Algemene erfpachtvoorwaarden uitgifte bouwkavels gemeente Peel en Maas

Zoals vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Peel en Maas d.d. 13 mei 2024

Hoofdstuk 1 Definities

Dit hoofdstuk geeft een omschrijving van de begrippen zoals die verder in de tekst van deze algemene erfpachtvoorwaarden worden gehanteerd.

Aflevering
De feitelijke ter beschikking stelling van de erfpachtzaak.

Akte van vestiging
De door een notaris aan te leveren akte, waarbij de erfpacht – al dan niet met een van de erfpacht afhankelijk opstalrecht - wordt of is gevestigd op welke akte deze algemene voorwaarden van toepassing zijn.

Algemene erfpachtvoorwaarden
De voorliggende schriftelijke voorwaarden van de gemeente Peel en Maas die bestemd zijn om te gelden bij erfpachtovereenkomsten en akten van vestiging, waarbij de gemeente een recht van erfpacht uitgeeft. Hierna ook te noemen AEV.

Bloot eigendom
Door de vestiging van erfpacht beperkt eigendom.

Burgemeester en wethouders
Het college van Burgemeester en wethouders van de gemeente Peel en Maas.

BW
Burgerlijk wetboek.

Canon
De jaarlijks terugkerende vergoeding te betalen door de erfpachter als tegenprestatie voor het recht van erfpacht; is een van de erfpacht afhankelijk opstalrecht gevestigd, dan wordt de retributie geacht te zijn begrepen in de canon.

Canonpercentage
Het rentepercentage dat gebruikt wordt om de canon te bepalen.

Erfpacht
Het zakelijk recht van erfpacht, dat de erfpachter de bevoegdheid geeft een gemeentelijke onroerende zaak te houden en te gebruiken, waarvoor de erfpachter een canon aan de gemeente verschuldigd is. Deze erfpacht is gevestigd bij akte van vestiging.

Erfpachter
De gerechtigde tot de erfpacht.

Erfpachtovereenkomst
De op schrift gestelde en door partijen ondertekende overeenkomst, waarin de wilsovereenkomst tussen partijen vastligt over de in erfpacht uit te geven grond(en) en de algemene en bijzondere voorwaarden, die daarop van toepassing zullen zijn.

Erfpachttermijn
De termijn waarvoor de erfpacht is uitgegeven. Deze staat vermeld in de erfpachtovereenkomst en de akte van vestiging.

Gemeente
De gemeente Peel en Maas.

Grond
De door de gemeente Peel en Maas in erfpacht uit te geven onbebouwde bouwgrond.

Grondwaarde
De grondwaarde op basis van de laatst vastgestelde grondprijzenbrief van de gemeente.

Herzieningsperiode
De periode, waarbinnen krachtens de erfpachtovereenkomst de canon niet zal worden aangepast, berekend vanaf 1 januari na de ingangsdatum van de erfpachttermijn.

Ingebrekestelling
Een schriftelijke aanmaning tot nakoming van een overeengekomen en opeisbare verplichting waarbij een redelijke termijn voor nakoming wordt gesteld.

Onroerende zaak
De in de uitgifte van het recht van erfpacht betrokken grond met de daarop door of namens de erfpachter gestichte opstallen en aangebrachte werken en beplantingen, die eventueel in appartementsrechten gesplitst kunnen zijn.

Opstallen
De op, in of boven de in erfpacht uitgegeven onroerende zaak aanwezige gebouwen, werken of beplantingen.

Opstalrecht
Een zakelijk recht om in, op en boven een onroerende zaak van een ander gebouwen, werken en beplantingen te hebben of te verkrijgen. In deze voorwaarden wordt onder opstalrecht verstaan een van de erfpacht afhankelijk opstalrecht.

Partijen
De gemeente en erfpachter gezamenlijk.

Vestiging
Vestiging van het recht van erfpacht op de onroerende zaak (en in bijzondere gevallen op de eventueel daarop aanwezige opstallen), bij akte van vestiging.

Vervreemden
Juridische of economische eigendomsovergang, in gebruik geven, bezwaring met beperkte (zakelijke) rechten dan wel verhuur of verpachting van het recht van erfpacht.

Hoofdstuk 2 Bepalingen die altijd van toepassing zijn

Artikel 2.1 Geldigheid

a. Deze algemene erfpachtvoorwaarden (AEV) zijn van toepassing op iedere erfpachtovereenkomst en akte van vestiging tussen de gemeente Peel en Maas en haar erfpachter(s) waarin ze uitdrukkelijk van toepassing zijn verklaard. Zij vormen een onverbrekelijk geheeld met de erfpachtovereenkomst en de akte van vestiging.
b. De gehele hoofstukken 1, 2, en 4 gelden bij iedere erfpachtovereenkomst en akte van vestiging tussen de gemeente en haar erfpachter(s) waarin de algemene erfpachtvoorwaarden (en eventuele afwijkingen daarvan/aanvullingen daarop) uitdrukkelijk van toepassing zijn verklaard.

Artikel 2.2 Verzoek tot uitgifte

a. Voordat de gemeente een besluit tot uitgifte neemt, dien(t)(en) hij/zij die grond in erfpacht wens(t)(en) te verkrijgen:
    1. Dit schriftelijk aan de gemeente kenbaar te maken; en

2. Te verklaren de algemene erfpachtvoorwaarden te hebben ontvangen en akkoord te gaan met uitgifte onder deze voorwaarden.

b. Indien de vestiging plaatsvindt via een projectontwikkelaar of bemiddelaar dient de erfpachter voordat de akte van levering van het erfpachtrecht wordt gepasseerd, schriftelijk te verklaren de algemene erfpachtvoorwaarden te hebben ontvangen en akkoord te gaan met uitgifte onder die voorwaarden.

