# ALGEMENE ERFPACHTBEPALINGEN VOOR (SPORT-)VERENIGINGEN, STICHTINGEN EN ANDERE RECHTSPERSONEN IN DE GEMEENTE WESTERVELD

**Doelstelling**
Het doel van deze algemene erfpachtbepalingen is het vastleggen van uniforme juridische voorwaarden voor het gebruik en beheer van alle opstallen en overige vastgoedobjecten die zich op gemeentelijke grond bevinden. Deze bepalingen bieden een helder en samenhangend kader voor de rechten en verplichtingen van erfpachters, ter bevordering van een zorgvuldig, duurzaam en maatschappelijk verantwoord gebruik van gemeentelijke eigendommen. Zij zijn van toepassing op alle vormen van gemeentelijk vastgoed in erfpacht, waaronder sportvoorzieningen, dorpshuizen en andere gebouwen die worden gebruikt door stichtingen, verenigingen en overige rechtspersonen.

**Artikel 1**
Definities

1. In deze bepalingen wordt verstaan onder:
   a. erfpacht: het beperkt recht dat de erfpachter de bevoegdheid verleent om een onroerende zaak van een ander te houden en te gebruiken, als bedoeld in titel 7 van boek 5 van het Burgerlijk Wetboek;
   b. opstalrecht: het beperkt recht om in, op of boven een onroerende zaak van een ander gebouwen, werken of beplantingen in eigendom te hebben of te verkrijgen, als bedoeld in titel 8 van boek 5 van het Burgerlijk Wetboek;
   c. erfpachter: de rechtspersoon, waaronder (sport)verenigingen, stichtingen en andere instellingen of organisaties, aan wie het recht van erfpacht is of wordt verleend op grond van de gemeente Westerveld;
   d. grondeigenaar: de gemeente Westerveld;
   e. gemeente: de gemeente Westerveld; f. erfpachtgrond:
   de in de akte van uitgifte van erfpacht, dan wel in een akte van wijziging van een bestaand erfpachtrecht, omschreven kadastraal aangeduide onroerende zaak of zaken.
2. Onder (het recht van) erfpacht en erfpachter wordt mede verstaan (het recht van) opstal respectievelijk opstalhouder, voor zover het opstalrecht afhankelijk is van of onderdeel uitmaakt van het erfpachtrecht.
3. Onder de uitgifte van (het recht van) erfpacht wordt mede begrepen het wijzigen, aanvullen of uitbreiden van een bestaand (recht van) erfpacht.

**Artikel 2**
**Duur**
Tenzij in de akte van uitgifte in erfpacht anders bepaald is de duur van het recht van erfpacht vijf en twintig jaar, ingaande op de dag van het tekenen van de notariële akte van uitgifte van erfpachtrecht en alzo eindigende vijf en twintig jaar daarna.
Indien het recht van erfpacht niet wordt opgezegd zoals omschreven onder artikel 12, zal er van rechtswege een verlenging voor de duur van vijf en twintig jaar gelden.

**Artikel 3**
**Canon**
De erfpachter is aan de grondeigenaar de erfpachtcanon verschuldigd en is geen eenmalige vergoeding voor de waarde van op de erfpachtgrond aanwezige of te realiseren opstallen verschuldigd, tenzij uitdrukkelijk anders is bepaald. Bij de uitgifte van maatschappelijk vastgoed hanteert de gemeente een maatschappelijke canon, die is gebaseerd op de grondwaarde maar is aangepast naar een maatschappelijk tarief.

**Artikel 4**
**Lasten en Belastingen**
1. Alle lasten en belastingen die, ongeacht hun benaming, voor de tijd gedurende welke het erfpachtrecht zal bestaan, ter zake van de erfpachtgrond met toebehoren worden geheven of zullen worden geheven, komen voor rekening van de erfpachter, ongeacht aan wie de aanslagen worden opgelegd.
2. Wanneer de grondeigenaar lasten of belastingen als in lid 1 bedoeld mocht hebben betaald, zal hij hiervan kennis geven aan de erfpachter, die dan verplicht zal zijn binnen één maand nadien het betaalde bedrag aan de grondeigenaar te voldoen.

