



Algemene voorwaarden bij erfpacht(overeenkomsten) ten behoeve van woningbouw met de gemeente Leek, versie 2014

Hoofdstuk 1 Inleidende bepalingen

Artikel 1.1 Definities en citeertitel

1.1.1 Tenzij anders blijkt, hebben in de algemene voorwaarden de volgende vetgedrukte woorden de betekenis:

Aanbieding: een door de gemeente aan een koper gedaan voorstel tot het aangaan van een erfpacht-overeenkomst.

Aanvaarding: de acceptatie door een koper van een aanbieding.

Algemene voorwaarden: de in dit document vastgelegde algemene voorwaarden die van toepassing (zullen) zijn op een erfpachtovereenkomst en/of een erfpacht.

Artikel: een artikel van de algemene voorwaarden.

Canon: de door de erfpachter aan de gemeente verschuldigde canon als tegenprestatie voor de erfpacht.

College: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente.

Collegebesluit: het door of in naam van het college genomen besluit dat strekt tot het aangaan van de erfpachtovereenkomst.

Erfpacht: het zakelijke recht van erfpacht als bedoeld in Titel 7 Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek met betrekking tot de onroerende zaak, op grond waarvan de erfpachter bevoegd is om de onroerende zaak te gebruiken.

Erfpachter: koper dan wel diens rechtsopvolger(s) onder algemene of bijzondere titel.

Erfpachtovereenkomst: een tussen de gemeente en een koper te sluiten of gesloten overeenkomst, waarbij de gemeente zich jegens een koper zal verplichten of heeft verplicht tot het vestigen van een erfpacht.

Gemeente: de gemeente Leek.

Grondwaarde: de waarde van de onroerende zaak, zonder rekening te houden met de aanwezigheid en/of de waarde van de opstallen, zoals die waarde van de onroerende zaak van tijd tot tijd zal zijn.

Ingebruikneming: het moment waarop een koper voor het eerst feitelijk over de onroerende zaak beschikt door deze te (doen) betrekken, er feitelijke werkzaamheden in of op uit te (doen) voeren, of er een afrastering omheen te (doen) zetten, met dien verstande dat het door een koper (doen) uitvoeren van een sonderingsonderzoek en/of een milieukundig bodemonderzoek niet is aan te merken als ingebruikneming.

Kadaster: de Dienst voor het Kadaster en de openbare registers als bedoeld in artikel 2 van de Organisatiewet Kadaster.

Koper: degene(n) te wiens behoeve een erfpacht wordt of is gevestigd.

Notariële akte: de notariële akte waarbij de erfpacht wordt of is gevestigd.

Onroerende Zaak: de onroerende zaak of de onroerende zaken waarop de erfpacht wordt of is gevestigd.

Openbare Registers: de openbare registers voor registergoederen als bedoeld in artikel 16 Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek.

Opstallen: de in, op of boven de onroerende zaak aanwezige of te realiseren gebouwen en/of werken.

Percentage: het percentage dat (van tijd tot tijd) wordt gehanteerd ter berekening van de canon.

Rechtbank: de rechtbank van het arrondissement waarin de onroerende zaak of het grootste gedeelte daarvan is gelegen.

Tekening: de tot de erfpachtovereenkomst en/of de notariële akte behorende tekening waarop (de ligging van) de onroerende zaak zo nauwkeurig mogelijk is aangegeven.

1.1.2 Definities kunnen zonder verlies van de inhoudelijke betekenis in enkelvoud of meervoud worden gebruikt.

- 1.1.3 Kopjes en nummeringen in de algemene voorwaarden zijn alleen bedoeld ter verbetering van de leesbaarheid. Daaraan kunnen geen enkele rechten worden ontleend.
- 1.1.4 De algemene voorwaarden kunnen worden aangehaald als: Algemene voorwaarden bij erfpacht(overeenkomsten) ten behoeve van woningbouw met de gemeente Leek, versie 2014.

Artikel 1.2 Geldigheid en reikwijdte algemene voorwaarden

- 1.2.1 De algemene voorwaarden behoren bij iedere aanbieding, bij iedere erfpachtovereenkomst en bij iedere erfpacht waarin/waerop de algemene voorwaarden van toepassing worden of zijn verklaard, met dien verstande:
1. dat het bepaalde in hoofdstuk 2 van de algemene voorwaarden alleen van toepassing is en kan zijn op een aanbieding;
 2. dat het bepaalde in hoofdstuk 3 van de algemene voorwaarden alleen van toepassing is en kan zijn op een erfpachtovereenkomst; en
 3. dat het bepaalde in hoofdstuk 4 van de algemene voorwaarden alleen van toepassing is en kan zijn op een erfpacht.
- 1.2.2 De algemene voorwaarden vormen één onverbrekelijk geheel met iedere aanbieding, met iedere erfpachtovereenkomst en met iedere erfpacht waarin/waerop de algemene voorwaarden van toepassing worden of zijn verklaard.

Hoofdstuk 2 Het tot stand komen van een erfpachtovereenkomst

Artikel 2.1 Aanbieding en aanvaarding (gemeente en koper)

- 2.1.1 Een ieder die ten aanzien van een onroerende zaak een erfpacht wenst te verkrijgen, moet zich daartoe met een schriftelijk of mondeling verzoek tot de gemeente richten.
- 2.1.2 Een aanbieding geschiedt slechts schriftelijk door of in naam van het college.
- 2.1.3 In een aanbieding worden in ieder geval vermeld:
1. de toepasselijkheid van de algemene voorwaarden;
 2. een zo nauwkeurig mogelijk omschrijving van de onroerende zaak;
 3. de grondwaarde;
 4. de hoogte van canon bij de aanvang van de erfpacht;
 5. het krachtens de erfpachtvoorwaarden toegestane gebruik van de onroerende zaak en de daarop te (doen) stichten dan wel te eniger tijd aanwezige opstallen; en
 6. de termijn gedurende welke de aanbieding geldt.
- 2.1.4 Een collegebesluit wordt niet eerder genomen dan nadat een aanbieding door de verzoeker schriftelijk is aanvaard (de aanvaarding). Van een dergelijk collegebesluit wordt schriftelijk mededeling gedaan aan de koper.
- 2.1.5 Een erfpachtovereenkomst komt tot stand nadat een aanbieding door een verzoeker schriftelijk is aanvaard (de aanvaarding).

