijn rechtsvoorganger hoofdelijk verbonden voor de door laatstgenoemde verschuldigde canon die in de voorafgaande vijf jaar opeisbaar is geworden.**	Artikel 4.1.1-2 AB 1974 ziet op de reguliere overdracht van het erfpachtrecht aan een koper en bepaalt dat de koper hoofdelijk aansprakelijk is voor al hetgeen de vorige erfpachter uit hoofde van de erfpacht aan de gemeente verschuldigd is. Artikel 4.1.1-3 AB 1974 ziet op een overdracht bij executie door een hypotheekhouder of op basis van een gerechtelijk vonnis. In dat geval is de koper slechts aansprakelijk voor de achterstallige canon en de vorige erfpachter voor al het overige dat hij uit hoofde van de erfpacht is verschuldigd. In artikel 5:92 lid 2 BW is sinds 1992 opgenomen dat de koper en de vorige erfpachter hoofdelijk aansprakelijk zijn voor de canon die in de voorafgaande vijf jaar opeisbaar is geworden. Van deze bepaling kan niet ten nadele van de koper worden afgeweken. De bepaling is van toepassing op alle overdrachten die na 1992 plaatsvinden. Artikel 4.1.1-2 AB 1974 is in strijd met artikel 5:92 lid 2 en 3 BW, omdat de koper aansprakelijk is voor al hetgeen de vorige erfpachter uit hoofde van de erfpacht verschuldigd was in plaats van (kort samengevat) de canon over de laatste vijf jaar. Het laatste deel van artikel 4.1.1-2 AB 1974 wordt om voormelde reden geschrapt in artikel 4.1.1-3. Artikel 4.1.1-3 AB 1974 is eveneens in strijd met artikel 5:92 lid 2 en 3 BW, omdat de koper aansprakelijk is voor alle achterstallige canon, terwijl artikel 5:92 lid 2 BW dat beperkt tot de canon over de laatste vijf jaar. Artikel 4.1.1-3. wordt daarom aangepast in een algemene regeling die geldt voor alle vormen van overdracht. Daarbij wordt aangesloten bij de wettekst van artikel 5:92 lid 2 BW. Na hernummering wordt dit artikel 4.1.1-4.
Titel 5	Einde van het recht van erfpacht	5	Einde van het recht van erfpacht	

CONCEPT OKTOBER 2024

Afd. 1	Verbod van opzegging door de erfpachter	**5.1**	Verbod van opzegging door de erfpachter	
5.1.1.	*Het is de erfpachter niet toegestaan **van** het recht van erfpacht **afstand te doen of dit recht** op te zeggen.*	5.1.1.	Het is de erfpachter niet toegestaan het recht van erfpacht op te zeggen.	Onder het oude recht had de erfpachter de mogelijkheid om eenzijdig afstand te doen van zijn erfpachtrecht, tenzij deze bevoegdheid in de akte was uitgesloten.[33] Dit laatste is in de AB 1974 het geval. In het nieuw BW is afstand een meerzijdige rechtshandeling geworden. Daardoor is eenzijdige afstand niet meer mogelijk. Om die reden is de zinsnede over het doen van afstand verwijderd uit dit artikel. Artikel 5:87 lid 1 BW staat uitdrukkelijk toe dat de bevoegdheid tot opzegging van het erfpachtrecht wordt uitgesloten. De Utrechtse ring van de KNB heeft expliciet verzocht het opzegverbod te handhaven. Dit sluit ook aan bij de bancaire richtlijn van de NVB.
Afd. 2	Beëindiging door de gemeente om redenen van algemeen belang en bepaling van de alsdan toe te kennen schadevergoeding	**5.2**	Beëindiging door de gemeente om redenen van algemeen belang en bepaling van de alsdan toe te kennen schadevergoeding	
5.2.1-1.	***Het is de gemeente niet toegestaan het recht van erfpacht op andere wijze te beëindigen dan bij dit artikel en artikel 5.3.1 is bepaald.***		**[VERVALT]**	In artikel 5.2 wordt geregeld dat de gemeente kan opzeggen op grond van het algemeen belang. In artikel 5.3 wordt geregeld dat de gemeente kan opzeggen op grond van wanbetaling of een ernstige mate van tekortschieten. In verband met de leesbaarheid is dit artikel verplaatst van artikel 5.2.1-1 naar artikel 5.4. Het artikel ziet immers niet alleen op opzegging op grond van het algemeen belang (waar artikel 5.2 over gaat).
5.2.1-**2**.	***Bij besluit van de Gemeenteraad** kan het recht van erfpacht te allen tijde **worden beëindigd**, wanneer de gemeente **naar het oordeel van de Gemeenteraad** de beschikking over de in erfpacht uitgegeven **grond** dient te verkrijgen om **bij dit besluit***	5.2.1-**1.**	**De gemeente** kan het recht van erfpacht te allen tijde **opzeggen**, wanneer de gemeente de beschikking over de in erfpacht uitgegeven **Onroerende zaak** dient te verkrijgen om redenen van algemeen belang.	Dit artikel is aangepast n.a.v. de dualisering van het gemeentebestuur. Artikel 5:87 BW bevat een regeling over opzegging van het recht van erfpacht. De gemeente kan in de erfpachtakte het algemeen belang als opzeggingsgrond opnemen. Het recht van erfpacht eindigt dan niet door het besluit van de gemeente om op te zeggen,

[33] GS 5:87 [Opzegging].

CONCEPT OKTOBER 2024

	aan te geven *redenen van algemeen belang.*			maar door de daadwerkelijke opzegging door de gemeente. De tekst van artikel 5.2.1-2. is hierop aangepast.
5.2.1-3.	***Indien aan de Gemeenteraad een voorstel wordt gedaan om te besluiten het recht van erfpacht te doen eindigen volgens het bepaalde bij dit artikel, geven Burgemeester en Wethouders daarvan aan de erfpachter en aan de hypotheekhouder(s) kennis bij deurwaardersexploit. Omtrent een zodanig voorstel neemt de Gemeenteraad geen beslissing, zolang niet tenminste één maand sedert de kennisgeving is verstreken.***		**[VERVALT]**	Gelet op de dualisering van het gemeentebestuur wordt er geen voorstel meer gedaan aan de gemeenteraad. Het college is bevoegd tot beëindiging op grond van het algemeen belang. De AB 1974 voorzien enkel in een mededelingsplicht jegens de hypotheekhouders. Er is geen ruimte voor de hypotheekhouders om bezwaar te maken of iets dergelijks. Om voormelde redenen wordt deze bepaling geschrapt. De hypotheekhouders worden wel overeenkomstig artikel 5.2.1-3. van de beëindiging op de hoogte gesteld.
5.2.1-4.	***Wanneer de Gemeenteraad een besluit neemt, als bedoeld in het tweede lid, stelt hij 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. Tussen de dag van het raadsbesluit en de dag, waarop het recht van erfpacht eindigt, moet een tijdsruimte van tenminste zes maanden liggen.***		**[VERVALT]**	Aangezien artikel 5.2.1-3. AB 1974 vervalt, vervalt ook artikel 5.2.1-4. AB 1974
		5.2.1-**2**.	**Opzegging op grond van het algemeen belang vindt plaats bij deurwaardersexploot en met inachtneming van een opzegtermijn van tenminste één**	Opzegging van het recht van erfpacht op grond van het algemeen belang betreft een opzeggingsgrond als bedoeld in artikel 5:87 lid 3 BW. De opzegging dient plaats te vinden bij deurwaardersexploot