**Artikel 5**
**Gebruik en Vervreemding**
1. De erfpachter zal de erfpachtgrond met toebehoren uitsluitend mogen aanwenden voor het in de akte van uitgifte in erfpacht omschreven gebruik en zal de aard van dat gebruik, waaronder mede begrepen de op het moment van uitgifte bestaande specifieke gebruiksvorm, niet wijzigen dan na voorafgaande schriftelijke toestemming van grondeigenaar en hij is gehouden al datgene te doen of na te laten, zoals van een goed erfpachter verwacht mag worden.
2. De erfpachter mag niet zonder toestemming van de grondeigenaar en niet zonder de grondeigenaar in de gelegenheid te hebben gesteld om gebruik te maken van het voorkeursrecht zoals in het volgende artikel omschreven de erfpacht geheel of gedeeltelijk vervreemden of beperkte rechten daarop vestigen (de vestiging van ondererfpacht daaronder begrepen) met uitzondering van het vestigen van het recht van hypotheek en voor de vervreemding als gevolg van een openbare of onderhandse executoriale verkoop door de hypotheekhouder.
   De toestemming wordt door de erfpachter aan de grondeigenaar verzocht onder opgave van de naam van de gegadigde en de door hem bedongen koopprijs.
   Van de toestemming van de grondeigenaar zal dienen te blijken doordat de grondeigenaar het concept van de akte van levering of van verlening van enig zakelijk recht (erfdienstbaarheden daaronder begrepen) voor gezien en goedgekeurd ondertekent.
   De akte van levering of van verlening van enig zakelijk recht zal overeenkomstig het "voor gezien en goedgekeurd" concept moeten worden verleden.

Indien een dergelijke toestemming wordt verleend, moet een authentiek afschrift van de akte van overdracht of vestiging van zakelijk recht binnen twee maanden na haar dagtekening door de zorg en op kosten van de erfpachter aan de grondeigenaar ter hand worden gesteld.
Bij vervreemding van het erfpachtrecht of bezwaring anders dan met hypotheek, is de erfpachter gehouden ten behoeve van de grondeigenaar te bedingen, dat de nieuwe erfpachter casu quo beperkt gerechtigde zich onderwerpt aan alle bepalingen van de onderhavige erfpachtbepalingen.

3. Het is erfpachter niet toegestaan om afstand te doen van het erfpachtrecht.

**Artikel 6**
**Voorkeursrecht**

Tijdens de duur van het erfpachtrecht is de erfpachter verplicht indien hij wil overgaan tot gehele of gedeeltelijke vervreemding van het recht van erfpacht, of bij het einde daarvan, dit eerst bij aangetekend schrijven aan de grondeigenaar te koop aan te bieden.
Voor dit voorkeursrecht gelden voorts de volgende bedingen:

1. De vervreemdingsprijs zal nihil zijn, met uitzondering van een vergoeding van de waarde van eventuele investeringen en voorzieningen zoals omschreven onder artikel 7, Investeringen en Voorzieningen, verminderd met de eventueel van de gemeente ontvangen bijdrage(n), indien en voorzover deze bijdrage(n) is/zijn aangewend voor investeringen en/of voorzieningen, en onder verrekening van wat de grondeigenaar te vorderen heeft van de erfpachter.
2. Uiterlijk dertig dagen nadat vorenbedoeld aanbod ter kennis van de grondeigenaar is gekomen is deze gerechtigd dit aanbod aan te nemen.
   De eventuele vergoeding als in het vorige lid vermeld dient te zijn vastgesteld binnen dertig dagen na aanvaarding van het aanbod op gelijke wijze als onder artikel 7, Investeringen en Voorzieningen, is vermeld.
3. Indien de grondeigenaar het aanbod binnen de gestelde termijn niet heeft geaccepteerd is de erfpachter vrij om het recht van erfpacht voor de resterende looptijd van dit recht te vervreemden, mits toestemming als bedoeld in het vorige artikel en mits de levering plaatsvindt binnen één jaar na het aanbod.
4. Indien de grondeigenaar het aanbod binnen de gestelde termijn wel heeft geaccepteerd, zal de notariële akte binnen twee maanden na het betreffende besluit van de gemeente moeten worden verleden voor een notaris ter keuze van de grondeigenaar, in welke akte de bedingen zullen worden opgenomen die bestendig gemaakt worden in dergelijke akten door die notaris opgemaakt.
   De kosten ter zake van die akte -daaronder begrepen de kadastrale rechten- alsmede de eventuele taxatiekosten van de deskundigen zullen moeten worden gedragen door de grondeigenaar.
5. Het hiervoor sub 1 tot en met 4 bepaalde is niet van toepassing ingeval van verkoop krachtens artikel 3:268 van het Burgerlijk Wetboek.