Artikel 2.2 Erfpachtovereenkomst via een derde (ABC)

- 2.2.1 In afwijking van het bepaalde in artikel 2.1 zal de gemeente meewerken aan het vestigen van de erfpacht indien:
1. de gemeente met een andere partij dan de koper een overeenkomst zal sluiten of heeft gesloten, op grond waarvan de gemeente zich jegens die andere partij zal verplichten of heeft verplicht tot het vestigen van de erfpacht; en
 2. de hiervoor onder 1. bedoelde andere partij met de koper een overeenkomst zal sluiten of heeft gesloten, op grond waarvan bedoelde andere partij zich jegens de koper zal verplichten of heeft verplicht tot het vestigen van de erfpacht.
- 2.2.2 In het geval als bedoeld in artikel 2.2.1 zal de erfpacht door de gemeente rechtstreeks ten behoeve van een koper worden gevestigd, en wel ter uitvoering van beide in artikel 2.2.1 bedoelde overeenkomsten. Door een dergelijke vestiging van de erfpacht wordt geacht:
1. dat de gemeente diens verplichting tot het vestigen van de erfpacht jegens bedoelde andere partij is nagekomen; en
 2. dat bedoelde andere partij diens verplichting tot het vestigen van de erfpacht jegens een koper is nagekomen.

Hoofdstuk 3 De erfpachtovereenkomst

Artikel 3.1 Moment van vestiging van de erfpacht

- 3.1.1 De notariële akte wordt ondertekend binnen een maand na de datum van de schriftelijke mededeling aan de koper van het collegebesluit.
- 3.1.2 In afwijking van het bepaalde in artikel 3.1.1 kan het college goedvinden dat de notariële akte op een nader vastgesteld later tijdstip ondertekend wordt. Het college kan aan zijn goedvinden voorwaarden verbinden.
- 3.1.3 De koper kan de onroerende zaak in eigen gebruik en genot aanvaarden zodra de notariële akte is ondertekend.
- 3.1.4 De erfpacht wordt gevestigd door de inschrijving van een afschrift of een uittreksel van de notariële akte in de openbare registers.

Artikel 3.2 Staat van aflevering

- 3.2.1 De onroerende zaak wordt door de gemeente aan de koper afgeleverd in de toestand waarin de onroerende zaak zich bevindt op de datum waarop de notariële akte is ondertekend.
- 3.2.2 Bij een eerdere ingebruikneming wordt de onroerende zaak aan de koper overgedragen in de toestand waarin de onroerende zaak zich bevindt op de datum van die eerdere ingebruikneming.

Artikel 3.3 Eerdere ingebruikneming

- 3.3.1 Met toestemming van het college kan de koper de onroerende zaak op een eerder tijdstip als bedoeld in artikel 3.2.1 in gebruik nemen. Het college kan voorwaarden verbinden aan een dergelijke toestemming.
- 3.3.2 Indien de wilsovereenstemming omtrent de erfpachtovereenkomst nog niet tot stand is gekomen door middel van een collegebesluit, terwijl de koper met toestemming van het college de onroerende zaak al wel in gebruik heeft genomen, dan is het risico dat die wilsovereenstemming niet tot stand komt geheel voor de koper. Indien bedoelde wilsovereenstemming niet tot stand komt, dan zal de verzoeker de onroerende zaak, voor zover mogelijk, in de oorspronkelijke toestand aan de gemeente terug leveren.

Artikel 3.4 Rentevergoeding

- 3.4.1 In geval van toepassing van het bepaalde in:
 - 1. artikel 3.1.2; of
 - 2. artikel 3.3.1;is de koper over de in het collegebesluit vermelde of te vermelden grondwaarde een rentevergoeding verschuldigd aan de gemeente, berekend naar de rekeningcourantrente voor debetsaldi bij N.V. Bank Nederlandse Gemeenten.
- 3.4.2 De in artikel 3.4.1 bedoelde rentevergoeding is verschuldigd voor de periode:
 - 1. in geval van toepassing van het bepaalde in artikel 3.1.2: te rekenen vanaf een maand na de mededeling van het collegebesluit, en wel tot het moment waarop de notariële akte uiteindelijk is ondertekend; of
 - 2. in geval van toepassing van het bepaalde in artikel 3.3.1: te rekenen vanaf de datum van de eerdere ingebruikneming, en wel tot het moment waarop de notariële akte uiteindelijk is ondertekend.
- 3.4.3 De betaling van de rentevergoeding, alsmede de eventueel daarover verschuldigde omzetbelasting, dient te geschieden op de datum van ondertekening van de notariële akte.

Artikel 3.5 Juridische staat van de erfpacht en de onroerende zaak; vestiging

- 3.5.1 De erfpacht wordt door de gemeente gevestigd vrij van hypotheek en vrij van beslagen.
- 3.5.2 Alle eventuele aan de onroerende zaak verbonden erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere lasten en verplichtingen blijven op de onroerende zaak rusten en worden geacht uitdrukkelijk door de koper te zijn aanvaard.
- 3.5.3 De gemeente garandeert jegens de koper dat de gemeente bevoegd is tot het vestigen van de erfpacht.

Artikel 3.6 Lasten en belastingen

- 3.6.1 Alle kosten, rechten en belastingen met betrekking tot de erfpachtovereenkomst en met betrekking tot het vestigen van de erfpacht, waaronder begrepen de eventuele overdrachtsbelasting, de kosten van de kadastrale inmeting en de notariële kosten, zijn voor rekening van de koper.
- 3.6.2 Alle lasten en belastingen welke van de onroerende zaak worden geheven komen met ingang van 1 januari volgende op de datum van ondertekening van de notariële akte voor rekening van de koper.

Artikel 3.7 Perceelsomschrijving, meting, terreingrenzen

- 3.7.1 Vóór de datum van de feitelijke ingebruikneming zullen de grenzen van de onroerende zaak door de gemeente met piketten in het terrein worden aangeduid en aan de koper op diens verzoek worden aangewezen. De koper machtigt de gemeente om de kadastrale aanwys aan het Kadaster te verzorgen.
- 3.7.2 De koper is verplicht om bij het plaatsen of doen plaatsen van een opstal met de gemeente overleg te plegen over de juiste plaatsing van een opstal binnen de grenzen van de onroerende zaak.

Artikel 3.8 Over- en ondermaat

- 3.8. Verschil tussen de werkelijke grootte van de onroerende zaak en de grootte zoals die in eerste instantie door of namens de gemeente is aangegeven, wordt niet verrekend en geeft geen aanleiding tot enige rechtsvordering.

Artikel 3.9 Draagkracht van de onroerende zaak

- 3.9 De gemeente is niet aansprakelijk voor de aanwezigheid van de draagkracht van de grond beïnvloedende omstandigheden. De koper dient zelf zorg te dragen voor een sonderingsonderzoek.

Artikel 3.10 Opstalrecht nutsvoorzieningen

- 3.10.1 De gemeente is bevoegd om voorafgaande aan de ondertekening van de notariële akte ten behoeve van een of meerdere (nuts)bedrijven een of meerdere opstalrechten te vestigen ten laste van de onroerende zaak. Op grond van een dergelijk opstalrecht is een (nuts)bedrijf bevoegd om nutsvoorzieningen in, op of boven de onroerende zaak en/of de opstallen aan te brengen, (in eigendom) te hebben en te houden, te inspecteren, te onderhouden en te vernieuwen.
- 3.10.2 Bij het vestigen van een opstalrecht als bedoeld in artikel 3.10.1 kan worden bepaald dat in, op of boven (een gedeelte van) de onroerende zaak en/of (een gedeelte van) de opstallen geen bouwwerken mogen worden opgericht, blokken gesloten wegdek mag worden aangebracht, ontgrondingen mogen worden verricht of bomen dan wel diepwortelende struiken mogen worden gepland, of aan derden toestemming tot zulke handelingen mag worden verleend.
- 3.10.3 De gemeente zal de koper tijdig voorafgaande aan de ondertekening van de notariële akte informeren of de gemeente gebruikmaakt dan wel heeft gemaakt van de bevoegdheid als bedoeld in artikel 3.10.1.