CONCEPT OKTOBER 2024

			jaar. Erfpachter dient de Onroerende zaak bij het einde van het recht van erfpacht ontruimd ter vrije beschikking van de gemeente te stellen.	en met inachtneming van een opzegtermijn van tenminste een jaar.[34]
5.2.1-**5**.	*Van een **besluit**, als bedoeld in **het tweede lid**, wordt **eveneens kennis gegeven** aan **de erfpachter en** de hypotheekhouder(s).*	5.2.1-**3**.	Van een **opzegging**, als bedoeld in **artikel 5.2.1-2.**, wordt **kennisgegeven** aan de hypotheekhouder(s).	Het recht van erfpacht eindigt door opzegging (bij deurwaardersexploot) aan de erfpachter. De opzegging heeft de erfpachter daarmee al bereikt, dus daarvan hoeft niet nogmaals kennisgegeven te worden aan de erfpachter. Kennisgeving aan de hypotheekhouders, andere beperkt gerechtigden en beslagleggers is op grond van de wet niet vereist als wordt opgezegd op grond van artikel 5:87 lid 3 BW. De kennisgeving aan de hypotheekhouder blijft gehandhaafd, zodat de hypotheekhouder niet wordt benadeeld ten opzichte van de AB 1974. Het staat de gemeente vrij andere beperkt gerechtigden en/of beslagleggers ook van de opzegging op de hoogte te brengen. Daartoe bestaat op grond van de algemene bepalingen en/of de wet echter geen verplichting.
5.2.1-6.	*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 raadsbesluit en naar de krachtens dit artikel aan de erfpachter gedane kennisgevingen**.*	5.2.1-**4**.	Indien **de gemeente** het recht van erfpacht **opzegt** volgens het bepaalde **in** dit artikel is de gemeente bevoegd daarvan te doen blijken in de openbare registers.	Het recht van erfpacht eindigt door de opzegging en pas op de datum waartegen opzegging plaatsvindt. Dat neemt niet weg dat de gemeente er belang bij kan hebben de opzeggingsbrief in te schrijven in de openbare registers van het Kadaster, zodat derden daarvan kennis kunnen nemen.
5.2.2-1.	*Indien het recht van erfpacht wordt beëindigd krachtens het bepaalde in **het tweede lid van** artikel **5.2.1. zal de gemeente vergoeden de schade, welke het gevolg is van het eindigen van dit recht**, met dien*	5.2.2-1.	Indien het recht van erfpacht wordt beëindigd krachtens het bepaalde in artikel **5.2.1-1. vindt schadeloosstelling plaats overeenkomstig hetgeen daarover is bepaald in de Omgevingswet**, met dien verstande, dat niet zal worden vergoed de waarde van hetgeen in	Deze regeling blijft in stand omdat deze voordeliger is voor de erfpachter dan de wettelijke regeling in (het later opgestelde) artikel 5:99 BW. Op grond van artikel 5:99 BW heeft de erfpachter ‘slechts’ recht op vergoeding van de waarde van de opstallen en wordt niet aangesloten bij (voorheen de Onteigeningswet, thans) de Omgevingswet zoals in dit artikel 5.2.2-1. wel het geval is. De

[34] Artikel 5:88 BW.

CONCEPT OKTOBER 2024

	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 gesticht, noch zal worden vergoed* ***de bedrijfs****schade, 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 gestichte opstallen*** *wordt uitgeoefend.*		strijd met enige bepaling of voorwaarde vervat in de **Erfpachtakte**, is gesticht, noch zal worden vergoed schade, geleden ter zake van een **activiteit**, die in strijd met enige bepaling of voorwaarde, vervat in de **Erfpachtakte** op of in de **Onroerende zaak** wordt uitgeoefend.	formulering van het artikel is aangepast en meer in lijn gebracht met de formulering in de AV 1989, zodat duidelijk is dat bedoeld is aan te sluiten bij de schadeloosstelling zoals opgenomen in de Omgevingswet.
5.2.2-2.	*Indien ten aanzien van de vergoeding, als bedoeld in* ***het eerste lid van dit*** *artikel, tussen partijen geen overeenstemming kan worden verkregen, dan wordt het bedrag van de schadevergoeding vastgesteld door deskundigen.*	5.2.2-2.	Indien **en zodra** ten aanzien van de vergoeding, als bedoeld in artikel **5.2.2-1.**, tussen partijen geen overeenstemming kan worden verkregen, dan wordt het bedrag van de schadevergoeding vastgesteld door deskundigen. **De partij die de deskundigenprocedure wenst te starten, geeft daarvan schriftelijk kennis aan de andere partij.**	
5.2.2-3.	*Bij de bepaling van het bedrag van de schadevergoeding, als bedoeld in* ***het eerste lid van dit*** *artikel, wordt geen rekening gehouden met nieuwbouw, verbouw of herbouw,* ***waarmede*** *is* ***aangevangen****, nadat overeenkomstig het bepaalde in* ***het derde lid van*** *artikel* ***5.2.1 het voornemen ter kennis van de***	5.2.2-3.	Bij de bepaling van het bedrag van de schadevergoeding, als bedoeld in artikel **5.2.2-1.**, wordt geen rekening gehouden met nieuwbouw, verbouw of herbouw, **waarmee** is **gestart**, nadat **de gemeente** overeenkomstig het bepaalde in van artikel **5.2.1-1. tot opzegging van het recht van erfpacht is overgegaan**.	

CONCEPT OKTOBER 2024

	erfpachter is gebracht, dat aan de Gemeenteraad zal worden voorgesteld om een besluit te nemen, als bedoeld in het tweede lid van artikel 5.2.1.			
5.2.2-4.	*De gemeente keert de toegekende c.q. de door deskundigen bepaalde schadevergoeding aan de erfpachter uit na aftrek van hetgeen hij aan haar met betrekking tot het recht van erfpacht en eventueel uit anderen hoofde nog is verschuldigd.*	5.2.2-4.	De gemeente keert de toegekende c.q. de door deskundigen bepaalde schadevergoeding aan de erfpachter uit na aftrek van hetgeen hij aan haar met betrekking tot het recht van erfpacht en eventueel uit anderen hoofde nog is verschuldigd.	De zinsnede *'en eventueel uit anderen hoofde'* is expliciet toegevoegd bij de wijziging van de AB 1961/1967 naar de AB 1974. Aangezien het recht van erfpacht voor 1992 is gevestigd is artikel 5:99 BW niet van toepassing. Dit betekent dat de verrekeningsbevoegdheid uit dit artikel 5.2.2-4. toegestaan is als aan de wettelijke vereisten voor verrekening[35] is voldaan. Dat is het geval. Er is ook geen sprake van strijd met het consumentenrecht of van een onredelijk bezwarend beding. Deze bepaling is daarmee toegestaan en blijft ongewijzigd in stand. [36]
5.2.2-5.	*Indien echter het recht van erfpacht met hypotheek was bezwaard, wordt* ***met*** *afwijking van het bepaalde in* ***het vierde lid van dit*** *artikel het bedrag van de schadevergoeding, na aftrek van de achterstallige bedragen van de canon en van hetgeen aan de gemeente met betrekking tot het recht van erfpacht overigens nog is verschuldigd, aan hypotheekhouder(s) uitgekeerd tot een door* ***Burgemeester en Wethouders*** *vast te stellen bedrag, hetwelk gelijk is aan het bedrag, dat* ***de hypotheekhouder(s)*** *zou toekomen, indien het een verdeling*	5.2.2-5.	Indien echter het recht van erfpacht met hypotheek was bezwaard **of indien sprake is van andere beperkt gerechtigde(n) of beslagleggers ten aanzien van het recht van erfpacht**, wordt **in** afwijking van het bepaalde in artikel **5.2.2-4.** het bedrag van de schadevergoeding, na aftrek van de achterstallige bedragen van de canon en van hetgeen aan de gemeente met betrekking tot het recht van erfpacht overigens nog is verschuldigd, aan hypotheekhouder(s), **andere beperkt gerechtigde(n) en beslagleggers** uitgekeerd tot een door **de gemeente** vast te stellen bedrag, hetwelk gelijk is aan het bedrag, dat **aan hen** zou toekomen, indien het een verdeling gold van de koopprijs in geval	Het is het meest zuiver om de uitvoering van de opzegging via de notaris te laten verlopen, omdat het einde van het recht van erfpacht dan administratief goed wordt verwerkt in de openbare registers van het Kadaster, de geldstromen via de notaris lopen en deze (door de zorgvuldige stappen die de notaris moet doorlopen en de diverse recherches die het notariaat moet uitvoeren) ook met meer waarborgen omkleed zijn dan wanneer deze betalingen rechtstreeks door de gemeente worden gedaan. De tekst is hierop aangepast met toevoeging van artikel 5.2.2-6.