**Artikel 7**
**Investeringen en Voorzieningen**

1. Indien en voor zover de erfpachter de aan hem in erfpacht uitgegeven grond wenst te (laten) voorzien van (meer) opstallen, bestratingen, leidingen en/of andere werken dan bij de vestiging van het erfpachtrecht aanwezig waren, dient hij vooraf schriftelijke toestemming van de grondeigenaar te hebben verkregen, terwijl ook wijzigingen en vernieuwingen van de opstallen, bestratingen, leidingen, beplatingen en/of andere werken niet anders en eerder mogen geschieden dan na voorafgaande toestemming van de

grondeigenaar en indien laatstgenoemde zulks wenst, volgens, respectievelijk met, tevoren door hem goedgekeurde bestekken/tekeningen en materialen, met uitzondering van de gebruikelijke en noodzakelijke herstellingen.

2. Aan het verlenen van toestemming tot nieuwbouw, aan- of verbouw waarbij naar oordeel van de grondeigenaar een intensiever gebruik plaatsvindt van de erfpachtgrond of waarbij de bestemming of het gebruik wordt gewijzigd, kunnen voorwaarden worden verbonden.
3. Al dan niet gedurende de erfpacht gestichte of aangelegde opstallen, bestratingen, leidingen, beplantingen en/of andere werken, mogen zowel gedurende de erfpachtperiode, als bij beëindiging van de erfpacht om wat voor reden of oorzaak dan ook, niet worden afgebroken en/of verwijderd, behoudens met voorafgaande toestemming of in opdracht van de grondeigenaar. Bij amovering van opstallen of voorzieningen dient de grond in de oorspronkelijke staat te worden teruggebracht.
4. Tenzij in de akte van uitgifte anders is bepaald, is de grondeigenaar bij beëindiging van het erfpachtrecht aan de erfpachter een vergoeding verschuldigd voor door deze met toestemming van de grondeigenaar aangebrachte of vernieuwde opstallen. De vergoeding bedraagt de waarde van deze opstallen in het economische verkeer zonder grond, verminderd met door de gemeente ontvangen bijdragen die voor deze investeringen of voorzieningen zijn aangewend en onder verrekening van eventuele vorderingen van de grondeigenaar op de erfpachter. De hoogte van de vergoeding wordt bij onderling overleg vastgesteld en, bij gebreke van overeenstemming, door een deskundige benoemd door de kantonrechter van het rechtsgebied waar de erfpachtgrond is gelegen, op verzoek van de meest gerede partij. Voor beplantingen en vergelijkbare zaken wordt geen vergoeding betaald. De vergoeding dient te worden voldaan bij beëindiging van het erfpachtrecht, of, indien het deskundigenrapport na beëindiging wordt uitgebracht, binnen één maand na uitbrengen van het rapport. De kosten van de deskundige komen voor rekening van degene in wiens opdracht deze is benoemd. Indien het erfpachtrecht bij beëindiging is bezwaard met een hypotheek, zal de grondeigenaar in overleg met de hypotheekhouder(s) een bedrag vaststellen dat overeenkomt met wat deze bij een executoriale verkoop zouden ontvangen. Dit bedrag wordt door de grondeigenaar aan de hypotheekhouder(s) uitgekeerd in mindering op hetgeen de erfpachter aan de grondeigenaar verschuldigd is.
5. De erfpachter is te allen tijde op eerste schriftelijk verzoek van de grondeigenaar gehouden tot verwijdering van gedurende de looptijd van de erfpacht gestichte opstallen, beplantingen, leidingen, bestratingen en/of andere werken indien deze zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van grondeigenaar zijn verwezenlijkt.
   Deze verwijdering dient, zonder dat dit schade mag opleveren, binnen een door de grondeigenaar aan te geven termijn te zijn geschied, bij gebreke waarvan de grondeigenaar gerechtigd is die verwijdering te doen plaatsvinden op kosten van de erfpachter.
   De grondeigenaar is terzake generlei vergoeding aan de erfpachter verschuldigd.
   Na verwijdering dient de erfpachtgrond in de oorspronkelijke staat te worden teruggebracht.