Artikel 3.11 Milieukundig onderzoek

- 3.11.1 Omtrent de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in de onroerende zaak is door of namens de gemeente een indicatief onderzoek verricht. De resultaten van dit onderzoek zijn vastgelegd in een rapport dat nader is of wordt aangegeven in de erfpachtovereenkomst. In dit rapport wordt de toestand van de onroerende zaak omschreven en daaruit blijkt dat er geen reden is om aan te nemen dat zich in de onroerende zaak dergelijke stoffen bevinden die naar de huidige maatstaven schadelijk zijn te achten voor het milieu of de volksgezondheid, of die anderszins onaanvaardbaar zijn. De koper heeft recht op inzage in dit rapport.
- 3.11.2 De gemeente verklaart dat er, gezien op het voorafgaande gebruik van de onroerende zaak, voor zover dat aan de gemeente bekend is, evenmin reden is om aan te nemen dat dergelijke stoffen zich in de onroerende zaak zouden kunnen bevinden.
- 3.11.3 In de artikelen 3.11.1 en 3.11.2 worden onder de voor het milieu gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in ieder geval niet verstaan: funderingsresten, puin of andere restanten van bouwkundige aard, noch de aanwezigheid van de draagkracht van de onroerende zaak beïnvloedende omstandigheden, noch stobben van bomen of struiken.

Artikel 3.12 Ontbinding ingeval van verontreiniging

- 3.12.1 Indien tijdens de voorbereidende werkzaamheden voor de bouw van de op de onroerende zaak te realiseren opstallen, doch vóór het moment van het ondertekenen van de notariële akte, zou blijken van de aanwezigheid van voor het milieu gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen van zodanige aard dat van de koper in redelijkheid niet kan worden gevergd dat hij, zonder tot sanering over te gaan, aan zijn bouwplicht als bedoeld in artikel 4.8 voldoet, heeft de koper eenzijdig het recht om de erfpachtovereenkomst te ontbinden.
- 3.12.2 Voor het geval de onroerende zaak ten tijde van de ontbinding als bedoeld in artikel 3.12.1 reeds in gebruik was genomen door de koper, dan is de koper jegens de gemeente verplicht om de onroerende zaak ter vrije beschikking te stellen van de gemeente, voor zover mogelijk in de toestand waarin deze bevond bij het aangaan van de erfpachtovereenkomst.

Artikel 3.13 Ontbindingsmogelijkheid ingeval van geen omgevingsvergunning

- 3.13.1 De koper heeft het recht om de erfpachtovereenkomst te ontbinden, indien uiterlijk op een in de erfpachtovereenkomst aangegeven datum formeel (nog) geen omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit (bouwvergunning) kan worden verleend voor de op de onroerende zaak te (doen) stichten opstallen, behoudens het bepaalde in artikel 3.13.2.
- 3.13.2 Het in artikel 3.13.1 vermelde ontbindingsrecht komt de koper niet toe indien bedoelde vergunning niet of niet tijdig is verleend als gevolg van zijn eigen nalatigheid dan wel als gevolg van nalatigheid van de door de koper in dat kader ingeschakelde adviseur(s).
- 3.13.3 De koper dient binnen zeven dagen na de in artikel 3.13.1 bedoelde datum de ontbinding van de erfpachtovereenkomst bij aangetekend schrijven aan de gemeente mee te delen.

Artikel 3.14 Ontbindingsmogelijkheid ingeval van geen financiering

- 3.14.1 De erfpachtovereenkomst is ontbonden, indien de koper vóór de in de erfpachtovereenkomst aangegeven datum geen hypothecaire geldlening onder naar de situatie op de geldmarkt redelijk te achten condities heeft verkregen.
- 3.14.2 De koper dient binnen zeven dagen na de in artikel 3.14.1 bedoelde datum de ontbinding van de erfpachtovereenkomst bij aangetekend schrijven aan de gemeente mee te delen.

Artikel 3.15 Faillissement en beslag

- 3.15 Indien de koper vóór of op de datum van de ondertekening van de notariële akte in staat van faillissement wordt verklaard of surseance van betaling heeft gekregen, alsmede wanneer er vóór de datum van de ondertekening van de notariële akte executoriaal beslag op zijn roerende en onroerende zaken wordt gelegd, is de gemeente bevoegd om de erfpachtovereenkomst te ontbinden, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist.

Artikel 3.16 Hoofdelijkheid

- 3.16 Indien in de erfpachtovereenkomst omtrent een en dezelfde onroerende zaak twee of meer natuurlijke- of rechtspersonen als wederpartijen van de gemeente staan genoemd, dan zijn deze personen ieder hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen die voor deze personen uit de erfpachtovereenkomst voortvloeien.

Artikel 3.17 Boetebepaling

- 3.17.1 Bij niet-nakoming van enige verplichting, voortvloeiende uit de erfpachtovereenkomst, verbeurt de koper, na ingebrekestelling en verloop van de daarin gestelde termijn, ten behoeve van de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van 10% van de in het collegebesluit vermelde grondwaarde, op welk bedrag de door de gemeente ter zake van wanprestatie te lijden schade wederzijds onveranderlijk wordt bepaald.
- 3.17.2 Naast het bepaalde in artikel 3.17.1 behouden de gemeente en de koper het recht om bij niet-nakoming van enige uit de erfpachtovereenkomst voortvloeiende verplichting in rechte nakoming te vorderen.

Artikel 3.18 Ontheffing

- 3.18 Het college kan in bijzondere gevallen ontheffing van het bepaalde in de algemene voorwaarden verlenen.

Hoofdstuk 4 Erfpachtvoorwaarden

Artikel 4.1 Overeengekomen duur van de erfpacht

- 4.1.1 De erfpacht vangt aan op en per de datum van de ondertekening van de notariële akte.
- 4.1.2 De erfpacht wordt gevestigd voor onbepaalde tijd.
- 4.1.3 Onverminderd het bepaalde in artikel 4.1.2 kan de erfpacht tenietgaan op grond van daaromtrent het bepaalde in de erfpachtvoorwaarden.

Artikel 4.2 Canon, grondwaarde en percentage

- 4.2.1 Als tegenprestatie voor de erfpacht is de erfpachter aan de gemeente een jaarlijks terugkerende vergoeding verschuldigd; de canon.
- 4.2.2 De canon is een vergoeding voor het gebruik van de onroerende zaak. De canon heeft geen betrekking op de opstallen.
- 4.2.3 De canon is verschuldigd met ingang van de datum van de ondertekening van de notariële akte.