Artikel 2.3 Tekening, aanvang en duur

a. Van elke erfpachtovereenkomst maakt een tekening deel uit. Op deze tekening staat aangeduid welke grond het betreft, met kadastrale aanduiding en aantal m2. In de erfpachtovereenkomst wordt deze tekening met een nummer en een dagtekening aangeduid. De tekening zal worden opgenomen in de erfpachtovereenkomst en de akte van vestiging.
b. De erfpacht gaat in op de datum van inschrijving van de akte van vestiging in de openbare registers.
c. Het recht van erfpacht wordt gevestigd voor onbepaalde tijd (eeuwigdurend) of zoals nader in de akte van vestiging overeengekomen is.
d. Gelijktijdig met de vestiging van de erfpacht wordt ten behoeve van de te realiseren opstallen (de in de erfpachtovereenkomst nader te omschrijven toegestane bebouwing) een van het erfpachtrecht afhankelijk opstalrecht gevestigd. Dit opstalrecht wordt gevestigd voor de duur van de erfpacht. Bij beëindiging van de erfpacht gaat ook de opstal teniet.
e. Het is de erfpachter niet toegestaan, behoudens het onder lid e genoemde geval, de erfpachtzaak in gebruik te nemen alvorens de akte van vestiging is ondertekend.
f. De erfpachter kan de erfpacht zaak in eigen gebruik en genot aanvaarden zodra de canon alsmede eventuele rente en omzetbelasting volledig zijn betaald en de akte van vestiging is ondertekend, tenzij partijen schriftelijk een ander moment zijn overeengekomen.
g. Burgemeester en wethouders kunnen op verzoek van erfpachter afwijken van het bepaalde in lid b. Zij kan bij afwijken hiervan hieraan (financiële) voorwaarden verbinden.

Artikel 2.4 Bepaling en verschuldigdheid van de canon

a) Het canonpercentage wordt gebaseerd op het rentepercentage voor een vaste geldlening met een looptijd die overeenkomt met de herzieningsperiode (dan wel bij het ontbreken hiervan de dichtstbijzijnde langere looptijd) bij de Bank Nederlandse Gemeenten, verhoogd met één procent. Voor het canonpercentage geldt een minimumpercentage van 2%. Jaarlijks wordt het canonpercentage bepaald en opgenomen in de grondprijzenbrief van de gemeente.
b) De grondwaarde zal worden bepaald op basis van de laatst vastgestelde grondprijs die geldt voor de betreffende kern. Indien geen grondprijs kan worden berekend, bijvoorbeeld bij vastgoed, zal de grondwaarde worden bepaald middels onafhankelijke taxatie door de gemeente. De minimale grondwaarde waarvoor erfpacht kan worden aangegaan bedraag € 15.000,-
c) De canon wordt bepaald, exclusief eventueel verschuldigde omzetbelasting, door vermenigvuldiging van het canonpercentage met de grondwaarde.
d) De canon is elk jaar bij vooruitbetaling verschuldigd en dient te worden voldaan zonder enige korting of verrekening. De verplichting tot betaling van de canon vangt aan op de datum waarop de erfpachttermijn ingaat en vervolgens valt de verplichting tot betaling op 1 januari van elk daarop volgend jaar.
e) De hoogte van de canon ligt vast voor de volledige herzieningsperiode, tenzij artikel 2.7 van deze algemene erfpachtvoorwaarden van toepassing is. De herzieningsperiode is 5 jaar, tenzij in de akte van vestiging een andere periode is vastgesteld. De herzieningsperiode vangt steeds per 1 januari aan, voor het eerst op 1 januari volgend op de ingangsdatum van de erfpachttermijn en vervolgens op iedere 1ste januari van elke volgende herzieningsperiode.
f) Het college kan in het kader van algemeen maatschappelijk belang afwijken van hetgeen bepaald is in dit artikel.

Artikel 2.5 Betaling van de canon

a. Uiterlijk op de dag van de ondertekening van de akte van vestiging, dient te zijn voldaan aan de gemeente:
1. de canon verschuldigd over het restant van het lopende kalenderjaar, gerekend vanaf de ingangsdatum en,
2. de eventueel verschuldigde omzetbelasting over de gehele grondwaarde.

b. Voor de hierboven genoemde verschuldigde canon en eventueel verschuldigde omzetbelasting zal een factuur worden verzonden. Echter ook in geval de factuur niet (tijdig) is ontvangen dan wel niet is verzonden dient het verschuldigde bedrag uiterlijk op de dag van ondertekening van de akte te zijn voldaan.
c. Voor de betaling van de jaarlijkse canon voor het komende jaar wordt op 1 januari van elk kalenderjaar een factuur verzonden. De canon dient jaarlijks aan de gemeente te worden voldaan binnen 30 dagen na ontvangst van deze factuur, maar (ook in geval de factuur niet tijdig is ontvangen dan wel geen factuur is verzonden) uiterlijk per 1 februari van het jaar waarover de canon moet worden betaald. Bij betaling na 1 februari is over de periode vanaf 1 januari tot aan de dag van betaling de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119 BW verschuldigd over het te laat betaalde bedrag.
d. Voor het berekenen van de wettelijke rente zoals bedoeld in c wordt een maand op 30 dagen gesteld en een jaar op 360 dagen.

Artikel 2.6 Aanpassing canon (herziening)
a. Herziening van de canon vindt plaats per 1 januari, telkens na afloop van de herzieningsperiode. In het laatste kwartaal voor de herzieningsperiode wordt de canon opnieuw door Burgemeester en Wethouders vastgesteld en schriftelijk medegedeeld aan de erfpachter.
b. De canon zal worden aangepast op basis van de consumentenprijsindex (cpi) op de navolgende wijze: de canon verschuldigd over de vorige periode wordt vermenigvuldigd met een breuk, waarin de teller wordt gevormd door het indexcijfer geldend in de maand oktober voorafgaand aan het jaar waarin de canon opnieuw wordt vastgesteld, terwijl de noemer wordt gevormd door het indexcijfer geldend voor de maand oktober in het jaar van de vaststelling van de canon dan wel het jaar voor de vorige herzieningsperiode. Hierbij geldt dat de nieuwe canon nimmer lager kan zijn dan de canon van voor de herziening. Indien de berekening een lagere canon laat zien dat blijft de canon van voor herziening gelden. Indien de hiervoor bedoelde maatstaven voor de berekening van de herziening ontbreken, zal de gemeente andere soortgelijke maatstaven hanteren voor deze herziening.
c. Burgemeester en wethouders kunnen op verzoek van erfpachter afwijken van het bepaalde in lid b. Wel kunnen zij bij afwijken hiervan (financiële)voorwaarden verbinden.

Artikel 2.7 Herziening van de canon na wijziging van het gebruik of de bebouwing
De canon kan door Burgemeester en Wethouders tijdens de herzieningsperiode opnieuw worden vastgesteld:

a. bij wijziging van het gebruik met schriftelijke instemming van de gemeente of bestemming anders dan in de erfpachtovereenkomst is vastgesteld;
b. indien de erfpachter op grond van sterk gewijzigde omstandigheden daarom schriftelijk verzoekt; van sterk gewijzigde omstandigheden is in elk geval sprake indien de gebruiksmogelijkheden van de onroerende zaak door een wijziging van de bestemming worden beperkt of verruimd.