**Artikel 8**
**Verhuur**
De erfpachter mag zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de grondeigenaar de erfpachtgrond met toebehoren geheel noch gedeeltelijk verhuren of onder welke titel ook aan derden in gebruik geven, dan wel zulks toestaan of toelaten.
Onderverhuur of -ingebruikgeving van de erfpachtgrond met toebehoren is niet toegestaan.
Nadat een toestemming als bedoeld in de eerste volzin van dit artikel is gegeven moet een gewaarmerkt afschrift van de daartoe strekkende onderhandse of notariële akte binnen twee maanden na haar dagtekening door de zorg en op kosten van de erfpachter aan de grondeigenaar ter hand worden gesteld.
De erfpachter is jegens de grondeigenaar aansprakelijk voor het handelen en nalaten van de huurders en gebruikers van de erfpachtgrond met toebehoren.

**Artikel 9**
**Onderhoud en verzekering**
1. De erfpachter is verplicht voor zijn rekening en ten genoegen van de grondeigenaar de erfpachtgrond met toebehoren behoorlijk te onderhouden en iedere verontreiniging van de (water)bodem van de erfpachtgrond te voorkomen.
2. Alle herstellingen, kosten van onderhoud en vernieuwingen van welke aard dan ook van de erfpachtgrond met toebehoren komen ten laste van de erfpachter.
3. De erfpachter zal de op de erfpachtgrond aanwezige opstal(len) gedurende de gehele periode van het erfpachtrecht verzekerd houden tegen brand-, storm- en andere van buiten komende onheilen.
4. Een kopie van de polis dient aan de grondeigenaar ter hand te worden gesteld, indien deze hierom verzoekt.
5. De erfpachter is verplicht de in geval van schade te ontvangen schadepenningen aan te wenden tot het herstel van de geleden schade, zulks na overleg met en ten genoegen van de grondeigenaar.

**Artikel 10**
**Toegang tot de erfpachtgrond met toebehoren**
De daartoe door de grondeigenaar aangewezen personen hebben vrije toegang tot de erfpachtgrond met toebehoren, ter controle van de naleving van de bepalingen in de onderhavige akte en ten behoeve van werkzaamheden door of vanwege de grondeigenaar.

**Artikel 11**
**Vrijwaring**
De erfpachter vrijwaart de grondeigenaar tegen alle aanspraken van derden op vergoeding van schade veroorzaakt door gebreken of eigenschappen van de erfpachtgrond met toebehoren.

**Artikel 12**
**Opzegging**

1. De erfpachter is niet bevoegd het erfpachtrecht op te zeggen.
2. De grondeigenaar kan de erfpacht uitsluitend opzeggen indien de erfpachter in ernstige mate tekortschiet in de nakoming van zijn verplichtingen of bij het einde van de looptijd, met inachtneming van een opzegtermijn van ten minste zes maanden. Voordat de opzegging wordt uitgebracht, krijgt de erfpachter een redelijke termijn om alsnog aan zijn verplichtingen te voldoen en de gevolgen van tekortkomingen te herstellen.
3. Opzegging geschiedt bij deurwaardersexploot en moet, op straffe van nietigheid, binnen acht dagen worden betekend aan alle beperkte rechthebbenden en beslagleggers die in de openbare registers op het erfpachtrecht zijn ingeschreven.
4. Bij beëindiging van de erfpacht door opzegging worden alle op de erfpachtgrond aanwezige opstallen, bouwwerken, voorzieningen en beplantingen van rechtswege eigendom van de grondeigenaar.
5. De grondeigenaar is verplicht de waarde van door de erfpachter met toestemming aangebrachte of vernieuwde opstallen en voorzieningen te vergoeden, verminderd met eventuele vorderingen van de grondeigenaar en ontvangen bijdragen zoals vermeld in artikel 7. De vaststelling van de waarde geschiedt overeenkomstig artikel 7. De vergoeding dient te worden voldaan bij beëindiging van de erfpacht, of binnen één maand na het uitbrengen van een deskundigenrapport indien dit na beëindiging wordt opgesteld.
6. Indien de grondeigenaar dit verlangt, is de erfpachter verplicht zonder enige vergoeding voor zijn rekening de op de erfpachtgrond aanwezige werken, bouwwerken, voorzieningen en beplantingen die zonder schriftelijke toestemming van de grondeigenaar zijn aangebracht, af te breken of te verwijderen, de materialen af te voeren en de grond in goede staat op maaiveldniveau op te leveren.