- 4.2.4 De canon wordt berekend aan de hand van de formule: A vermenigvuldigd met B , waarbij:
- A gelijk is aan de grondwaarde; en
 - B gelijk is aan het percentage.
- 4.2.5 De grondwaarde wordt vastgesteld op basis van de door de gemeente gehanteerde prijslijsten voor vergelijkbare onroerende zaken met dezelfde bestemming die zal gelden of geldt ten aanzien van de onroerende zaak.
- 4.2.6 De ten tijde van de ondertekening van de notariële akte geldende grondwaarde:
1. is gelijk aan de in het collegebesluit vermelde grondwaarde; en
 2. wordt gedurende de eerste dertig jaar na de ingangsdatum van de erfpacht niet geïndexeerd en/of herzien.
- 4.2.7 Bij de aanvang van de erfpacht is het percentage gelijk aan het in het collegebesluit vermelde percentage. Het in het collegebesluit te vermelden percentage is altijd gelijk aan het door het college in algemene zin - al dan niet voor een bepaalde periode - vastgestelde percentage dat door het college wordt of zal worden gehanteerd bij de uitgifte van onroerende zaken in erfpacht door de gemeente.
- 4.2.8 De canon wordt op een hele euro naar boven afgerond.
- 4.2.9 Indien ten tijde van het vestigen van de erfpacht:
1. de onroerende zaak is aan te merken als een perceel bouwterrein (in de zin van artikel 11, lid 4 van de Wet op de omzetbelasting 1968); en
 2. het vestigen van de erfpacht is aan te merken als een levering (in de zin van artikel 3, lid 2 van de Wet op de omzetbelasting 1968);
- dan is de erfpachter verplicht om de over (de gekapitaliseerde waarde van) de canon verschuldigde omzetbelasting te voldoen bij de ondertekening van de notariële akte.

Artikel 4.3 Aanpassing van de grondwaarde

- 4.3.1 Nadat dertig jaar is verstreken na de ingangsdatum van de erfpacht, wordt de grondwaarde jaarlijks aangepast, tenzij het college anders besluit.
- 4.3.2 De jaarlijkse aanpassing van de grondwaarde wordt berekend aan de hand van de formule: A vermenigvuldigd met B , waarbij:
- A gelijk is aan de grondwaarde in jaar voorafgaande aan de jaarlijkse aanpassing van de grondwaarde; en
 - B gelijk is aan 2%.
- Bij het aanpassen van de grondwaarde wordt geen rekening gehouden met de waarde van de opstallen.

Artikel 4.4 Aanpassing van het percentage en de canon

- 4.4.1 Nadat de erfpacht twintig jaar heeft geduurd, wordt telkens voor een nieuwe periode van twintig jaar het percentage opnieuw vastgesteld krachtens een daartoe strekkend besluit door of in naam van het college, tenzij het college anders besluit. Het nieuwe percentage wordt berekend aan de hand van de formule: A vermeerderd respectievelijk verminderd met B , waarbij:
- A gelijk is aan het ten tijde van de aanpassing geldende percentage; en
 - B gelijk is aan het positieve respectievelijk negatief verschil tussen:
 - (i) de rente van staatsleningen met een looptijd van tien jaar ten tijde van de ingangsdatum van de erfpacht; en
 - (ii) de rente van staatsleningen met een looptijd van tien jaar ten tijde van de ingangsdatum van nieuwe periode van twintig jaar.
- 4.4.2 Nadat de erfpacht twintig jaar heeft geduurd, wordt de canon - voor de gehele daaropvolgende periode van tien jaar - aangepast. Bedoelde aanpassing van de canon wordt berekend aan de hand van de formule: A vermenigvuldigd met B , waarbij:
- A gelijk is aan de in het collegebesluit vermelde grondwaarde; en
 - B gelijk is aan het aangepaste percentage als bedoeld in artikel 4.4.1.
- 4.4.3 Nadat de erfpacht dertig jaar heeft geduurd, wordt de canon jaarlijks aangepast aan de hand van de formule: A vermenigvuldigd met B , waarbij:
- A gelijk is aan de aangepaste grondwaarde als bedoeld in artikel 4.3; en
 - B gelijk is aan het aangepaste percentage als bedoeld in artikel 4.4.1.

Artikel 4.5 Betaling van de canon

- 4.5.1 De erfpachter is verplicht om de canon per automatische incasso bij vooruitbetaling aan de gemeente te voldoen in twaalf gelijke termijnen die vervallen op de eerste dag van elke kalendermaand. De erfpachter is niet bevoegd om de automatische incasso te beëindigen.

- De erfpachter is verplicht om ervoor zorg te dragen dat voldoende middelen aanwezig zijn of voldoende kredietruimte beschikbaar is op het rekeningnummer waarvan de canon wordt geïncasseerd.
- 4.5.2 Betaling van de canon dient stipt en tijdig te geschieden op de daartoe gestelde vervaldagen in algemeen gangbaar Nederlands wettig betaalmiddel zonder verrekening, korting en/of voorwaarde, tenzij het betreft onbetwiste vorderingen van de erfpachter op de gemeente die direct verband houden met de erfpacht.
- 4.5.3 De erfpachter is van rechtswege jegens de gemeente in verzuim - zonder dat sommatie, ingebrekestelling, rechterlijke tussenkomst of enige andere formaliteit nodig of vereist is of zal zijn - door niet-tijdige betaling van de canon of een andere krachtens de erfpacht door de erfpachter verschuldigd bedrag.
- Indien de erfpachter jegens de gemeente in verzuim is ter zake van de voldoening van enig krachtens de erfpacht door de erfpachter verschuldigd bedrag, wordt dit bedrag verhoogd met een rente ter hoogte van het percentage dat geldt ten tijde van het verzuim.
- 4.5.4 Behoort de erfpacht toe aan twee of meer personen, hetzij als deelgenoten hetzij als erfpachter van verschillende gedeelten van de onroerende zaak, dan zijn zij hoofdelijk verbonden voor de gehele canon die tijdens hun recht opeisbaar wordt, voor zover deze niet over hun rechten is verdeeld.
- 4.5.6 Na overdracht of toedeling van de erfpacht op de onroerende zaak of een gedeelte daarvan of van een aandeel in de erfpacht zijn de verkrijger en zijn rechtsvoorganger jegens de gemeente hoofdelijk verbonden voor de door bedoelde rechtsvoorganger verschuldigde canon die in de voorafgaande vijf jaren opeisbaar is geworden.