De nieuwe canon zal in dit geval door Burgemeester en Wethouders worden vastgesteld zoals in artikel 2.6 lid b en c van deze algemene erfpachtvoorwaarden is bepaald, uitgaande van de grondwaarde in de nieuwe, gewijzigde situatie.

Artikel 2.8 Staat van aflevering
a. De erfpachtzaak wordt afgeleverd in de toestand, waarin zij zich bevindt op de datum van ondertekening van de akte van vestiging.
b. De gemeente is gehouden het recht van erfpacht te leveren:
1. vrij van hypotheken, beslagen of inschrijvingen daarvan of andere dan in de erfpachtovereenkomst opgegeven beperkte rechten;
2. vrij van huur, pacht en andere gebruiksrechten, tenzij de erfpachtovereenkomst anders vermeldt;
3. vrij van bijzondere lasten of beperkingen voor zover die niet in de erfpachtovereenkomst zijn vermeld en door ondertekening daarvan door de erfpachter uitdrukkelijk worden aanvaard;
4. met de eigenschappen die voor de bestemming en het gebruik zoals omschreven in de erfpachtovereenkomst nodig zijn.

c. De gemeente staat er voor in dat zij bevoegd is de onroerende zaak in erfpacht uit te geven en het recht van erfpacht te vestigen.

Artikel 2.9 Lasten, baten en belastingen

a. Alle kosten, rechten en belastingen met betrekking tot de vestiging van het recht van erfpacht en met betrekking tot de aflevering van de erfpachtzaak, waaronder begrepen de kosten voor het opmaken van de akte van vestiging en van de kadastrale meting, zijn voor rekening van de erfpachter.
b. Onder de belastingen valt ook de omzetbelasting (btw) indien sprake is van bouwgrond dan wel grond die beoogd is voor toekomstige bebouwing. De vestiging van eeuwig durende erfpacht wordt fiscaal gelijkgesteld met een levering. De verschuldigde btw over de grondwaarde is voor rekening van de erfpachter. De vestiging van de erfpacht vindt plaats exclusief btw;
c. Onder de belastingen valt ook de omzetbelasting (btw), indien sprake is van bouwgrond dan wel grond die beoogd is voor toekomstige bebouwing. De vestiging van tijdelijk erfpacht wordt fiscaal gelijkgesteld met een dienst. De verschuldigde btw over de canon is voor rekening van de erfpachter. De vestiging van de erfpacht vindt plaats exclusief btw;.
d. Alle lopende baten en lasten komen voor rekening van de erfpachter met ingang van de datum van de ondertekening van de akte van vestiging. Bij vestiging van het recht van erfpacht zullen de lopende baten en lasten ten overstaan van de notaris tussen partijen worden verrekend.

Artikel 2.10 Vervreemden, overgang en ondererfpacht

a. De erfpachter is verplicht in geval van gehele of gedeeltelijke vervreemding van het recht van erfpacht, de vestiging van ondererfpacht of een beperkt zakelijk recht waardoor het gebruik van de onroerende zaak door derden wordt verkregen, in de daartoe op te maken notariële akte de bepalingen, waaronder het recht van erfpacht is verleend, op te nemen of daarnaar te verwijzen en in dat geval aan bedoelde akte te laten hechten.
b. Voor de vervreemding of de vestiging van een recht als bedoeld in lid a van dit artikel is schriftelijke toestemming van Burgemeester en Wethouders vereist. Deze schriftelijke toestemming is ook vereist voor de inbreng in een (andere) vennootschap van het recht van erfpacht en voor de verdeling tussen gezamenlijke rechthebbenden op het recht. Burgemeester en Wethouders kunnen aan de schriftelijke toestemming (financiële)voorwaarden verbinden.
c. De opvolgende erfpachter, onder erfpachter of verkrijger van een beperkt zakelijk recht zoals hiervoor bedoeld in dit artikel, is verplicht om binnen een maand na ontvangst van een daartoe strekkend verzoek, op zijn kosten aan Burgemeester en Wethouders een afschrift van de notariële akte over te leggen.
d. In geval van vervreemding van het recht van erfpacht blijft de oude erfpachter naast de opvolgend erfpachter voor de eventuele niet betaalde, reeds vervallen erfpachttermijnen over de aan de overdracht voorafgaande vijf jaren, hoofdelijk aansprakelijk.

Artikel 2.11 Over- en ondermaat

Verschil tussen de werkelijke grootte, zoals deze zal worden vastgesteld door of vanwege de dienst van het Kadaster en de Openbare Registers, en de grootte zoals die door de gemeente in de akte van vestiging is aangegeven, wordt niet verrekend gedurende de lopende herzieningsperiode. Bij de eerstvolgende herzieningsperiode zal dit worden aangepast.

Artikel 2.12 Milieukundig onderzoek; bodemverontreiniging

a. Tenzij anders is overeengekomen, heeft de gemeente omtrent de verdachtheid op bodemverontreiniging dan wel de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in de bouwkavel een historisch vooronderzoek (volgens het protocol NEN 5725) / verkennend bodemonderzoek (volgens het protocol NEN 5740/NEN 5707 / nader bodemonderzoek (volgens het protocol NTA 5755) / bodemsanering (volgens protocol 7001) laten verrichten, voor zover noodzakelijk. De erfpachter heeft recht op inzage van het rapport.
b. In dit onderzoek of deze onderzoeken is de milieukundige toestand van de bodem van de bouwkavel omschreven. Hieruit blijkt dat de bouwkavel niet verdacht is op

bodemverontreiniging dan wel geen reden is om aan te nemen dat zich in de grond concentraties van onderzochte stoffen bevinden, waardoor naar de huidige maatstaven, de bodem geschikt is voor realisering van de daaraan gegeven bestemming.

c. Onder voor het milieu gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen worden niet verstaan: bodemvreemde materialen als funderingsrestanten, puin of andere restanten van bouwkundige aard, tenzij deze materialen stoffen bevatten zoals bedoeld in lid a. Evenmin wordt hieronder verstaan de aanwezigheid van de draagkracht van de grond beïnvloede omstandigheden, noch stobben van bomen of struiken.

d. Indien de erfpachter een aanvullend bodemonderzoek wenst te verrichten op de bouwkavel, is hij daartoe gerechtigd. De hieraan gelieerde (on)kosten zijn volledig voor rekening en risico van de erfpachter.