[35] Artikel 6:127 BW.
[36] Vgl. Gerechtshof Den Haag 12 maart 2019, ECLI:NL:GHDHA:2019:453.

CONCEPT OKTOBER 2024

	gold van de koopprijs in geval van gerechtelijke verkoop van het recht van erfpacht. Het overige bedrag ***der*** *schadevergoeding wordt, nadat op dit bedrag eerst nog in mindering is gebracht hetgeen de erfpachter eventueel uit anderen hoofde nog aan de gemeente is verschuldigd, aan de erfpachter uitgekeerd.*		van gerechtelijke verkoop van het recht van erfpacht. Het overige bedrag **van de** schadevergoeding wordt, nadat op dit bedrag eerst nog in mindering is gebracht hetgeen de erfpachter eventueel uit anderen hoofde nog aan de gemeente is verschuldigd, aan de erfpachter uitgekeerd.	
		5.2.2-6.	**De uitkering van de schadevergoeding als bedoeld in artikel 5.2.2-4. en 5.2.2-5. vindt plaats via de notaris.**	
5.2.2-6.	***Generlei uitkering aan de erfpachter heeft plaats, zolang niet de grond met de opstallen ontruimd ter vrije beschikking van de gemeente is gesteld.***		**[VERVALT]**	Dit artikel is in strijd met het retentierecht uit artikel 5:100 BW. Artikel 5:100 BW heeft op grond van het overgangsrecht onmiddellijke werking en is dus ook van toepassing op rechten van erfpacht die voor 1992 zijn gevestigd. Om voormelde reden wordt het artikel geschrapt.
Afd. 3	**Vervallenverklaring door de rechter**	**5.3**	**Opzegging wegens wanbetaling of ernstige mate van tekortschieten**	In het BW bestaat de vervallenverklaring niet meer. Daarvoor is de opzegging in de plaats gekomen. Dit artikel is aangepast aan deze nieuwe wetgeving.
5.3.1-1.	***Indien*** *de erfpachter in verzuim is de canon over twee achtereenvolgende jaren te betalen of in ernstige mate tekortschiet in de nakoming van enige andere verplichting,* ***hem terzake van het aan hem verleende recht van erfpacht opgelegd,*** *kan de gemeente, onverminderd het in* ***het tweede en derde lid van*** *artikel* ***2.2.*** *bepaalde en onverminderd het recht van de gemeente op de reeds verschuldigde canon,* ***de rechter verzoeken de erfpachter van zijn recht vervallen te verklaren****.*	5.3.1-1.	**Als** de erfpachter in verzuim is de canon over twee achtereenvolgende jaren te betalen of in ernstige mate tekortschiet in de nakoming van enige andere verplichting, kan de gemeente, onverminderd het in **artikel 2.2-2.en 2.2-3.** bepaalde en onverminderd het recht van de gemeente op de reeds verschuldigde canon, **het recht van erfpacht opzeggen met inachtneming van een opzegtermijn van één maand**.	Met het oog op de leesbaarheid wordt er één zinsnede verwijderd. Dit sluit aan bij de tekst van artikel 5:87 lid 2 BW. Er wordt geen inhoudelijke wijziging beoogd.

CONCEPT OKTOBER 2024

5.3.1-2.	***Alvorens** de gemeente overgaat tot **het doen uitbrengen van de dagvaarding** worden de erfpachter en de **hypotheekhouder(s)** in de gelegenheid gesteld om binnen een **door Burgemeester en Wethouders te bepalen** termijn van tenminste twee en ten hoogste zes maanden alsnog de oorzaak voor de **vervallenverklaring** weg te nemen, **met** vergoeding van de toegebrachte schade, **de** kosten en **interessen**, wanneer daartoe termen aanwezig zijn.*	5.3.1-2.	**Voordat** de gemeente overgaat tot **opzegging** worden de erfpachter **en degenen die als beperkt gerechtigde of beslaglegger op het recht van erfpacht in de openbare registers staan ingeschreven van het voornemen tot opzegging op de hoogte gesteld en worden zij** in de gelegenheid gesteld om binnen een **door de gemeente te bepalen** termijn van tenminste twee en ten hoogste zes maanden alsnog de oorzaak voor de **opzegging** weg te nemen, **onder gelijktijdige** vergoeding van de toegebrachte schade, kosten**, rente en boeten**, wanneer daartoe termen aanwezig zijn.	'Interessen' was vroeger een veel gebruikte term bij niet nakoming en is het meest vergelijkbaar met rente (opbrengst van een zaak of recht).[37] Dit is aangepast naar huidig taalgebruik. Daarnaast is de tekst aangepast en is toegevoegd dat ook andere beperkt gerechtigden en beslagleggers over (het voornemen tot) de opzegging worden geïnformeerd, alvorens het daadwerkelijke besluit tot opzegging wordt genomen. Zo kunnen zij allemaal de opzegging nog voorkomen door de oorzaak van de opzegging tijdig weg te nemen. Dit is van belang omdat een opzegging van het erfpachtrecht ook leidt tot het einde van bijvoorbeeld een hypotheekrecht of beslag.[38] Omdat de mogelijkheid is opgenomen om de oorzaak van de opzegging weg te nemen en de opzegging daarmee te voorkomen, voldoet deze bepaling op dit punt ook aan de bancaire richtlijnen.
5.3.1-3.	*Indien de oorzaak voor de **vervallenverklaring** niet is weggenomen overeenkomstig het bepaalde in **het voorgaande lid**, **zal de dagvaarding** binnen acht dagen **na het verstrijken van de overeenkomstig het vorige lid van dit artikel bepaalde termijn aan de hypotheekhouder(s) worden betekend.***	5.3.1-3.	Indien de oorzaak voor de **opzegging** niet is weggenomen overeenkomstig het bepaalde in **artikel 5.3.1-2.**, **kan de gemeente overgaan tot opzegging van het recht van erfpacht. De opzegging aan de erfpachter vindt plaats bij exploot en moet** binnen acht dagen **worden betekend aan degenen die als beperkt gerechtigde of beslaglegger op het recht van erfpacht in de openbare registers staan ingeschreven. Indien de gemeente het recht van erfpacht opzegt volgens het bepaalde bij dit artikel is de gemeente bevoegd daarvan te doen blijken in de openbare registers.**	

[37] Artikel 1279 e.v. Oud BW.

[38] Dit is in lijn met het wetgevingsinitiatief uit 2018 wat op voorstel van het notariaat is opgesteld door diverse toonaangevende juridische auteurs en betrekking heeft op een verbeterde regeling van opzegging bij erfpacht. Het betreft geen wetsvoorstel vanuit de wetgever.