Artikel 4.6 Opzegging en afstand

- 4.6.1 De erfpachter is niet bevoegd om de erfpacht op te zeggen.
- 4.6.2 Zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van degenen die als beperkt gerechtigde of beslaglegger op de erfpacht in de openbare registers staan ingeschreven, is de erfpachter niet bevoegd om ten behoeve van de gemeente afstand te doen van de erfpacht.
- 4.6.3 Indien degene als bedoeld in artikel 4.6.2 de vereiste toestemming als bedoeld in artikel 4.6.2 zonder redelijke gronden weigert of zich niet verklaart, dan kan zijn toestemming op verzoek van de erfpachter worden vervangen door een machtiging van de kantonrechter van de rechtbank.
- 4.6.4 Het college is bevoegd om te besluiten tot het opzeggen van de erfpacht in elk van de volgende gevallen:
1. indien de erfpachter jegens de gemeente in verzuim is de canon over twee achtereenvolgende jaren te betalen; of
 2. indien de erfpachter jegens de gemeente in ernstige mate tekortschiet in de nakoming van zijn andere verplichtingen.
- Een tekortschieten in de nakoming van een verplichting als bedoeld in artikel 4.8 wordt geacht ernstige te zijn.
- 4.6.5 Alvorens het college besluit tot het opzeggen van de erfpacht krachtens het bepaalde in artikel 4.6.4, is het college verplicht om een voornemen tot een dergelijk opzegging bij exploit mee te delen aan de erfpachter alsmede aan degenen die als beperkt gerechtigde of beslaglegger op de erfpacht in de openbare registers staan ingeschreven. Het exploit vermeldt de gronden die kunnen leiden tot opzegging van de erfpacht.
- 4.6.6 Gedurende een periode van drie weken, te rekenen vanaf van de dagtekening van het exploit als bedoeld in artikel 4.6.5, zijn de erfpachter en degenen die als beperkt gerechtigde of beslaglegger op de erfpacht in de openbare registers staan ingeschreven bevoegd om de oorzaken die kunnen leiden tot opzegging van de erfpacht weg te (doen) nemen.
- 4.6.7 Indien naar het oordeel van het college de oorzaken die kunnen leiden tot opzegging van de erfpacht niet of niet tijdig zijn weggenomen, dan is het college bevoegd om te besluiten tot het opzeggen van de erfpacht krachtens het bepaalde in artikel 4.6.4, zulks op de wijze zoals vermeld in de artikelen 4.6.8 en 4.6.9.
- 4.6.8 Iedere opzegging van de erfpacht geschiedt bij exploit met inachtneming van een termijn van ten minste een jaar, doch in een geval als bedoeld in artikel 4.6.4 met inachtneming van een termijn van ten minste een maand.
- 4.6.9 De opzegging van de erfpacht krachtens het bepaalde in artikel 4.6.4 moet op straffe van nietigheid binnen acht dagen worden betekend aan degenen die als beperkt gerechtigde of beslaglegger op de erfpacht in de openbare registers staan ingeschreven.

- 4.6.10 Indien de erfpacht wordt opgezegd krachtens het bepaalde in artikel 4.6.4, dan weigert de bewaarder van het Kadaster de inschrijving van de opzegging in de openbare registers als niet tevens wordt overgelegd de betekening van die opzegging aan degenen die als beperkt gerechtigde of beslaglegger op de erfpacht in de openbare registers staan ingeschreven.
- 4.6.11 Na het einde van de erfpacht - ongeacht de oorzaak van dat einde - is de gemeente verplicht om de waarde die de erfpacht dan heeft aan de (voormalige) erfpachter te vergoeden, na aftrek van hetgeen de gemeente uit hoofde van de (geëindigde) erfpacht van de (voormalige) erfpachter te vorderen heeft, de kosten daaronder begrepen.

Artikel 4.7 Gebruik

- 4.7.1 De erfpachter mag de onroerende zaak en de opstallen uitsluitend gebruiken voor de doeleinden zoals nader wordt of is omschreven in de erfpachtovereenkomst, doch overigens met inachtneming van hetgeen daaromtrent overigens in de erfpachtvoorwaarden is bepaald.
- 4.7.2 Zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van het college mag de erfpachter geen andere bestemming aan de onroerende zaak en/of de opstallen geven of een handeling verrichten in strijd met de bestemming van de onroerende zaak en/of de opstallen als bedoeld in artikel 4.7.1.
- 4.7.3 Zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van het college mag de erfpachter de opstallen niet wegnemen.
- 4.7.4 Indien het college de vereiste toestemming als bedoeld in artikel 4.7.2 of artikel 4.7.3 zonder redelijke gronden weigert of zich niet verklaart, dan kan zijn toestemming op verzoek van de erfpachter worden vervangen door een machtiging van de kantonrechter van de rechtbank.
- 4.7.5 De opstallen zijn geheel voor risico van de erfpachter. Het risico als bedoeld in de vorige volzin omvat alle economische en/of juridische risico's ten aanzien van de opstallen.

Artikel 4.8 Bouwplicht

- 4.8.1 De erfpachter is verplicht om de onroerende zaak te bebouwen overeenkomstig de in de erfpachtovereenkomst aangegeven bebouwing.
- 4.8.2 Binnen twee jaar na datum van het ondertekenen van de notariële akte moet de op de onroerende zaak te stichten bebouwing voltooid en gebruiksklaar zijn; indien daartoe aanleiding bestaat, kan deze termijn door het college worden verlengd.
- 4.8.3 Zolang niet is voldaan aan de in artikel 4.8.2 vermelde verplichting mag de erfpachter de erfpacht respectievelijk de opstallen niet zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van het college in (economische) eigendom overdragen, met beperkte rechten bezwaren, verhuren of verpachten. Aan de toestemming kunnen voorwaarden verbonden worden. Voor het vestigen van het recht van hypotheek ten laste van de erfpacht is geen toestemming van het college nodig.
- 4.8.4 Het bepaalde in artikel 4.8.3 is niet van toepassing in geval van executoriale verkoop en verkoop op grond van artikel 174 Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek.
- 4.8.5 De in artikel 4.8.3 bedoelde toestemming wordt geacht te zijn verleend als de overdracht van de erfpacht geschiedt (mede) ter uitvoering van een tussen de in de erfpachtovereenkomst genoemde koper en diens wederpartij(en) gesloten koop-/aannemingsovereenkomst, waarbij genoemde koper zich tegenover genoemde wederpartij(en) verplicht heeft om de in de aannemingsovereenkomst genoemde opstallen te (laten) bouwen.
- 4.8.6 Het bepaalde in artikel 4.8.5 geldt uitsluitend voor de in de erfpachtovereenkomst genoemde koper en gaat niet over op diens rechtsopvolgers.