e. Indien voor de datum van notarieel transport of voor de datum van vervroegde ingebruikneming van de bouwkavel zou blijken van de aanwezigheid van de in lid a van dit artikel bedoelde stoffen, die van zodanige concentratie en aard zijn dat van de erfpachter in redelijkheid niet kan worden verwacht dat hij, zonder dat de bodem wordt gesaneerd, de bouwkavel aanvaardt hebben de erfpachter en de gemeente ieder het recht om de overeenkomst eenzijdig en kosteloos te ontbinden.

f. Het (rest)risico van aanwezigheid van verontreinigde grond welke niet blijkt uit uitgevoerd bodemonderzoek doch na notarieel transport of vervroegde ingebruikneming bij afgraving wel aanwezig lijkt te zijn, is voor rekening van de erfpachter waarvoor de erfpachter de gemeente niet aansprakelijk stelt en vrijwaart voor aanspraken van derden. De resultaten van het verkennend bodemonderzoek weergegeven in het rapport zoals bedoeld in lid a van dit artikel, geven tevens de situatie aan bij de aflevering (de nulsituatie).

g. Bij het einde van het recht van erfpacht dient de erfpachter in elk geval de onroerende zaak af te leveren vrij van stoffen die naar de op dat moment gangbare opvattingen gevaar voor het milieu of de volksgezondheid opleveren. Hiertoe dient de erfpachter een verkennend bodemonderzoek te overleggen. De kosten van dit verkennend bodemonderzoek zijn behoudens overmacht voor rekening van de erfpachter. In geval van overmacht zullen partijen in overleg treden om een regeling te treffen. Indien dat niet lukt, geldt de geschillenregeling van artikel 2.27 van deze erfpachtovereenkomst. De resultaten van dit verkennend bodemonderzoek worden vergeleken met de nulsituatie zoals vastgelegd bij de uitgifte in erfpacht bedoeld in lid d. Indien er sprake blijkt te zijn van verontreiniging, is de erfpachter verplicht voor eigen rekening de onroerende zaak te saneren of de aantasting en de directe gevolgen daarvan te beperken en zoveel mogelijk ongedaan te maken.

h. Het hiervoor bedoelde geldt ook bij een tussentijds verkennend bodemonderzoek.

Artikel 2.13 Ontbinding in geval van verontreiniging

a. Indien voor de datum van ondertekening van de akte van vestiging zou blijken van aanwezigheid van de in artikel 2.12 lid a van deze algemene erfpachtvoorwaarden vermelde stoffen van zodanige aard en zodanige hoeveelheid, dat van de erfpachter in redelijkheid niet kan worden gevergd dat hij, zonder dat wordt gesaneerd, de onroerende zaak aanvaardt, heeft de erfpachter het recht de erfpachtovereenkomst bij aangetekende brief aan Burgemeester en Wethouders te ontbinden.

b. Het recht van ontbinding zoals bedoeld in lid a geldt niet, wanneer ondanks de verontreiniging de in erfpacht uitgegeven grond geschikt is voor de beoogde bestemming en geen gevaar oplevert voor de volksgezondheid.

Artikel 2.14 Instandhouding onroerende zaak en opstallen, verzekeringsplicht

a. De erfpachter is verplicht de onroerende zaak en daarop aanwezige opstallen in zodanige technische staat te houden dat deze de in artikel 2.15 van deze algemene erfpachtvoorwaarden bedoelde bestemming en het daar bedoelde gebruik op behoorlijke wijze kunnen dienen. Daartoe dient de erfpachter de in erfpacht uitgegeven onroerende zaak in alle opzichten goed te onderhouden en waar nodig tijdig te vernieuwen.

b. De erfpachter is verplicht alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van hem kunnen worden gevergd teneinde verontreiniging of aantasting van de onroerende zaak te voorkomen, dan wel indien die verontreiniging of aantasting zich voordoet, de onroerende zaak te saneren of de aantasting en de directe gevolgen daarvan te beperken en zoveel mogelijk ongedaan te maken. De erfpachter is bovendien verplicht de gemeente terstond op de hoogte te brengen wanneer zich een verontreiniging of aantasting voordoet of dreigt voor te doen. Uitgangspunt is de nulsituatie zoals bedoeld in artikel 2.12 lid d van deze algemene erfpachtvoorwaarden.

c. Het is de erfpachter niet geoorloofd opstallen geheel of gedeeltelijk te slopen of het bouwvolume van de opstallen te wijzigen, zonder dat Burgemeester en Wethouders daartoe krachtens de daarvoor geldende publiekrechtelijke voorschriften een (omgevings)vergunning hebben verleend.
d. De erfpachter is verplicht alle opstallen te verzekeren voor herbouwwaarde op de bij Nederlandse verzekeringsmaatschappijen gebruikelijke voorwaarden. De erfpachter is behoudens uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van de gemeente, verplicht tot gehele of gedeeltelijke herbouw van opstallen over te gaan indien deze door welke oorzaak ook teniet zijn gegaan.
e. Burgemeester en Wethouders kunnen op verzoek van de erfpachter vrijstelling verlenen van de in lid a en d van dit artikel genoemde verplichtingen. Aan een verleende vrijstelling kunnen door Burgemeester en Wethouders voorwaarden of een tijdsbepaling worden verbonden, waaronder vaststelling van een nieuwe canon als bedoeld in artikel 2.4, 2.6 en 2.7 van deze algemene erfpachtvoorwaarden.

Artikel 2.15 Gebruiksbepaling
a. Erfpachter is verplicht de onroerende zaak te gebruiken overeenkomstig de daaraan in de akte van vestiging nader aangegeven gebruiksbepalingen van de onroerende zaak.
b. Het is de erfpachter niet toegestaan om de onroerende zaak te herontwikkelen of anderszins te gebruiken dan in de erfpachtovereenkomst is vastgelegd zonder dat door Burgemeester en Wethouders daarvoor uitdrukkelijk vooraf schriftelijk toestemming is verleend. Burgemeester en Wethouders kunnen aan de toestemming voorwaarden verbinden, waaronder vaststelling van een nieuwe canon als bedoeld in artikel 2.4, 2.6 en 2.7 van deze algemene erfpachtvoorwaarden.

Artikel 2.16 Vrijwaring door de erfpachter, buitengewone herstellingen en lasten
a. De erfpachter is aansprakelijk voor alle aanspraken van derden op vergoeding van schade die na de uitgifte in erfpacht ontstaat onder meer door het gebruik of door verontreiniging door de erfpachter van de onroerende zaak of door gehele of gedeeltelijke instorting van opstallen die op de onroerende zaak zijn of worden gerealiseerd.
b. De erfpachter is verplicht om de noodzaak van buitengewone herstellingen aan de gemeente te melden. De gemeente is niet verplicht tot het uitvoeren van buitengewone herstellingen, noch tot het voldoen van buitengewone lasten.