CONCEPT OKTOBER 2024

5.3.1-4.	***Mits hij zekerheid stelt voor zijn toekomstige verplichtingen, kan de erfpachter tijdens het geding de vervallenverklaring voorkomen door alsnog zijn verplichtingen na te komen met vergoeding van de toegebrachte schade, de kosten en de interessen.***		**[VERVALT]**	Artikel 5.3.1-4 en 5.3.1-5 AB 1974 komen te vervallen omdat dit niet meer aan de orde is. Voor het wegnemen van de oorzaak en daarmee het voorkomen van de opzegging is in artikel 5.3.1-2. een regeling opgenomen op grond waarvan opzegging kan worden voorkomen.
5.3.1-5.	***Indien de erfpachter gebruik maakt van de hem ingevolge het vorige lid geboden mogelijkheid om alsnog de oorzaak voor de vervallenverklaring weg te nemen dan zal binnen acht dagen, nadat de erfpachter de op grond van het voorgaande lid vereiste zekerheid heeft gesteld hiervan door de gemeente bij deurwaardersexploit mededeling worden gedaan aan de hypotheekhouder(s).***		**[VERVALT]**	Zie toelichting bij artikel 5.3.1-4.
5.3.2-1.	***Indien*** *het recht van erfpacht* ***vervallen is verklaard*** *op de in het vorige artikel bedoelde wijze, mag de erfpachter geen* ***opstallen*** *wegnemen en kan hij van de gemeente geen vergoeding van de waarde daarvan vorderen.*	5.3.2-1.	**Als** het recht van erfpacht **eindigt door opzegging** op de in artikel 5.3.1 bedoelde wijze, mag de erfpachter geen **Opstallen** wegnemen en kan hij van de gemeente geen vergoeding van de waarde daarvan vorderen.	Het oud BW kende alleen een wegneemrecht voor de onverplicht aangebrachte zaken in artikel 772. Hiervan kon in de akte worden afgeweken (artikel 782 oud BW). Dat heeft de gemeente in dit artikel gedaan. Op grond van de huidige wet (artikel 5:99 BW) heeft de erfpachter recht op vergoeding van de opstallen die hij zelf heeft aangebracht of tegen betaling heeft overgenomen. Hiervan kan in het geval van woningen niet worden afgeweken (lid 2 onder a), tenzij de opstallen onverplicht zijn aangebracht en de erfpachter deze mag wegnemen (lid 2 onder d), maar daarvan is in de AB 1974 geen sprake.[39]

[39] Meer over de verhouding tussen de vergoeding op grond van 5:99 en 5:87 lid 2 > GS - Vergoedingsrechten Artikel 5:87 [Opzegging] en F.J. Vonck, *De flexibiliteit van het recht van erfpacht*, Den Haag: Boom juridische uitgevers 2013, p. 275-277 onder 5.4.

CONCEPT OKTOBER 2024

				De verplichting tot vergoeding van de waarde van de opstallen (artikel 5:99 BW) bestond nog niet onder het oud BW (artikel 773 oud BW). Het overgangsrecht (artikel 170) verklaart artikel 5:99 BW niet van toepassing voor erfpachtrechten ontstaan vóór 1 januari 1992. Hier is dus geen wijziging nodig.
5.3.2-2.	*De gemeente is verplicht binnen zes maanden na de dag, waarop **de grond met de opstallen ingevolge het rechterlijk vonnis tot vervallenverklaring** ontruimd ter vrije beschikking van de gemeente moet zijn gesteld, een openbare verkoping volgens plaatselijke gewoonte en onder de gebruikelijke **veilingsvoorwaarden** te doen houden van het recht van erfpacht op de **grond met de opstallen**, welk recht van erfpacht wordt verleend onder de bepalingen en voorwaarden, welke voor het geveilde recht **gelden**.*	5.3.2-2.	De gemeente is verplicht binnen zes maanden na de dag, waarop **het recht van erfpacht eindigt en de Onroerende zaak** ontruimd ter vrije beschikking van de gemeente moet zijn gesteld, een openbare verkoping **ten overstaan van een bevoegde notaris,** volgens plaatselijke gewoonte en onder de gebruikelijke **veilingvoorwaarden** te doen houden van het recht van erfpacht op de **Onroerende zaak**, welk recht van erfpacht wordt verleend onder de bepalingen en voorwaarden, welke voor het geveilde recht **golden**. **De verkoop kan ook onderhands plaatsvinden overeenkomstig artikel 3:268 BW als dit met de erfpachter en hypotheekhouder(s) is overeengekomen.**	Dit artikel is aangepast aan het nieuwe BW en de nieuwe spelling. Daarnaast is ook hier de notaris toegevoegd, omdat veilingen altijd ten overstaan van een notaris moeten plaatsvinden.[40] Hoe de hoogte van de dwingendrechtelijk voorgeschreven vergoeding (5:87 lid 2 BW) moet worden bepaald is niet wettelijk bepaald. In de literatuur wordt betoogd dat mag worden uitgegaan van de executiewaarde.[41] Deze regeling kan daarom gehandhaafd blijven.
5.3.2-2A.	*De in **het vorige lid van dit** artikel genoemde verplichting geldt niet, indien op het tijdstip **van gemeld rechterlijk vonnis aan de Gemeenteraad een voorstel is gedaan om het recht van erfpacht te beëindigen** om redenen van algemeen belang, als bedoeld in **het derde lid van** artikel **5.2.1**.*	5.3.2-2A.	De in artikel **5.3.2-2.** genoemde verplichting geldt niet, indien op het tijdstip **waarop het recht van erfpacht door opzegging eindigt, de gemeente het recht van erfpacht tevens heeft opgezegd** om redenen van het algemeen belang, als bedoeld in artikel **5.2.1-1**.	

[40] Wet ambtelijk toezicht bij openbare verkopingen.

[41] F.J. Vonck, *De flexibiliteit van het recht van erfpacht,* Den Haag: Boom juridische uitgevers 2013, p. 274 en GS aant. 4 Vergoedingsrechten Artikel 5:87 [Opzegging].