Artikel 4.9 Resterende strook grond

- 4.9.1 Indien tussen de openbare weg casu quo een openbaar voetpad (enerzijds) en de onroerende zaak (anderzijds) een strook grond eigendom blijft van de gemeente, dan moet deze strook (die gearceerd is aangegeven op tekening), zolang de gemeente daaraan geen andere bestemming heeft gegeven, door de erfpachter als tuin worden aangelegd en onderhouden.
- 4.9.2 Als erkenning van het eigendomsrecht van de gemeente op de in artikel 4.9.1 bedoelde strook grond is de erfpachter jaarlijks een symbolisch bedrag van € 0,45 aan de gemeente verschuldigd. Dit bedrag moet voor vijf achtereenvolgende jaren vooruit worden betaald volgens de door het college te stellen regels.
- 4.9.3 De erfpachter moet gedogen dat er in de in artikel 4.9.1 bedoelde strook grond door of voor openbare diensten of nutsbedrijven werkzaamheden worden uitgevoerd die verband houden met het aanbrengen, (in eigendom) hebben en houden, inspecteren, onderhouden en vernieuwen van nutsvoorzieningen.

Bedoelde strook grond zal nadat deze werkzaamheden gereed zijn gekomen in redelijke staat worden opgelegd. Voor door een en ander ontstane schade is de gemeente niet aansprakelijk.

- 4.9.4 In, op of boven de in artikel 4.9.1 bedoelde strook grond mogen geen aarden wallen of andere verharding dan klinkerverharding worden aangebracht of andere zaken worden aangebracht of verplaatst, waardoor de in artikel 4.9.3 bedoelde werkzaamheden worden bemoeilijkt of belemmerd.

Artikel 4.10 Watergang

- 4.10.1 Indien een watergang geheel of gedeeltelijk deel uitmaakt van de onroerende zaak, dan moet deze watergang door en voor rekening van de erfpachter in stand worden gehouden en in goede staat worden onderhouden, een en ander ten genoegen van het college.
- 4.10.2 Indien de in artikel 4.10.1 bedoelde werkzaamheden niet plaatsvinden ten genoegen van het college, dan is de gemeente gerechtigd om zelf de werkzaamheden geheel of gedeeltelijk op kosten van de erfpachter te laten uitvoeren.
- 4.10.3 De erfpachter zal geen bouwwerken, waaronder ook steigers, vlonders en dergelijke, worden verstaan, oprichten in, op of boven de in artikel 4.10.1 bedoelde watergang.

Artikel 4.11 Afscheiding

- 4.11 De erfpachter is verplicht om de onroerende zaak op een deugdelijke, niet ontsierende wijze af te scheiden of afgescheiden te houden.

Artikel 4.12 Tuinaanleg

- 4.12.1 Het na de bouw van de opstallen resterende gedeelte van de onroerende zaak mag alleen worden gebruikt als tuin en moet zodanig worden aangelegd en onderhouden, een en ander overeenkomstig een algemeen aanvaardbaar niveau van aanleg en onderhoud. Het resterende deel mag derhalve niet ingericht en gebruikt worden als parkeerterrein.
- 4.12.2 In artikel 4.12.1 worden onder 'opstallen' voorts verstaan: een oprit of twee opstelplaatsen voor auto's.

Artikel 4.13 Verplichting tot zelfbewoning, verbod tot verkoop

- 4.13.1 De erfpachter is verplicht om de opstallen uitsluitend zelf te gebruiken en te bewonen (met eventuele gezinsleden). De erfpachter is niet bevoegd om de erfpacht (door) te verkopen, een en ander behoudens het bepaalde in de artikelen 4.13.2 tot en met 4.13.6.
- 4.13.2 Het bepaalde in artikel 4.13.1 is niet van toepassing in het geval van:
- verkoop van de erfpacht op grond van de machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:174 van het Burgerlijk Wetboek;
 - executoriale verkoop door hypothecaire schuldeisers (artikel 3:268 van het Burgerlijk Wetboek); of
 - schriftelijke ontheffing door het college als bedoeld in artikel 4.13.3.
- 4.13.3 Het college kan schriftelijk ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 4.13.1. Deze ontheffing wordt echter steeds verleend in geval van:
- verandering van de werkring van de erfpachter op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden;
 - overlijden van de erfpachter of diens echtgeno(o)t(e), diens geregistreerd partner dan wel diens levenspartner met wie de erfpachter een duurzame huishouding voert;
 - ontbinding van het huwelijk of beëindiging met wederzijds goedvinden dan wel ontbinding van het geregistreerd partnerschap;
 - ontbinding van een samenlevingsovereenkomst;
 - verhuizing waartoe wordt genoodzaakt door de gezondheid van de erfpachter of van een van zijn gezinsleden; of
 - een andere zodanige wijziging van de persoonlijke levenssfeer en/of financiële positie van de erfpachter, zoals bijvoorbeeld (doch niet uitsluitend) een aanzienlijke terugval van het inkomen en/of het vermogen van de erfpachter of diens echtgeno(o)t(e), diens geregistreerd partner dan wel diens levenspartner met wie de erfpachter een duurzame huishouding voert, mede ten einde om openbare verkoop van de erfpacht te voorkomen.
- 4.13.4 Indien het college de ontheffing als bedoeld in artikel 4.13.3 zonder redelijke gronden weigert of zich niet verklaart, dan kan die ontheffing op verzoek van de erfpachter worden vervangen door een machtiging van de kantonrechter van de rechtbank.
- 4.13.5 Bij niet-nakoming van enige verplichting als bedoeld in dit artikel 4.13 is de erfpachter jegens de gemeente een direct opeisbare boete verschuldigd van 25% van de grondwaarde.

- 4.13.6 Het bepaalde in dit artikel 4.13 vervalt nadat de krachtens de in artikel 4.8 bedoelde bouwplicht gerealiseerde opstallen ten minste drie jaar overeenkomstig hun bestemming in gebruik zijn genomen.

Artikel 4.14 Gedoogplicht openbare voorzieningen en nutsvoorzieningen

- 4.14.1 De erfpachter is verplicht te gedogen dat al hetgeen ten behoeve van openbare voorzieningen op, in of boven de onroerende zaak en/of de opstallen is aangebracht, wordt onderhouden en dat al hetgeen noodzakelijk is ten behoeve van openbare voorzieningen op, in of boven de onroerende zaak en/of de opstallen zal worden aangebracht en onderhouden.
- 4.14.2 De erfpachter is verplicht al hetgeen ingevolge het bepaalde in artikel 4.14.1 is aangebracht bevestigd te laten.
- 4.14.3 Alle schade, welke een onmiddellijk gevolg is van het aanbrengen, bestaan, herstellen of vernieuwen van de in artikel 4.14.1 bedoelde zaken, zal door de gemeente op haar kosten worden hersteld of indien de erfpachter dit wenst, aan de erfpachter worden vergoed.
- 4.14.4 De erfpachter is verplicht, voor zover in redelijkheid van hem gevergd kan worden, op zijn kosten die maatregelen te nemen ter voorkoming van schade aan de aanwezige zaken, omschreven in artikel 4.14.1, welke het college dan wel de eigenaren van die zaken noodzakelijk achten.
- 4.14.5 De erfpachter is te allen tijde aansprakelijk voor alle schade welke door beschadiging van de aanwezige zaken, bedoeld in artikel 4.14.1, door zijn toedoen of nalaten wordt veroorzaakt.