Artikel 2.17 Verplichtingen ten opzichte van hypotheekhouders
Ingeval het recht van erfpacht met een of meerdere hypotheekrechten is bezwaard, is de erfpachter verplicht om binnen een maand na ontvangst van een daartoe strekkend verzoek, aan Burgemeester en Wethouders een authentiek afschrift van de hypotheekakte(n) over te leggen. De kosten die hieraan zijn verbonden komen voor rekening van de erfpachter. Burgemeester en Wethouders zullen de hypotheekhouder tijdig in kennis stellen van een voornemen tot opzegging van het recht van erfpacht.

Artikel 2.18 Opzegging om redenen van algemeen belang
a. De gemeente kan het recht van erfpacht beëindigen om redenen van algemeen belang. De beëindiging geschiedt door opzegging van het recht van erfpacht, nadat Burgemeester en Wethouders een daartoe strekkend besluit hebben genomen.
b. Burgemeester en Wethouders maken in de vorm van een ontwerpbesluit een voornemen tot opzegging van het recht van erfpacht, waarin zij gemotiveerd uiteenzetten, wat de redenen zijn die de opzegging van het recht in het algemeen belang rechtvaardigen. Burgemeester en Wethouders geven de erfpachter, de hypotheekhouder en eventuele derden-belanghebbenden kennis van het voornemen bij aangetekende brief.
c. Omtrent het voornemen tot opzegging van het recht van erfpacht nemen Burgemeester en Wethouders geen besluit zolang niet tenminste twee maanden na dagtekening van de in lid b van dit artikel bedoelde aangetekende brief zijn verstreken. Gedurende deze termijn kunnen de erfpachter, de hypotheekhouder en eventuele derden-belanghebbenden bezwaren tegen het voornemen bij Burgemeester en Wethouders inbrengen. Burgemeester en Wethouders besluiten met inachtneming van de eventueel ingebrachte bezwaren. Indien Burgemeester en Wethouders niet binnen een jaar na dagtekening van de in lid b van dit artikel bedoelde aangetekende brief besluiten tot opzegging van het recht van erfpacht, wordt het in lid b van dit artikel bedoelde voornemen geacht niet te zijn gedaan.

d. Het besluit van Burgemeester en Wethouders bepaalt de dag, waarop het recht van erfpacht uiterlijk moet worden opgezegd. Opzegging vindt vervolgens plaats bij deurwaardersexploot en met inachtneming van een termijn van tenminste twee jaar. Deze opzegging moet op straffe van nietigheid binnen acht dagen tevens betekend worden aan de hypotheekhouder en aan anderen die als beperkt gerechtigde of beslaglegger op het recht van erfpacht in de openbare registers staan ingeschreven.
e. Indien het recht van erfpacht eindigt volgens het bepaalde in dit artikel zijn Burgemeester en Wethouders bevoegd daarvan te doen blijken in de openbare registers met verwijzing naar hun besluit en naar de aan de erfpachter gedane opzegging.
f. Indien, op de dag dat het recht van erfpacht eindigt, de onroerende zaak niet is ontruimd, kunnen Burgemeester en Wethouders zonder nadere ingebrekestelling ontruiming doen bewerkstelligen op kosten van erfpachter met inachtneming van door derden rechtmatig verkregen gebruiksrechten en het eventuele retentierecht van de erfpachter.

Artikel 2.19 Schadeloosstelling bij opzegging in het algemeen belang

a. Indien het recht van erfpacht eindigt op de wijze als bedoeld in artikel 2.18 van deze algemene erfpachtvoorwaarden, vindt schadeloosstelling plaats met overeenkomstige toepassing van wat daarover is bepaald in de Onteigeningswet.
b. Niet zal worden vergoed de waarde van wat in strijd met enige bepaling of voorwaarde in de akte van vestiging of in een notariële akte houdende wijziging van het recht van erfpacht is gesticht, noch zal worden vergoed de schade ter zake van het beëindigen van een activiteit die in strijd met enige bepaling of voorwaarde in de notariële of in een notariële akte houdende wijziging van het recht van erfpacht op de onroerende zaak wordt uitgeoefend, tenzij Burgemeester en Wethouders daartoe schriftelijk toestemming hebben verleend.
c. Indien de erfpachter zich niet kan verenigen met de door de gemeente aangeboden vergoeding, doet hij hiervan binnen twee maanden na ontvangst van de aangetekende kennisgeving van de vergoeding, schriftelijk mededeling aan Burgemeester en Wethouders. Indien geen overeenstemming wordt bereikt over de hoogte van de vergoeding, wordt deze vastgesteld door drie deskundigen, aan te wijzen door de bevoegde rechter.
d. Burgemeester en Wethouders keren de aan de erfpachter toekomende vergoeding uit, na aftrek van al hetgeen de erfpachter met betrekking tot het recht van erfpacht, de onroerende zaak en de opstallen nog aan de gemeente verschuldigd is.
e. Indien het recht van erfpacht ten tijde van het eindigen van het recht met hypotheek is bezwaard, is de gemeente krachtens deze algemene erfpachtvoorwaarden gemachtigd om, in afwijking van lid d van dit artikel, de vergoeding, na aftrek van wat de gemeente uit hoofde van de erfpachtovereenkomst en deze algemene erfpachtvoorwaarden met betrekking tot de onroerende zaak nog te vorderen heeft, aan de hypotheekhouder(s) uit te keren tot een door Burgemeester en Wethouders vast te stellen bedrag, gelijk aan het bedrag dat aan de hypotheekhouder(s) zal toekomen indien het een verdeling geldt van de koopsom in geval van gerechtelijke verkoop van het recht van erfpacht. Een daarna overblijvend bedrag van de vergoeding wordt uitgekeerd aan de erfpachter.
f. Zolang de onroerende zaak (behoudens door derden rechtmatig verkregen gebruiksrechten) niet ter vrije beschikking van de gemeente is gesteld, is de gemeente bevoegd tien procent van de uitkering ingevolgde dit artikel achter te houden. Uitsluitend voor de toepassing van dit artikel worden met rechtmatig verkregen gebruiksrechten gelijkgesteld anderszins door derden verkregen gebruiksrechten, welke naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders geen bezwaren opleveren.