CONCEPT OKTOBER 2024

5.3.2-3.	*De prijs, welke voor het recht van erfpacht wordt betaald, wordt aan de erfpachter, wiens recht vervallen is verklaard, uitgekeerd na aftrek van hetgeen hij aan de gemeente met betrekking tot dat recht nog verschuldigd is**, van de* ***te haren laste*** *komende kosten* ***der*** *verkoping* ***en voorts, nadat op het dan overblijvende gedeelte van de opbrengst eerst nog in mindering is gebracht, hetgeen de erfpachter eventueel uit anderen hoofde nog aan de gemeente is verschuldigd.***	5.3.2-3.	De prijs, welke voor het recht van erfpacht wordt betaald, wordt aan de erfpachter, wiens recht is geëindigd, uitgekeerd na aftrek van hetgeen hij aan de gemeente met betrekking tot dat recht nog verschuldigd is **en** van de **voor haar rekening** komende kosten **van de** verkoping.	Op grond van artikel 5:87 lid 2 BW is niet toegestaan om vorderingen 'uit anderen hoofde' te verrekenen met de opbrengst. Dit artikel is dwingend recht en heeft onmiddellijke werking (artikel 68 Ow), zodat dit ook op rechten van erfpacht van toepassing is die voor 1992 zijn gevestigd. Het artikel is hierop aangepast. De kosten van de veiling kunnen wel worden verrekend.[42]
5.3.2-4.	*Indien echter het recht van erfpacht met hypotheek was bezwaard, wordt de opbrengst van de verkoping, als bedoeld in* ***het tweede lid van dit*** *artikel, na aftrek van de achterstallige bedragen van de canon, van hetgeen de erfpachter met betrekking tot het recht van erfpacht overigens nog aan de gemeente verschuldigd is en van de ten laste van de gemeente komende kosten van de openbare verkoping, aan de hypotheekhouder(s) uitgekeerd tot een* ***door Burgemeester en Wethouders vast te stellen*** *bedrag, hetwelk gelijk is aan het bedrag, dat de hypotheekhouder(s) zou*	5.3.2-4.	Indien echter het recht van erfpacht met hypotheek, **een ander beperkt recht en/of beslag** was bezwaard, wordt de opbrengst van de verkoping, als bedoeld in artikel **5.3.2-2.**, na aftrek van de achterstallige bedragen van de canon, van hetgeen de erfpachter met betrekking tot het recht van erfpacht overigens nog aan de gemeente verschuldigd is en van de ten laste van de gemeente komende kosten van de openbare verkoping, aan de hypotheekhouder(s)**, andere beperkt gerechtigde(n) en/of beslaglegger(s)** uitgekeerd tot een bedrag, hetwelk gelijk is aan het bedrag, dat de hypotheekhouder(s)**, andere beperkt gerechtigde(n) en/of beslagleggers** zou toekomen, indien het een verdeling gold van het bedrag, dat wordt	Zie de toelichting bij artikel 5.3.2-3. met betrekking tot 'uit anderen hoofde'. Dit is ook in dit artikel verwerkt. Het is het meest zuiver om de uitvoering van de opzegging via de notaris te laten verlopen, omdat het einde van het recht van erfpacht dan administratief goed wordt verwerkt in de openbare registers van het Kadaster, de geldstromen via de notaris lopen en deze (door de zorgvuldige stappen die de notaris moet doorlopen en de diverse recherches die het notariaat moet uitvoeren) ook met meer waarborgen omkleed zijn dan wanneer deze betalingen rechtstreeks door de gemeente worden gedaan. De tekst is hierop aangepast met toevoeging van artikel 5.3.2.5.

[42] De rechtsverhouding tussen erfpachter en erfverpachter (R&P nr. VG10), 6.7.4 Waarde erfpachtrecht ex artikel 5:87 lid 2 BW | Navigator en F.J. Vonck, *De flexibiliteit van het recht van erfpacht*, Den Haag: Boom juridische uitgevers 2013, p. 274.

CONCEPT OKTOBER 2024

	toekomen, indien het een verdeling gold van het bedrag, dat wordt verkregen bij een gerechtelijke verkoop van het recht van erfpacht. Het daarna overblijvende gedeelte van de opbrengst wordt aan de erfpachter, wiens recht ***vervallen is verklaard,*** *uitgekeerd* ***nadat eerst nog in mindering is gebracht hetgeen de erfpachter eventueel uit anderen hoofde nog aan de gemeente is verschuldigd****.*		verkregen bij een gerechtelijke verkoop van het recht van erfpacht. Het daarna overblijvende gedeelte van de opbrengst wordt aan de erfpachter, wiens recht **is geëindigd,** uitgekeerd.	
5.3.2-5.	***Generlei uitkering aan de erfpachter heeft plaats, zolang niet de grond met de opstallen ontruimd ter vrije beschikking van de gemeente is gesteld.***		**[VERVALT]**	Dit artikel is in strijd met het retentierecht uit artikel 5:100 BW. Artikel 5:100 BW heeft op grond van het overgangsrecht onmiddellijke werking en is dus ook van toepassing op erfpachtrechten die voor 1992 zijn gevestigd. Om voormelde reden wordt het artikel geschrapt.
		5.3.2-5	**Alle betalingen genoemd in artikel 5.3.2-3. en 5.3.2-4. vinden plaats via de notaris.**	
5.3.2-6.	*Indien bij openbare verkoping geen bod wordt gedaan, of indien wel een bod is gedaan, maar de bieder niet in staat is het geboden bedrag te betalen****, is de gemeente niet tot enige uitkering verplicht.***	5.3.2-6.	Indien bij openbare verkoping geen bod wordt gedaan, of indien wel een bod is gedaan, maar de bieder niet in staat is het geboden bedrag te betalen**, wordt de vergoeding vastgesteld door deskundigen. De partij die de deskundigenprocedure wenst te starten, geeft daarvan schriftelijk kennis aan de andere partij. De deskundigen houden er rekening mee dat op grond van artikel 5.3.2-1. geen vergoeding voor de Opstallen is verschuldigd. De uitkering vindt plaats overeenkomstig artikel 5.3.2-3. tot en met 5.3.2-5.**	Dit artikel is in strijd met de dwingendrechtelijke bepaling van artikel 5:87 lid 2 BW. Op grond van deze bepaling is de gemeente verplicht om de waarde van het recht van erfpacht aan de erfpachter te vergoeden, na aftrek van hetgeen hij uit hoofde van het recht van erfpacht van de erfpachter te vorderen heeft, de kosten daaronder begrepen. Het artikel is hierop aangepast.
5.3.3-1.	***Indien het zesde lid van artikel 5.3.2 toepassing vindt, gaat de***		**[VERVALT]**	Dit artikel kan worden verwijderd. Het niet betalen van een vergoeding op grond van artikel 5.3.2-6. AB 1974 is niet

CONCEPT OKTOBER 2024

	erfpacht eerst teniet door inschrijving in de openbare registers van het in kracht van gewijsde gegane vonnis.			toegestaan. In dat geval wordt de vergoeding door deskundigen vastgesteld en vindt de betaling plaats conform de overige leden. De opzegging zelf kan worden ingeschreven op grond van artikel 5.3.1-3. Bovendien eindigt het recht van erfpacht door de opzegging op de datum waartegen is opgezegd. Daarvoor is geen inschrijving in de openbare registers nodig.
5.3.3-2.	***Binnen 14 dagen na de dag, waarop ingevolge het vorige lid van dit artikel het recht van erfpacht teniet is gegaan, geven Burgemeester en Wethouders hiervan bij deurwaardersexploit kennis aan de erfpachter en aan de hypotheekhouder(s).***		**[VERVALT]**	Zie de toelichting bij artikel 5.3.3-2. AB 1974.
		5.4	**Verbod andere wijzen van beëindiging door gemeente**	
5.2.1-1.	*Het is de gemeente niet toegestaan het recht van erfpacht op andere wijze te beëindigen dan **bij dit artikel en artikel 5.3.1** is bepaald.*	**5.4-1.**	Het is de gemeente niet toegestaan het recht van erfpacht op andere wijze te beëindigen dan **in artikel 5.2.1 (algemeen belang) en 5.3.1 (wanbetaling en ernstige mate van tekortschieten)** is bepaald**, behoudens voor zover in de Erfpachtakte anders** is bepaald**.**	In artikel 5.2 wordt geregeld dat de gemeente kan opzeggen op grond van het algemeen belang. In artikel 5.3 wordt geregeld dat de gemeente kan opzeggen op grond van wanbetaling of een ernstige mate van tekortschieten. In verband met de leesbaarheid is dit artikel verplaatst van artikel 5.2.1-1 AB 1974 naar artikel 5.4. Het artikel ziet immers niet alleen op opzegging op grond van het algemeen belang (waar artikel 5.2 over gaat).
Afd. 4	Ontruiming	**5.5**	Ontruiming	
5.4.1.	*Indien na het eindigen van het **erfpachtsrecht** de **grond en het daarop gestichte** niet vrijwillig **worden** ontruimd, zal de gemeente 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 1.4**.*	**5.5.1.**	Indien na het eindigen van het **recht van erfpacht** de **Onroerende zaak** niet vrijwillig **wordt** ontruimd, zal de gemeente de ontruiming op kosten van de voormalige erfpachter doen bewerkstelligen door middel van de grosse van **de Erfpachtakte, een en ander met inachtneming van een eventueel aan erfpachter toekomend retentierecht en door derden rechtmatig verkregen gebruiksrechten**.	Ontruiming van onroerende zaken vindt plaats door de deurwaarder. Deze bepaling sluit daarbij aan door te spreken over ‘doen bewerkstelligen’. Op grond van deze bepaling kan de gemeente in beginsel zonder voorafgaande gerechtelijke procedure tot ontruiming (door de deurwaarder) overgaan. Uiteraard kan er vervolgens wel discussie met de erfpachter ontstaan over de vraag of hij wel verplicht was om te ontruimen. Het staat de gemeente vrij om, ook al is dit beding in de algemene bepalingen opgenomen, toch eerst een