Artikel 4.15 Kosten aansluitingen, in- en uitritten

- 4.15 De kosten van aansluiting van de opstallen op de leidingen voor nutsvoorzieningen (zoals bijvoorbeeld - doch niet uitsluitend - gas, water, elektra, riolering, telefonie, televisie en internet), alsmede de kosten van de aanleg van in- en uitritten naar de openbare weg zijn voor rekening van de erfpachter.

Artikel 4.16 Vruchttrekking

- 4.16.1 De vruchten die tijdens de duur van de erfpacht zijn afgescheiden of opeisbaar worden, en voordelen van roerende aard, die de onroerende zaak oplevert, behoren toe aan de erfpachter.
- 4.16.2 Voordelen van onroerende aard behoren aan de gemeente toe. Zij zijn eveneens aan de erfpacht onderworpen.

Artikel 4.17 Overdracht, toedeling, splitsing

- 4.17.1 De erfpachter is bevoegd om de erfpacht over te dragen of toe te delen, behoudens het bepaalde in de artikelen 4.8 en 4.13.
- 4.17.2 Zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van het college kan de erfpacht op een gedeelte van de onroerende zaak niet worden gesplitst door overdracht of toedeling.
- 4.17.3 Zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van het college kunnen de opstallen en de erfpacht niet worden gesplitst in appartementsrechten.
- 4.17.4 Indien het college de vereiste toestemming zonder redelijke gronden weigert of zich niet verklaart, kan zijn toestemming op verzoek van degene die haar behoeft, worden vervangen door een machtiging van de kantonrechter van de rechtbank.

Artikel 4.18 Ondererfpacht

- 4.18 De erfpachter is niet bevoegd - ook niet met toestemming van het college - om de onroerende zaak waarop de erfpacht rust geheel of gedeeltelijk in ondererfpacht uit te geven.

Artikel 4.19 Verhuur

- 4.19.1 Zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van het college is de erfpachter niet bevoegd om de onroerende zaak geheel of gedeeltelijk te verhuren. Het college is verplicht om de in de vorige volzin bedoelde toestemming verlenen, indien het verlenen van die toestemming in redelijkheid door het college niet geweigerd kan worden.
- 4.19.2 Het college is bevoegd om aan het verlenen van toestemming als bedoeld in artikel 4.19.1 voorwaarden te verbinden.
- 4.19.3 Indien het college de vereiste toestemming als bedoeld in artikel 4.19.1 zonder redelijke gronden weigert of zich niet verklaart, dan kan zijn toestemming op verzoek van de erfpachter worden vervangen door een machtiging van de kantonrechter van de rechtbank.
- 4.19.4 Na het einde van de erfpacht is de gemeente verplicht om een bevoegdelijk aangegane verhuur of verpachting gestand te doen.

De gemeente kan nochtans gestanddoening weigeren, voor zover zonder toestemming van het college:

1. hetzij de overeengekomen tijdsduur van de huur langer is dan met het plaatselijk gebruik overeenstemt;
 2. hetzij de verhuring is geschied op ongewone voor de gemeente bezwarende voorwaarden.
- 4.19.5 De gemeente verliest de bevoegdheid om de gestanddoening te weigeren, wanneer de huurder of pachter het college een redelijke termijn heeft gesteld om zich omtrent de gestanddoening te verklaren en het college zich niet binnen deze termijn heeft uitgesproken.
- 4.19.6 Indien de gemeente volgens de artikelen 4.19.4 en 4.19.5 niet verplicht is tot gestanddoening van een door de erfpachter aangegane verhuring van woonruimte waarin de huurder bij het eindigen van de erfpacht zijn hoofdverblijf heeft en waarop de artikelen 271 tot en met 277 Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek van toepassing zijn, dan moet de gemeente de huurovereenkomst niettemin met de huurder voortzetten, met dien verstande dat artikel 269 lid 2 Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek van overeenkomstige toepassing is.

Artikel 4.20 Lasten en herstellingen

- 4.20.1 Alle gewone en buitengewone lasten en herstellingen met betrekking tot de onroerende zaak en/of de opstallen worden door de erfpachter gedragen en verricht.
- 4.20.2 De gemeente is niet tot het doen van enige last en/of herstelling verplicht.

Artikel 4.21 Zakelijke lasten

- 4.21.1 Alle zakelijk lasten, die van de onroerende zaak en van de opstallen worden geheven of zullen worden geheven, komen voor rekening van de erfpachter.
- 4.21.2 Voor het geval de gemeente belastingen of lasten als bedoeld in artikel 4.21.1 mocht hebben betaald, dan zal het college daarvan kennis geven aan de erfpachter, die alsdan verplicht is om binnen een maand na ontvangst van die kennisgeving het door de gemeente betaalde bedrag aan de gemeente te vergoeden.

Artikel 4.22 Wijziging en opheffing

- 4.22.1 Wijziging van de erfpacht en/of van de erfpachtvoorwaarden door de gemeente en de erfpachter moet geschieden bij een notariële akte.
- 4.22.2 De gemeente en de erfpachter zijn niet bevoegd om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van degene(n) die een recht van hypotheek op de onroerende zaak dan wel op de erfpacht heeft (hebben) om mee te werken aan een wijziging van de erfpacht en/of de erfpachtvoorwaarden.
- 4.22.3 Indien vijftientwintig jaren na de vestiging van de erfpacht zijn verlopen, kan de rechter op vordering van de gemeente of de erfpachter de erfpacht en/of de erfpachtvoorwaarden wijzigen of opheffen op grond van onvoorziene omstandigheden, welke van dien aard zijn dat naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid ongewijzigde instandhouding van de erfpacht en/of de erfpachtvoorwaarden niet van de gemeente of de erfpachter kan worden gevergd. Hetzelfde geldt voor wijzigingen van de erfpacht die de gemeente en de erfpachter na heden overeenkomen, met dien verstande dat bedoelde termijn van vijftientwintig jaren aanvangt op het moment van de desbetreffende wijziging.
- De rechter kan de vordering onder door hem vast te stellen voorwaarden toewijzen.
- Rust op de erfpacht of op de onroerende zaak een beperkt recht dan is de vordering tot wijziging of opheffing van de erfpacht slechts toewijsbaar indien de beperkt gerechtigde in het geding is geroepen en ook te zijn aanzien is voldaan aan de maatstaf als bedoeld in de eerste volzin van dit artikel 4.22.2.