Artikel 2.20 Bijzondere wijzen van opzegging van het recht van erfpacht

a. Indien de erfpachter in verzuim is de canon over twee achtereenvolgende jaren te betalen of in ernstige mate tekort schiet in de nakoming van zijn andere verplichtingen, zijn Burgemeester en Wethouders gerechtigd om, met inachtneming van het bepaalde in dit artikel, het recht van erfpacht op te zeggen. Opzegging vindt plaats bij deurwaardersexploot en met inachtneming van een termijn van tenminste twee maanden. Deze opzegging moet op straffe van nietigheid binnen acht dagen tevens betekend worden aan de hypotheekhouder en aan anderen die als beperkt gerechtigden of beslagleggers op het recht van erfpacht in de openbare registers staan ingeschreven.
b. Aan de erfpachter zal worden vergoed de waarde van het recht van erfpacht op het moment van beëindiging, verminderd met hetgeen de gemeente uit hoofde van de erfpacht te vorderen heeft, waaronder begrepen kosten, schade en rente.

c. Het op grond van lid b van dit artikel aan de erfpachter dan wel aan de gemeente toekomende bedrag zal worden vastgesteld door deskundigen overeenkomstig artikel 2.19 van deze algemene erfpachtvoorwaarden, tenzij voor het einde van het recht van erfpacht de gemeente, de erfpachter, hypotheekhouder en eventueel andere belanghebbenden anders overeenkomen.
d. Het bepaalde in artikel 2.18 van deze algemene erfpachtvoorwaarden, alsmede in artikel 2.19 van deze algemene erfpachtvoorwaarden met betrekking tot de opzegging is voor zover mogelijk van overeenkomstige toepassing.
e. De erfpachter is niet gerechtigd het recht van erfpacht op te zeggen.
f. Het college van burgemeester en wethouders kunnen in afwijking van lid e besluiten om op verzoek van erfpachter de erfpacht te beëindigen. Bij beëindiging van de erfpacht door opzegging door de erfpachter heeft deze geen recht op vergoeding van de waarde van nog aanwezige gebouwen, werken of beplantingen. De gemeente zal de hypotheekhouder(s) zo spoedig mogelijk in kennis stellen van een ontvangen opzegging. Dit alles zoals bepaald in artikel 5:99 lid 2 onder c BW.

Artikel 2.21 Boetebepaling

a. Voor elke toerekenbare tekortkoming in de nakoming van enige verplichting, voortvloeiende uit de erfpachtovereenkomst en het daarin van toepassing verklaarde deel van deze algemene erfpachtvoorwaarden, verbeurt de erfpachter, behoudens herstel door de gemeente overeenkomstig artikel 2.22 van deze algemene erfpachtvoorwaarden, na ingebrekestelling en bij uitblijven van de nakoming door de erfpachter binnen de daarin gestelde termijn, ten behoeve van de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van twee maal de jaarlijkse canon.
b. Naast het gestelde in lid a van dit artikel behoudt de gemeente het recht schadevergoeding, welke de boete te boven gaat, te vorderen en de bevoegdheid om bij niet-nakoming van enige uit de erfpachtovereenkomst en het daarin van toepassing verklaarde deel van deze algemene erfpachtvoorwaarden voortvloeiende verplichting in rechte nakoming te vorderen.
c. Naast de bedoelde boete in lid a van dit artikel kunnen Burgemeester en Wethouders een extra boete vorderen voor elke dag of gedeelte van een dag dat de niet, niet tijdige of niet behoorlijke nakoming voortduurt. Deze extra dagboete zal ten hoogste drie procent van de jaarlijkse canon bedragen.
d. Het in lid a van dit artikel bedoelde boetebeding is niet van toepassing wanneer op de betreffende niet-nakoming afzonderlijk een boete is gesteld. In dat geval is de afzonderlijke boeteregeling van toepassing.

Artikel 2.22 Herstel door de gemeente

a. Indien de erfpachter enige verplichting, voortvloeiende uit de akte van vestiging en het daarin van toepassing verklaarde deel van deze algemene erfpachtvoorwaarden niet, niet tijdig of niet behoorlijk nakomt, kunnen Burgemeester en Wethouders deze verplichting op kosten van de erfpachter doen uitvoeren. Krachtens deze algemene erfpachtvoorwaarden zijn Burgemeester en Wethouders na kennisgeving en ingebrekestelling, alsmede na verloop van de in lid b van dit artikel genoemde termijn, tot zodanige uitvoering jegens de erfpachter uitdrukkelijk gemachtigd. Tevens zijn Burgemeester en Wethouders onder dezelfde voorwaarden gemachtigd op kosten van de erfpachter al datgene ongedaan te maken, wat in strijd met enige verplichting door de erfpachter is verricht.
b. Burgemeester en Wethouders geven van hun voornemen gebruik te maken van de bevoegdheid als bedoeld in lid a van dit artikel bij aangetekende brief kennis aan de erfpachter en de hypotheekhouder. Zij doen de kennisgeving vergezeld gaan van een opgave van het vermoedelijke bedrag van de kosten die met de uitvoering gemoeid zullen zijn, van een ingebrekestelling ten aanzien van de verzuimde verplichting of de strijdige verrichting en van een aanmaning om een en ander binnen een redelijke termijn te voldoen.
c. Onverminderd de verschuldigdheid van andere kosten, schade en rente bij de gemeente ontstaan als gevolg van de nalatigheid van de erfpachter, is de erfpachter verplicht op eerste aanzegging van Burgemeester en Wethouders de kosten die gemoeid zijn geweest met het herstel te voldoen. Burgemeester en Wethouders doen de aanzegging vergezeld gaan van een gespecificeerde opgave van de kosten.

Artikel 2.23 Faillissement en beslag

a. De gemeente is bevoegd de erfpachtovereenkomst te ontbinden, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst vereist is indien:
   1. de erfpachter voor het verlijden van de akte van vestiging in staat van faillissement wordt verklaard of aan hem surseance van betaling is verleend, of
   2. gerechtelijke schuldsanering van de erfpachter is aangevraagd, of
   3. in geval van verlies van rechtspersoonlijkheid, feitelijke liquidatie of ontbinding van de vennootschap, of
   4. vóór het verlijden van de akte van vestiging executoriaal beslag wordt gelegd op zijn roerende en/of onroerende zaken en/of vorderingen, die de erfpachter (op een derde) heeft dan wel uit ten tijde van het beslag reeds bestaande rechtsverhoudingen rechtstreeks zal verkrijgen.

b. Indien zich één van de situaties voordoet zoals bedoeld in lid a en aflevering reeds heeft plaatsgevonden, dan is de erfpachter verplicht het afgeleverde onverwijld in de macht van de gemeente terug te brengen, in de staat waarin dit zich bevond ten tijde van de aflevering.

c. Reeds betaalde gedeelten van de canon waarvoor de periode nog niet verstreken is zullen worden gerestitueerd voor zover ze het bedrag van de kosten en boeten ingevolge de erfpachtvoorwaarden en/of erfpachtovereenkomst te boven gaan. Over deze te restitueren canon zal geen rente worden vergoed.