CONCEPT OKTOBER 2024

				gerechtelijke procedure te voeren voordat zij zelf tot ontruiming overgaat. Sinds de invoering van het BW heeft de erfpachter een retentierecht[43] zolang hij de vergoeding voor de waarde van het erfpachtrecht[44] of de gebouwen, werken en beplantingen[45] nog niet heeft ontvangen. De tekst van het artikel is hierop aangepast.
Titel 6	Hypotheekhouders	6	Hypotheekhouders	
Afd. 1	Positie hypotheekhouder(s)	**6.1**	Positie hypotheekhouder(s)	
6.1.1-1.	*Wanneer het recht van erfpacht met hypotheek is bezwaard, zullen het vierde lid van artikel* ***2.2., het derde lid van artikel 4.1.1., artikel 6.2.1.*** *en de* ***TITELS*** *5 en 7* ***voorzoveel*** *deze op de hypotheekhouder(s) betrekking hebben, slechts van toepassing zijn, indien* ***de hypotheekhouder – onder inlevering van een gewaarmerkt afschrift van het borderel – een verklaring bij Burgemeester en Wethouders heeft ingediend, opgemaakt volgens het bij deze algemene bepalingen behorende formulier B, waarbij de hypotheekhouder te kennen geeft van de in deze bepalingen ten behoeve van de hypotheekhouders opgenomen voorschriften gebruik te maken en***	6.1.1	Wanneer het recht van erfpacht met hypotheek is bezwaard, zullen artikel **2.2-5., artikel 2.3-4.** en **artikel 5.2 en 5.3 voor zover** deze op de hypotheekhouder(s) betrekking hebben, slechts van toepassing zijn, indien **van dit hypotheekrecht blijkt uit de openbare registers. Kennisgevingen,** ingevolge **voormelde** voorschriften**, vinden plaats** aan de werkelijke woonplaats of aan de bij de inschrijving **van de** hypotheek gekozen woonplaats, ter keuze van de gemeente.	Deze voorwaarden gelden op grond van de AB 1974 alleen voor hypotheekhouders die zich op de in artikel 6.1.1-1. AB 1974 gemelde wijze bij de gemeente bekend hebben gemaakt. In de praktijk stelt de gemeente geen prijs op voormelde bekendmaking via het formulier B en heeft zij dit ook naar hypotheekhouders gecommuniceerd. De gemeente handelt jegens alle hypotheekhouders die met betrekking tot het erfpachtrecht in de openbare registers van het Kadaster staan ingeschreven overeenkomstig de op de hypotheekhouders betrekking hebbende voorwaarden. De tekst is hierop aangepast. Artikel 6.2.1 AB 1974 vervalt, daarom vervalt ook deze verwijzing.

[43] Artikel 5:100 BW.
[44] Artikel 5:87 lid 2 BW.
[45] Artikel 5:99 BW.

CONCEPT OKTOBER 2024

	***er in toe te stemmen dat kennisgevingen**, ingevolge **die** voorschriften **aan hem te doen**, **geschieden** aan de werkelijke woonplaats of aan de bij de inschrijving **der** hypotheek gekozen woonplaats, ter keuze van de gemeente.*			
6.1.1-2.	***Het inleveren van de bedoelde verklaring kan alleen blijken uit een door Burgemeester en Wethouders afgegeven bewijsstuk.***		**[VERVALT]**	Zie de toelichting bij artikel 6.1.1-1. Dit lid wordt daarom verwijderd.
6.1.1-3.	***De hypotheekhouder, die aan het in het eerste lid van dit artikel bepaalde gevolg geeft, is verplicht aan Burgemeester en Wethouders kennis te geven van het tenietgaan of van de doorhaling der hypothecaire inschrijving.***		**[VERVALT]**	Zie de toelichting bij artikel 6.1.1-1. Omdat de bank de vestiging van de hypotheek niet meer hoeft te melden, zou het vreemd zijn als ze de doorhaling of het tenietgaan hiervan wel zou moeten melden. Het artikel is daarom verwijderd.
Afd. 2	**Bescherming hypotheekhouder(s)**			
6.2.1	***De gemeente zal zonder toestemming van de hypotheekhouder(s) niet medewerken tot uitdrukkelijke opheffing van het recht van erfpacht met wederzijds goedvinden, noch, de grond aan de erfpachter overdragen noch het recht van erfpacht verkrijgen***		**[VERVALT]**	De hypotheekhouder wordt in het huidige recht beschermd door artikel 3:81 lid 3 BW. Als het recht van erfpacht tenietgaat door afstand of vermenging werkt dit niet ten nadele van de hypotheekhouder. De hypotheekhouder kan het hypotheekrecht uitoefenen alsof het recht van erfpacht nog steeds bestaat. Bovendien heeft de hypotheekhouder van rechtswege een pandrecht op de vergoeding die voor het recht van erfpacht in de plaats komt.[46]

[46] Artikel 3:229 BW. Zie ook P.A. Stein, GS Vermogensrecht, artikel 229 Boek 3 BW, aantekening 3.2.3.1; Van Mierlo & Krzeminski, Asser/Van Mierlo & Krzeminski 3-VI 2020/58.

CONCEPT OKTOBER 2024

	anders dan bij onteigening ten algemenen nutte.			Als de erfpachter het recht van erfpacht overdraagt aan de gemeente, zal de erfpachter vrij van hypotheken aan de gemeente moeten leveren. De vordering van de hypotheekhouder is dan voldaan, zodat de hypotheekhouder geen belang heeft bij het behoud van deze bepaling. Gelet op het voorgaande is deze bepaling overbodig geworden en verwijderd.
Titel 7	**Wijziging van de canon en van de bepalingen, waartegen respectievelijk waaronder een perceel is uitgegeven**		**[VERVALT]**	Zie de opmerking hieronder bij Titel 7.1 AB 1974. De bevoegdheid voor zowel de gemeente als de erfpachter om de (algemene) bepalingen van het erfpachtrecht te wijzigen dan wel een verzoek hiertoe in te dienen komt te vervallen. Titel 7 AB 1974 komt daarom in zijn geheel te vervallen.
Afd. 1	**Wijziging van de canon**		**[VERVALT]**	De hoofdregel is dat de canon niet meer 10-jaarlijks zal worden herzien, maar alleen jaarlijks zal worden geïndexeerd. Van deze hoofdregel wordt afgeweken in het geval het gebruik van de Grond wijzigt en/of (het gebruik van) de Opstallen wijzigt dan wel een splitsing van het recht van erfpacht in meerdere rechten van erfpacht door (gedeeltelijke) overdracht of toedeling of van een splitsing in appartementsrechten. In dat geval kan de gemeente de op dat moment geldende canon wel wijzigen. De regels die hierbij gelden zijn ondergebracht in artikel 2.3, zodat alle bepalingen met betrekking tot de canon in hetzelfde artikel staan opgenomen (artikel 2). Titel 7.1 AB 1974 kan daarom vervallen.
7.1.1-1.	***Burgemeester en Wethouders zullen in het tiende, twintigste, dertigste en/of veertigste jaar van het lopende erfpachtstijdvak de canon, welke zal gelden voor de volgende tien-jarige periode, bepalen op het dan gebruikelijke percentage als bedoeld in het eerste lid van artikel 2.1., verminderd met de helft van het***		**[VERVALT]**	Zie de opmerking hierboven bij Titel 7.1 AB 1974.