**Artikel 13**
**Juridische en feitelijke staat**

1. Het recht van erfpacht zal onvoorwaardelijk worden gevestigd op de zaak, die:
   a. niet bezwaard is met beslagen en/of hypotheken of met inschrijvingen daarvan;
   b. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen;
   c. niet bezwaard is met beperkte rechten behoudens erfdienstbaarheden;
   d. niet belast is met andere lasten en beperkingen uit overeenkomst.
2. Indien de in de notariële akte en/of in het onderliggende besluit vermelde grootte van de zaak en/of de verdere omschrijving daarvan niet juist of niet volledig is, ontleent noch grondeigenaar noch erfpachter daaraan rechten zoals vernietiging van genoemd besluit of beëindiging van het erfpachtrecht.
3. De zaak wordt aanvaard in de feitelijke staat, waarin het zich ten tijde van de besluitvorming door de gemeente bevindt, geheel ontruimd, vrij van huur of andere gebruiksrechten van derden, in voorkomend geval met beëindiging van de tussen de grondeigenaar en erfpachter bestaande huurovereenkomst.

**Artikel 14**
**Schade en verontreiniging**

De erfpachter is jegens de grondeigenaar aansprakelijk voor de schade van de grondeigenaar, die na uitgifte in erfpacht is ontstaan door het gebruik of door verontreiniging van de zaak door de erfpachter of door iemand die door de erfpachter aldaar is toegelaten, alsmede voor de schade die ontstaat door gehele of gedeeltelijke instorting van opstallen op of werken/leidingen in de zaak en die door hem of in zijn opdracht geplaatst/aangebracht zijn.

De erfpachter vrijwaart de grondeigenaar voor alle aanspraken van derden op vergoeding van schade die na de uitgifte in erfpacht is ontstaan door het gebruik of door verontreiniging door de erfpachter van de zaak of door gehele of gedeeltelijke instorting van de opstallen of werken, respectievelijk leidingen die tot de zaak behoren.

**Artikel 15**
**Kosten akte**
Alle kosten van de uitgifte in erfpacht, zowel van de akte van uitgifte als eventuele wijzigingen of aanvullingen daarop, zijn ten laste van de grondeigenaar.

**Artikel 16**
**Geschillenregeling**
Partijen zijn gehouden omtrent tussen hen rijzende kwesties ter zake van de erfpacht en de erfpachtbepalingen, alsmede omtrent taxaties, allereerst te trachten onderling tot overeenstemming te geraken.
Alle geschillen en kwesties welke tussen partijen zullen ontstaan, ook die welke slechts door één van de partijen als zodanig mochten worden beschouwd, zullen in hoogste instantie worden beslist middels arbitrage of bindend advies door een arbiter of bindend adviseur, die in onderling overleg zal worden benoemd, dan wel bij gebreke van overeenstemming daaromtrent door de daartoe bevoegde rechter op verzoek van de meest gerede partij.

**Artikel 17**
**Slotbepaling**
Voor het geval één of meer bepalingen van deze erfpachtbepalingen geen zakelijke werking mochten hebben zullen de erfpachtbepalingen bij vervreemding van de erfpacht als een kettingbeding aan de verkrijger moeten worden opgelegd.