Artikel 2.24 Hoofdelijkheid

Indien in de akte van vestiging meer dan één natuurlijke- of rechtspersoon als erfpachter van de gemeente staat genoemd, zijn deze personen ieder hoofdelijk en voor het geheel aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen die uit de akte van vestiging voortvloeien.

Artikel 2.25 Overdracht van rechten

Het is de erfpachter verboden om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Burgemeester en Wethouders voor het ondertekenen van de akte van vestiging, rechten en verplichtingen uit de erfpachtovereenkomst en/of eventuele met de erfpachtovereenkomst samenhangende overeenkomsten tussen partijen, geheel of gedeeltelijk te vervreemden aan derden. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd om aan het verlenen van toestemming (financiële)voorwaarden te verbinden.

Artikel 2.26 Vergoeding einde erfpacht

a. Na het einde van de erfpacht heeft de voormalige erfpachter recht op vergoeding van de waarde van nog aanwezige opstallen, werken en beplantingen, die door hemzelf of een rechtsvoorganger zijn aangebracht of van de eigenaar tegen vergoeding der waarde zijn overgenomen.

b. De erfpachter heeft geen recht op de in het eerste lid bedoelde vergoeding:
   a. indien de in erfpacht gegeven grond een andere bestemming had dan die van woningbouw;
   b. indien de erfpachter de gebouwen, werken en beplantingen niet zelf heeft bekostigd;
   c. indien de erfpacht geëindigd is door opzegging door de erfpachter;
   d. voor zover de gebouwen, werken en beplantingen onverplicht waren aangebracht en hij ze bij het einde van de erfpacht mocht wegnemen.
   e. Indien erfpachter de bloot eigendom koopt.

c. De gemeente is bevoegd van de door hem ingevolge dit artikel verschuldigde vergoeding af te houden wat hij uit hoofde van de erfpacht van de erfpachter te vorderen heeft.

Artikel 2.27 Geschillenregeling

Alle geschillen, die naar aanleiding van de erfpachtovereenkomst en de akte van vestiging en het daarin van toepassing verklaarde deel van deze algemene erfpachtvoorwaarden mochten ontstaan, van welke aard en omvang ook, daaronder mede begrepen die, welke slechts door één der partijen als geschil worden beschouwd, kunnen worden voorgelegd aan de bevoegde rechter.

Hoofdstuk 3 Bepalingen die uitdrukkelijk van kracht moeten worden verklaard

Artikel 3.1 Geldigheid
Elk van de artikelen in dit hoofdstuk is slechts geldig, indien en voor zover dit in de erfpachtovereenkomst of de akte van vestiging uitdrukkelijk van toepassing is verklaard.

Artikel 3.2 Verbod tot verkoop van goederen, waren of diensten aan de consument
a. Het is de erfpachter verboden de onroerende zaak te gebruiken of te doen gebruiken voor handelsdoeleinden, waarbij levering van goederen, waren of diensten direct aan de consument plaatsvindt.
b. Bij overtreding van het onder lid a van dit artikel bedoelde verbod zal de erfpachter een direct opeisbare boete verschuldigd zijn van € 5.000,00 voor elke week, waarin bedoelde levering aan de consument plaatsvindt of op enigerlei wijze geconstateerd wordt, zulks nadat de erfpachter ter zake van de overtreding door Burgemeester en Wethouders van de gemeente bij aangetekende brief of deurwaardersexploot in gebreke is gesteld en hem een redelijke tijd is geboden om publiekelijk bekend te maken, dat géén verkoop meer aan de consument zal plaatsvinden.

Artikel 3.3 Erfafscheiding
De erfpachter verplicht zich tegenover de gemeente de onroerende zaak voor zijn rekening af te scheiden en afgescheiden te houden met een deugdelijke, naar het oordeel van de gemeente niet ontsierende afscheiding.

Artikel 3.4 Gedoogplichten voorzieningen openbaar nut
a. Erfpachter is verplicht te gedogen, dat al hetgeen ten behoeve van openbare voorzieningen en/of doeleinden op, in of boven de onroerende zaak is aangebracht wordt onderhouden en dat al hetgeen noodzakelijk is ten behoeve van openbare voorzieningen en/of doeleinden op, in of boven de onroerende zaak zal worden aangebracht en onderhouden.
b. De erfpachter is verplicht al hetgeen ingevolge lid a van dit artikel is aangebracht bevestigd te laten.
c. Alle schade, die een onmiddellijk gevolg is van het aanbrengen, hebben, herstellen of vernieuwen van de in lid a van dit artikel bedoelde zaken, zal door de gemeente op haar kosten worden hersteld of, indien de erfpachter dat wenst, aan de erfpachter worden vergoed.
d. 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 lid a van dit artikel, welke Burgemeester en Wethouders dan wel de eigenaren van die zaken noodzakelijk achten.
e. De erfpachter is te allen tijde aansprakelijk voor alle schade die door beschadiging van de aanwezige zaken, bedoeld in lid a van dit artikel, door zijn toedoen of nalaten wordt veroorzaakt.

Artikel 3.5 Recht van koop
a. Erfpachter heeft het recht om de bloot eigendom te kopen zoveel mogelijk overeenkomstig de op dat moment geldende algemene verkoopvoorwaarden van de gemeente en de bij de akte van vestiging van toepassing verklaarde voorwaarden uit hoofdstuk 3 van deze algemene erfpachtvoorwaarden.
b. De koopsom bedraagt de in de akte van vestiging opgenomen waarde van de erfpachtzaak of de prijs, die in onderling overleg overeengekomen zal worden.
c. De erfpachter kan van dit recht gebruik maken aan het eind van een herzieningsperiode. Hiertoe dient hij uiterlijk 3 maanden voor het verstrijken van de herzieningstermijn een schriftelijk verzoek in te dienen bij de gemeente.