CONCEPT OKTOBER 2024

	percentage, waarmee over het laatste kalenderjaar de kosten van gezinsconsumptie zijn gestegen, echter minimaal 5% van de dan geldende werkelijke grondwaarde dan wel, als dit hoger uitkomt, op het dan gebruikelijke percentage als bedoeld in het eerste lid van artikel 2.1. van de werkelijke grondwaarde bij uitgifte, met dien verstande, dat de canon nimmer op een lager bedrag zal worden gesteld dan op het bedrag, waarop de canon bij uitgifte is vastgesteld en dat de canon telkenmale niet hoger zal worden vastgesteld dan op tweemaal het bedrag van de laatstelijk geldende canon.			
7.1.1-1A.	***Onverminderd het bepaalde in het voorgaande lid van dit artikel geldt, zolang er een wettelijke beheersing van de huurprijzen voor woningen van kracht is, voor de berekening van de herziening van de canon voor in erfpacht uitgegeven gronden, welke uitsluitend bestemd zijn voor de oprichting en/of instandhouding van woningen, dat, wanneer de grondwaarde met een hoger percentage is gestegen dan het totale percentage van de wettelijk toegestane huurverhogingen voor het op de grond gebouwde in de***		**[VERVALT]**	Zie de opmerking hierboven bij Titel 7.1 AB 1974.

CONCEPT OKTOBER 2024

	aan het in het vorige lid van dit artikel bedoelde jaar voorafgaande tienjarige periode, de canonverhoging wordt beperkt tot laatstbedoeld percentage; bij stijging van de grondwaarde en gelijkblijven of dalen van de huurprijs in genoemde tienjarige periode blijft de canon gehandhaafd op het bedrag, dat geldt voor de voorafgaande tien-jarige periode.			
7.1.1-2.	***Tenminste zes maanden vóór de aanvang van elke tien-jarige periode moet van het voornemen tot herziening, als bedoeld in het eerste lid van dit artikel bij aangetekende brief kennis worden gegeven aan de erfpachter.***		**[VERVALT]**	Zie de opmerking hierboven bij Titel 7.1 AB 1974.
7.1.1-2A.	***Is een kennisgeving, als bedoeld in het vorige lid van dit artikel, niet tijdig gedaan, dan blijft de tot dusver geldende canon ook voor de nieuwe tienjarige periode van een erfpachtstijdvak van kracht tot de eerstvolgende maand januari of juli, als bedoeld in het eerste lid van artikel 2.2, is verschenen, nadat, te rekenen vanaf het tijdstip, waarop de kennisgeving alsnog is uitgebracht, één jaar is verstreken. Het feit, dat de hier bedoelde kennisgeving niet tijdig is gedaan, brengt in de***		**[VERVALT]**	Zie de opmerking hierboven bij Titel 7.1 AB 1974.

CONCEPT OKTOBER 2024

	aanvangsdatum van de nieuwe tien-jarige periode geen wijziging.			
7.1.1-3.	***Indien de erfpachter zich niet kan verenigen met de nieuwe grondwaarde, als bedoeld in het eerste lid van dit artikel, dan geeft hij binnen twee maanden na ontvangst van de desbetreffende beslissing van Burgemeester en Wethouders hiervan kennis aan dit College bij aangetekende brief.***		**[VERVALT]**	Zie de opmerking hierboven bij Titel 7.1 AB 1974.
7.1.1-4.	***Na ontvangst van de kennisgeving van de erfpachter, bedoeld in het voorgaande lid zal de nieuwe grondwaarde, met inachtneming van het bepaalde in het eerste lid casu quo lid 1A van dit artikel worden vastgesteld door deskundigen.***		**[VERVALT]**	Zie de opmerking hierboven bij Titel 7.1 AB 1974.
7.1.1-5.	***Het bedrag van de herziene canon wordt naar boven afgerond op hele guldens en zo spoedig mogelijk bij aangetekende brief ter kennis gebracht van de erfpachter en de hypotheekhouder(s).***		**[VERVALT]**	Zie de opmerking hierboven bij Titel 7.1 AB 1974.
7.1.1-6.	***De nieuwe canon is voor de eerste maal verschuldigd bij de aanvang van een tienjarige periode, tenzij de herziening heeft plaatsgevonden op grond van de omstandigheden als omschreven in artikel 7.1.2., eerste lid, in welke gevallen de gewijzigde canon zal gelden vanaf het tijdstip, waarop***		**[VERVALT]**	Zie de opmerking hierboven bij Titel 7.1 AB 1974.

CONCEPT OKTOBER 2024

	de gewijzigde erfpachtsbepalingen en -voorwaarden in werking zijn getreden.			
7.1.2-1.	***Onverminderd het bepaalde in het eerste lid en in lid 1A van het vorige artikel kan herziening van de canon, op basis van de werkelijke waarde van de grond, ook plaatsvinden in de volgende gevallen:***		**[VERVALT]**	Zie de opmerking hierboven bij Titel 7.1 AB 1974.
a.	***indien tegen het einde van een volledig erfpachtstijdvak herziening van de canon plaatsvindt, welke gewijzigde canon zal gelden voor de eerste tien jaren van een nieuw erfpachtstiidvak;***		**[VERVALT]**	Zie de opmerking hierboven bij Titel 7.1 AB 1974.
b.	***wanneer de erfpachter heeft verzocht om een wijziging overeenkomstig het bepaalde in artikel 7.2.3;***		**[VERVALT]**	Zie de opmerking hierboven bij Titel 7.1 AB 1974.
c.	***indien een met toestemming van Burgemeester en Wethouders veranderd gebruik van de grond en of de opstallen naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders, daartoe aanleiding geeft, zulks met ingang van de datum van de verandering in het gebruik.***		**[VERVALT]**	Zie de opmerking hierboven bij Titel 7.1 AB 1974.
7.1.2-2.	***Wanneer de canon op grond van één van de in het vorige lid vermelde omstandigheden wordt herzien, gelden de in het eerste lid en in lid 1A van het vorige artikel***		**[VERVALT]**	Zie de opmerking hierboven bij Titel 7.1 AB 1974 .

CONCEPT OKTOBER 2024

	aangegeven begrenzingen van de herziening van de canon niet en kan tevens, het percentage van de canon worden aangepast.			
7.1.2-3.	***Onverminderd het bepaalde in het vorige lid van dit artikel zijn de leden 3 en 4 van artikel 7.1.1. op de herziening als bedoeld sub a in het eerste lid van dit artikel van overeenkomstige toepassing; lid 5 van artikel 7.1.1. is van gelijke toepassing op al de herzieningen als bedoeld in het eerste lid van dit artikel.***		**[VERVALT]**	Zie de opmerking hierboven bij Titel 7.1 AB 1974.
Afd. 2	**Wijziging Algemene bepalingen en/of bijzondere voorwaarden**		**[VERVALT]**	Door erfpachters en belangenbehartigers is aangedrongen op een voorspelbare en transparante set van algemene voorwaarden. De gemeente heeft (onder meer om die reden) besloten afstand te doen van haar recht om de algemene en bijzondere erfpachtvoorwaarden in de toekomst te wijzigen. Als gevolg hiervan komt artikel 7.2 AB 1974 te vervallen.
7.2.1-1.	***Indien en voorzover de Gemeenteraad besluit tot wijziging van deze algemene bepalingen treden deze gewijzigde algemene bepalingen, onverminderd hetgeen in artikel 7.1.2. is gesteld, telkenmale in werking op de dag, waarop een nieuw erfpachtstijdvak na zulk een Raadsbesluit aanvangt.***		**[VERVALT]**	
7.2.1-2.	***Aan een uitgifte in erfpacht zonder bijzondere voorwaarden kunnen dergelijke voorwaarden alsnog worden verbonden en voor het***		**[VERVALT]**	