Artikel 4.23 Einde van de erfpacht

- 4.23.1 De gemeente is - ook zonder toestemming, medewerking en/of machtiging van de (voormalige) erfpachter - bevoegd om het tenietgaan van de erfpacht in te doen schrijven in de openbare registers overeenkomstig de daarvoor geldende wettelijke bepalingen.
- 4.23.2 Na het einde van de erfpacht is de erfpachter verplicht om de onroerende zaak onmiddellijk te (doen) ontruimen en vrij van huur, pacht en andere gebruiksrechten, alsmede vrij van beperkte rechten, ter vrije beschikking te stellen aan de gemeente, behoudens voor het geval het college aan de erfpachter toestemming heeft verleend voor het verhuren, verpachten en/of bezwaren van (een gedeelte van) de onroerende zaak.
- 4.23.3 Na het einde van de erfpacht mag de voormalige erfpachter de nog aanwezige opstallen en/of beplantingen niet afbreken en/of wegnemen.
- 4.23.4 Na het einde van de erfpacht heeft de voormalige erfpachter recht op vergoeding van de waarde van nog aanwezige gebouwen, werken en/of beplantingen die door hemzelf of een rechtsvoorganger zijn aangebracht of van de gemeente tegen vergoeding van de waarde zijn overgenomen.

- 4.23.5 Het bepaalde in de artikelen 4.23.2, 4.23.3 en 4.23.4 is niet van toepassing indien de erfpacht teniet gaat als gevolg van de uitoefening van het in artikel 4.25 vermelde kooprecht van de erfpachter.

Artikel 4.24 Bepaling ten behoeve van hypotheekhouders

- 4.24.1 De gemeente zal zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de hypotheekhouder(s) die een hypothecaire inschrijving te hunnen behoeve heeft of hebben op de erfpacht, niet medewerken aan:
1. afstand van de erfpacht door de erfpachter; en/of
 2. overdracht van de onroerende zaak aan de erfpachter.
- 4.24.2 Indien een hypotheekhouder de vereiste toestemming als bedoeld in artikel 4.24.1 zonder redelijke gronden weigert of zich niet verklaart, dan kan zijn toestemming op verzoek van de gemeente en/of erfpachter worden vervangen door een machtiging van de kantonrechter van de rechtbank.

Artikel 4.25 Kooprecht ten gunste van de erfpachter

- 4.25.1 Gedurende het bestaan van de erfpacht is de erfpachter bevoegd om de onroerende zaak (alsdan bezwaard met de erfpacht) te kopen van de gemeente, waarbij het bepaalde in de artikelen 2.1.1, 2.1.2 en 2.1.4 is zoveel als mogelijk van toepassing is.
- 4.25.2 Het college zal niet eerder besluiten tot het verkopen van de onroerende zaak aan de erfpachter nadat het bepaalde in artikel 4.24 in acht is genomen.
- 4.25.3 De koopprijs voor de onroerende zaak is gelijk aan de grondwaarde ten tijde van het moment waarop de erfpachter gebruikmaakt van zijn kooprecht als bedoeld in artikel 4.25.1, welke bedoelde grondwaarde wordt verminderd met een jaar canon. De in de vorige volzin bedoelde canon is gelijk aan de canon die de erfpachter aan de gemeente verschuldigd is op de datum van ondertekening van de notariële akte van levering die strekt tot overdracht van de onroerende zaak aan de erfpachter.

Artikel 4.26 Kwalitatieve verplichtingen, kettingbeding en kwalitatieve rechten

- 4.26.1 Voor het geval een of meerdere verplichtingen van de erfpachter uit hoofde de erfpacht om iets te dulden of niet te doen ten aanzien van de onroerende zaak en/of de erfpacht geen zakelijke werking hebben of zullen hebben, zullen die verplichtingen als kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 252 Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek overgaan op degenen die de erfpacht, waaronder onder meer begrepen een daarvan afgeleid beperkt (zakelijk) recht met uitzondering van een recht van hypotheek, onder bijzondere titel zullen verkrijgen. Ook degenen die van de erfpachter ten aanzien van de onroerende zaak en/of de erfpacht een recht van gebruik zullen verkrijgen zullen daaraan mede zijn gebonden.
- 4.26.2 Alle verplichtingen van de erfpachter uit hoofde van de erfpacht - ongeacht of dergelijke verplichtingen al dan niet zakelijke werking hebben of zullen hebben dan wel al dan niet kunnen worden gekwalificeerd als kwalitatieve verplichtingen als vermeld in artikel 4.26.1 - zullen door de erfpachter:
1. bij een gehele of gedeeltelijke overdracht van de erfpacht;
 2. bij een gehele of gedeeltelijke bezwaring van de erfpacht met een beperkt recht met uitzondering van een recht van hypotheek; en/of
 3. bij een gehele of gedeeltelijke bezwaring van de onroerende zaak door de erfpachter met een beperkt zakelijk recht;
- bij wijze van kettingbeding aan diens rechtsopvolgers of de beperkte gerechtigde ten behoeve van de gemeente worden opgelegd en aangenomen en woordelijk in de akte waarbij de overdracht of bezwaring plaats vindt worden aangehaald.
- De erfpachter is voorts jegens de gemeente verplicht tot het bedingen - bij wijze van derdenbeding als bedoeld in artikel 253 Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek - van een nieuwe zakelijk gerechtigde (met uitzondering van de gerechtigde tot een recht van hypotheek) ten aanzien van de onroerende zaak en/of de erfpacht om alle verplichtingen uit hoofde van de erfpacht - ongeacht of dergelijke verplichtingen al dan niet zakelijke werking hebben of zullen hebben dan wel al dan niet kunnen worden gekwalificeerd als kwalitatieve verplichtingen als vermeld in artikel 4.26.1 - door te geven en op te leggen aan diens rechtsopvolgers. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de gemeente de daarmee corresponderende rechten aan.
- In geval van een gehele of gedeeltelijke bezwaring van de onroerende zaak en/of de erfpacht met een beperkt zakelijk genotsrecht door de erfpachter, blijft de erfpachter jegens de gemeente aansprakelijk voor de nakoming van diens eigen verplichtingen uit hoofde van de erfpacht.
- 4.26.3 Het bepaalde in de artikelen 4.26.1, 4.26.2 en 4.26.3 is van overeenkomstige toepassing op de verplichtingen die voor de gemeente voortvloeien of voort kunnen voortvloeien uit de erfpachtvoorwaarden, in het bijzonder - doch niet uitsluitend - de verplichtingen als bedoeld in artikel 4.25.

- 4.26.4 Alle rechten die voor respectievelijk de gemeente en de erfpachter voortvloeien of voort kunnen vloeien uit het bepaalde in de artikelen 4.26.1, 4.26.2 en 4.26.3 gaan zoveel als mogelijk als een kwalitatief recht als bedoeld in artikel 251 Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek over op degene die de onroerende zaak respectievelijk de erfpacht onder bijzondere titel verkrijgt. Voor het geval die rechten niet zijn aan te merken als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 251 Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek, dan is de gemeente respectievelijk de erfpachter bevoegd om die rechten over te dragen, doch uitsluitend tezamen met de (bloot)eigendom van de onroerende zaak respectievelijk de erfpacht. Het bepaalde in de vorige volzin laat onverlet dat bedoelde overdraagbare rechten kunnen worden verpand ten behoeve van degene(n) die tevens gerechtigd is/zijn tot een recht van hypotheek op de onroerende zaak of op de erfpacht.