Artikel 3.6 Bouwplan
a. Erfpachter is verplicht de erfpachtzaak te bebouwen overeenkomstig een door erfpachter voorgelegd en door de gemeente goedgekeurd bouwplan.
b. Een wijziging van het bouwplan als benoemd in lid a kan alleen geschieden na toestemming van burgemeester en wethouder en kan gevolgen hebben voor de overeengekomen canon.

c. Erfpachter is geheel voor eigen rekening en risico verantwoordelijk voor het tijdig verkrijgen van vergunningen, vrijstellingen, beschikkingen etc. die benodigd zijn voor de realisatie van het bouwplan.

Artikel 3.7 Bouwplicht

a. Binnen twee jaar na datum van het verlijden van de akte van vestiging of indien de erfpachtzaak vervroegd in gebruik is genomen vanaf die datum, moet de op de erfpachtzaak te stichten bebouwing voltooid en gebruiksklaar zijn overeenkomstig het door de gemeente, goedgekeurde bouwplan. Indien daartoe aanleiding bestaat, kan deze termijn op basis van een door erfpachter tijdig schriftelijk ingediend en gemotiveerd verzoek door burgemeester en wethouders worden verlengd. Aan deze verlenging kunnen (financiële)voorwaarden worden verbonden.

b. Zolang niet is voldaan aan de in lid a vermelde verplichting mag erfpachter het recht van erfpacht niet zonder schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders in eigendom of economische eigendom overdragen, met beperkte rechten bezwaren, verhuren of verpachten. Op basis van een door de erfpachter schriftelijk ingediend en gemotiveerd verzoek kan toestemming tot vervreemding door burgemeester en wethouders worden verleend. Aan deze toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden. Voor vestiging van het recht van hypotheek is geen toestemming nodig.

c. Het bepaalde in lid b is niet van toepassing in geval van:
   1. overlijden van erfpachter;
   2. verkoop op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:174 BW ;
   3. executoriale verkoop door hypothecaire schuldeisers als bedoeld in artikel 3:268 BW .

d. De in lid b bedoelde toestemming wordt geacht te zijn verleend als de overdracht van het recht van erfpacht geschiedt ter uitvoering van een tussen de in de erfpachtovereenkomst genoemde erfpachter en (een) derde(n) gesloten koop-/aannemingsovereenkomst, waarbij genoemde erfpachter zich tegenover die derde(n) verplicht de in de koopovereenkomst genoemde en in de daarbij behorende tekening nader gedetailleerde opstallen, te bouwen.

e. Het in lid d gestelde geldt uitsluitend voor de in de koopovereenkomst genoemde erfpachter(s) en gaat niet over op diens rechtsopvolgers.

Artikel 3.8 Boete bouwplicht en recht van terugkoop

a. Indien na verloop van (een verlenging van) de termijn als bedoeld in artikel 3.7 lid a nog geen sprake is van het starten van de bouw, is erfpachter aan de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd ter grootte van 10 procent van de verkoopprijs genoemd in artikel 3.5, onverminderd het recht van de gemeente om volledige nakoming van de bouwplicht te vorderen. Daarnaast is erfpachter verplicht om, indien de gemeente dat vordert, mee te werken aan ontbinding van de akte van vestiging en de wederoverdracht van de grond aan de gemeente. De kosten van de wederoverdracht zijn in dat geval voor rekening van erfpachter, zodat de gemeente vrij op naam krijgt terug geleverd.

b. Indien na verloop van (een verlenging van) de termijn als bedoeld in artikel 3.7 lid a de bebouwing is aangevangen maar nog niet is voltooid, is erfpachter aan de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd ter grootte van 10 procent van de verkoopprijs genoemd in artikel 3.5, onverminderd het recht van de gemeente om de volledige nakoming van de bouwplicht te vorderen.

Artikel 3.9 Kettingbeding

a. De erfpachter is verplicht en verbindt zich jegens de gemeente, die dit voor zich aanvaardt, om het bepaalde in de daartoe in de akte van vestiging aangewezen artikelen bij overdracht van het recht van erfpacht, alsmede bij de verlening van een beperkt recht op de onroerende zaak, aan de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde op te leggen, en in verband daarmee, om het in die artikelen bepaalde in de notariële akte woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van € 500,00 per dag met een maximum van € 250.000,00 ten behoeve van de gemeente, met bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen.

b. Op gelijke wijze als hierboven onder lid a bepaald, verbindt de erfpachter zich jegens de gemeente tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde, dat ook deze zowel het bepaalde in de in lid a bedoelde artikelen, als de in lid a en in het onderhavige lid b opgenomen verplichting om dit door te geven, zal opleggen aan

diens rechtsopvolgers/beperkt gerechtigden. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de gemeente het beding aan.

Artikel 3.10 Kwalitatieve verplichting

a. De in de akte van vestiging aangewezen artikelen en voorwaarden blijven rusten op de onroerende zaak en zullen van rechtswege overgaan op degene(n) die het goed onder bijzondere titel zal/ zullen verkrijgen, waarbij tevens wordt bepaald dat mede gebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van de onroerende zaak zullen verkrijgen.
b. De in lid a bedoelde verplichting(en) zal/zullen overeenkomstig artikel 6:252 lid 2 BW als kwalitatieve verplichting notarieel worden vastgelegd en worden ingeschreven in de openbare registers.

Artikel 3.11 Geschillenregeling

Alle geschillen, die naar aanleiding van de erfpachtovereenkomst of de akte van vestiging mochten ontstaan, van welke aard en omvang ook, daaronder mede begrepen die, welke slechts door één der partijen als zodanig worden beschouwd, zullen worden voorgelegd aan de volgens de wet bevoegde rechter, tenzij partijen ter zake van die geschillen arbitrage bij het Nederlands Arbitrage Instituut overeenkomen.

Hoofdstuk 4 Slotbepalingen

Artikel 4.1 Inwerkingtreding

a. Dit besluit treedt in werking op de dag volgende op die waarop het is bekend gemaakt.
b. Op dit tijdstip wordt ingetrokken:
“Algemene Erfpachtvoorwaarden gemeente Peel en Maas” vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders van Peel en Maas d.d. 4 april 2016 en het addendum van 19 december 2022.

Artikel 4.2 Citeertitel

Deze algemene erfpachtvoorwaarden kunnen worden aangehaald als “Algemene erfpachtvoorwaarden uitgifte bouwkavels gemeente Peel en Maas”.

Panningen, 13 mei 2024

Burgemeester en wethouders van de gemeente Peel en Maas

De gemeentesecretaris/directeur | de burgemeester

K.H. Werps – Aerts | W.J.G. Delissen – van Tongerlo