CONCEPT OKTOBER 2024

	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.			
7.2.1-3.	***Tenminste twee jaren vóór afloop van een volledig erfpachtstijdvak, wordt de erfpachter en de hypotheekhouder(s) op het recht van erfpacht bij aangetekende brief kennis gegeven van de wijzigingen, als in het eerste en tweede lid van dit artikel bedoeld, welke gedurende het volgende erfpachtstijdvak van kracht zullen zijn.***		**[VERVALT]**	
7.2.1-4.	***Is een kennisgeving, als bedoeld in het vorige lid van dit artikel, niet tijdig gedaan of is een raadsbesluit genomen in de laatste twee jaren van het lopende erfpachtstijdvak dan blijven de tot dusverre geldende bepalingen en voorwaarden voor het nieuwe erfpachtstijdvak van kracht tot twee jaren zijn verstreken, te rekenen vanaf het tijdstip waarop de kennisgeving alsnog is uitgebracht. Het feit, dat de hier bedoelde kennisgeving niet tijdig is gedaan, brengt in de***		**[VERVALT]**	

CONCEPT OKTOBER 2024

	aanvangsdatum van de nieuwe tien-jarige periode geen wijziging.			
7.2.1-5.	***Indien de erfpachter zich niet kan verenigen met de voorgestelde wijziging van de algemene bepalingen en/of bijzondere voorwaarden, als bedoeld in het eerste en tweede lid van dit artikel zijn de leden drie en vier van artikel 7.1.1. van overeenkomstige toepassing.***		**[VERVALT]**	
7.2.2-1.	***In afwijking van het bepaalde in het vorige artikel kunnen overeenkomstig het eerste lid van dat artikel gewijzigde bepalingen op een eerder tijdstip dan in dat lid is voorzien van toepassing worden verklaard, indien:***		**[VERVALT]**	
a.	***de erfpachter heeft verzocht om een wijziging overeenkomstig het bepaalde in artikel 7.2.3;***		**[VERVALT]**	
b.	***indien een - met toestemming van Burgemeester en Wethouders - veranderd gebruik van de grond en de opstallen, naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders, daartoe aanleiding geeft, zulks met ingang van de datum waarop het gebruik is veranderd.***		**[VERVALT]**	
7.2.2-2.	***Indien het vorige lid van dit artikel toepassing vindt, kunnen tegelijkertijd ook in het aldaar genoemde geval sub b. de***		**[VERVALT]**	

CONCEPT OKTOBER 2024

	bijzondere voorwaarden worden gewijzigd.			
7.2.3-1.	***De erfpachter kan, nadat drie jaren van enig erfpachtstijdvak zijn verstreken, doch uiterlijk twee jaren vóór het verstrijken daarvan om een tussentijdse wijziging verzoeken van de canon en/of van in de erfpachtsakte gestelde bepalingen en voorwaarden. Hij richt daartoe een met redenen omkleed verzoekschrift tot Burgemeester en Wethouders, onder overlegging van een schriftelijk bewijs van instemming van de hypotheekhouder(s).***		**[VERVALT][47]**	
7.2.3-2.	***Binnen zes maanden nadat een verzoekschrift, als bedoeld in het voorgaande lid, is ingekomen berichten Burgemeester en Wethouders de erfpachter en hypotheekhouder(s), welk voorstel zij voornemens zijn terzake bij de Gemeenteraad aanhangig te maken. Indien dat voorstel strekt tot gehele of gedeeltelijke inwilliging van het verzoek tot wijziging, doen Burgemeester en Wethouders daarbij mededeling van het tijdstip, waarop het nieuwe erfpachtstijdvak een aanvang neemt, van het bedrag, dat zij met***		**[VERVALT]**	

CONCEPT OKTOBER 2024

	toepassing van het eerste lid van artikel 7. 1 .2. per jaar als canon zullen voorstellen voor de eerste tien jaren van gemeld erfpachtstijdvak en van de voorgestelde wijziging van bepalingen en/of bijzondere voorwaarden.			
7.2.3-3.	***Indien de erfpachter niet binnen zes maanden na ontvangst van het in het voorgaande lid bedoelde bericht in een aan Burgemeester en Wethouders gericht schrijven verklaart, zich met het door Burgemeester en Wethouders bij de Gemeenteraad in te dienen voorstel te kunnen verenigen, wordt zijn verzoek geacht te zijn vervallen.***		**[VERVALT]**	
7.2.3-4.	***Een Raadsbesluit tot wijziging van enige in de erfpachtsakte gestelde bepaling of voorwaarde, tot stand gekomen ingevolge het in deze afdeling bepaalde, wordt zo spoedig mogelijk ter kennis gebracht van de erfpachter en hypotheekhouder(s). Evenzo wordt, op zo kort mogelijke termijn, ter kennis van de hier bedoelde beperkt zakelijk gerechtigden gebracht het feit, dat het verzoek van de erfpachter ingevolge het derde lid van artikel***		**[VERVALT]**	

CONCEPT OKTOBER 2024

	7.2.3 geacht wordt te zijn vervallen.			
Titel 8	Slotbepalingen	**7**	Slotbepalingen	
Afd. 1	Samenloop van rechtsmiddelen of vorderingen van de Gemeente	**7.1**	Samenloop van rechtsmiddelen of vorderingen van de Gemeente	
8.1.	***Voorzover*** *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,* ***voorzover*** *deze bevoegdheid niet uitdrukkelijk beperkt of uitgesloten is.*	**7.1.1**	**Voor zover** in deze algemene bepalingen **of in de bijzondere voorwaarden** 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 op grond van de wet aan te wenden of in te stellen, **voor zover** deze bevoegdheid niet uitdrukkelijk beperkt of uitgesloten is.	Deze bepaling is nog actueel en behoeft geen aanpassing, alleen een kleine verduidelijking.
Afd. 2	Termijnen **voor inlevering van stukken**	**7.2**	Termijnen **en vormvoorschriften**	
8.2.	***Burgemeester en Wethouders kunnen*** *verlenging van de in deze algemene bepalingen gestelde termijnen* ***voor het inleveren van stukken*** *en afwijking van de bij deze bepalingen* ***behorende formulieren*** *toestaan.*	**7.2.1**	**De gemeente kan** verlenging van de in deze algemene bepalingen gestelde termijnen en afwijking van de bij deze bepalingen **voorgeschreven vormvoorschriften**, toestaan.	Formulier A en B worden niet (meer) gebruikt of gevraagd door de gemeente, zie toelichting bij de artikelen 4.1.1-1. en 6.1.1-1. De tekst is hierop aangepast.
Afd. 3	Aanhaling van deze Algemene bepalingen	**7.3**	Aanhaling van deze Algemene bepalingen	
8.3.	*Deze bepalingen kunnen worden aangehaald* ***onder de titel van*** *"Algemene* ***bepalingen voor uitgifte in voortdurende erfpacht*** *1974".*	**7.3.1**	Deze bepalingen kunnen worden aangehaald **als** "Algemene **Bepalingen** 1974**, herziene versie (2025)**".	
	Bijlage I en II		**[VERVALLEN]**	

CONCEPT OKTOBER 2024

CONCEPT OKTOBER 2024