**Algemene erfpachtbepalingen bouwgrond gemeente Borsele 2014**

****

INHOUD

Art. 1. Begripsomschrijvingen

Art. 2. De uitgifte

Art. 3. Aanvraag, reserveringsvergoeding en waarborgsom

Art. 4. Algemene erfpachtbepalingen en bijzondere voorwaarden

Art. 5. Duur van de erfpacht

Art. 6. Uitgifte van de grond

Art. 7. Hoofdelijke aansprakelijkheid en ondeelbaarheid

Art. 8. De vaststelling van de canon en de grondwaarde

Art. 9. Beëindiging erfpacht door verwerving grond door de erfpachter

Art. 10. Betaling van de canon

Art. 11. Aanpassing van de canon

Art. 12. Lasten en belastingen

Art. 13. Vrijwaring door de erfpachter

Art. 14. De inrichting en ingebruikneming van de grond

Art. 15. Het gebruik overeenkomstig de bestemming

Art. 16. Instandhouding van de opstallen; gedoogplichten

Art. 17. Vormvoorschriften en kosten

Art. 18. Overgang of overdracht van het recht van erfpacht

Art. 19. Splitsing en wijziging van rechten van erfpacht

Art. 20. Beëindiging om redenen van algemeen belang

Art. 21. Schadeloosstelling bij beëindiging in het algemeen belang

Art. 22. Rechtsmiddelen van de gemeente

Art. 23. Boetes

Art. 24. Herstel door de gemeente

Art. 25. Beëindiging wegens ernstige tekortkoming van de erfpachter

Art. 26. Beëindiging wegens wanbetaling van de canon en/of niet nakoming

van de bouwverplichting

Art. 27. Gevolgen van de beëindiging wegens ernstige tekortkoming,

 wanbetaling van de canon en/of niet nakoming van de bouwverplichting

Art. 28. Faillissement en beslag

Art. 29. Deskundigen

Art. 30. Domicilie

Art. 31. Slotbepaling

2

**Begripsomschrijvingen**

**Artikel 1**

Deze bepalingen verstaan onder:

a. **aanbieding :** de brief en/of concept-overeenkomst c.q. verklaring met bijlage(n) waarin de

gemeente een perceel in erfpacht aan de gegadigde(n) aanbiedt.

b. **canon :** de door de erfpachter jaarlijks verschuldigde tegenprestatie;

c. **canonpercentage :** het percentage dat van toepassing is voor de berekening van de canon;

d. **erfpacht :** mede het onverdeeld aandeel daarin;

e. **erfpachter :** de (rechts)persoon of de (rechts)personen met wie door de gemeente een

overeenkomst wordt gesloten tot vestiging van een erfpacht en aan wie, mede uit hoofde

van de overeenkomst tot vestiging, de erfpacht wordt of is verleend, en de rechtsopvolgers

van die (rechts)perso(o)n(en) in de erfpacht.

f. **grond :** mede de daarmee verenigde beplantingen, werken en gebouwen en de beperkte

rechten die met de grond verbonden zijn;

g. **grondwaarde :** de tussen de gemeente en de erfpachter overeengekomen waarde van de

grond die ten grondslag ligt aan de berekening van de canon;

h. **opstallen :** de te eniger tijd boven, op en in de grond aanwezige onroerende zaken;

i. **uitgifte in erfpacht :** mede de heruitgifte in erfpacht van grond;

**De uitgifte**

**Artikel 2**

2.1 De uitgifte in erfpacht geschiedt bij akte van vestiging, ten overstaan van een door de

erfpachter na overleg met de gemeente aan te wijzen notaris.

2.2 In de akte van vestiging worden in ieder geval opgenomen:

a) de ingangsdatum van de erfpacht;

b) het gebruik dat van de grond en van de daarop te stichten of reeds gestichte opstallen

mag worden gemaakt;

c) de jaarlijkse canon alsmede de aan de berekening daarvan ten grondslag liggende

grondwaarde;

d) de Algemene erfpachtbepalingen die op de erfpacht van toepassing zijn alsmede de

bijzondere voorwaarden die ten aanzien daarvan worden gesteld;

2.3 Indien het perceel nog niet kadastraal is ingemeten, wordt een door partijen gewaarmerkte

tekening van het perceel, waaruit de grenzen en de ligging van het perceel blijken, aan de

akte van vestiging gehecht. Zodra de meting heeft plaatsgevonden, treden de uitkomsten van

die meting in de plaats van de hiervoor vermelde.

**Aanvraag, reserveringsvergoeding en waarborgsom**

**Artikel 3**

3.1 Ieder die grond van de gemeente in erfpacht wenst te verkrijgen, moet daartoe een aanvraag

indienen bij de gemeente.

3.2 In afwachting van de aanvraag kunnen burgemeester en wethouders onder door hen te

stellen voorwaarden een jaarlijkse reserveringsvergoeding vorderen voor het reserveren van

de grond.

3.3 Alvorens omtrent een aanvraag tot uitgifte van grond in erfpacht te beslissen, kunnen

burgemeester en wethouders van de gegadigde eisen, dat een waarborgsom in de

gemeentekas wordt gestort, die overeenkomt met het voorlopig vastgestelde bedrag van de

canon per jaar. Onder waarborgsom wordt in dit verband mede verstaan een ten genoegen

van de gemeente gestelde bankgarantie.

3.4 Het in ontvangst nemen van een waarborgsom verplicht de gemeente niet de grond aan de

gegadigde in erfpacht uit te geven. Wordt besloten de grond niet aan de gegadigde in

erfpacht uit te geven, dan wordt de waarborgsom, vermeerderd met een redelijke rente, zo

spoedig mogelijk gerestitueerd.

3.5 De waarborgsom vervalt aan de gemeente, indien de gegadigde niet binnen de door

burgemeester en wethouders bij aangetekende brief opgegeven redelijke termijn meewerkt

aan het tot stand komen van de notariële akte van vestiging van de erfpacht.

3.6 De waarborgsom wordt gerestitueerd zonder dat de gemeente rente of kosten verschuldigd

is, zodra de op de grond te stichten opstallen naar het oordeel van burgemeester en

wethouders overeenkomstig de voorgeschreven bestemming en binnen de vereiste termijn

in gebruik zijn genomen en aan de overige voorwaarden waaronder de grond in erfpacht is

uitgegeven is voldaan.

**Algemene erfpachtbepalingen en Bijzondere Voorwaarden**

**Artikel 4**

4.1 De gemeente geeft grond uit in erfpacht met toepassing van deze Algemene

erfpachtbepalingen, voor zover daarvan niet bij of krachtens besluit van burgemeester en

wethouders wordt afgeweken en voorts onder zodanige bijzondere voorwaarden als

burgemeester en wethouders voor elke uitgifte in erfpacht met de erfpachter zijn

overeengekomen en die onder meer betrekking zullen hebben op de bestemming en het

gebruik van de grond.

4.2 Burgemeester en wethouders kunnen op verzoek van de erfpachter afwijking toestaan of

vrijstelling verlenen van de bijzondere voorwaarden, waaronder de erfpacht is verleend of

deze wijzigen.

**Duur van de erfpacht**

**Artikel 5**

5.1 De uitgifte van grond in erfpacht geschiedt eeuwigdurend.

5.2 Het is de erfpachter niet toegestaan de erfpacht op te zeggen.

5.3 Beëindiging van de erfpacht van de zijde van de gemeente kan uitsluitend plaatsvinden op de

gronden en op de wijzen als voorzien in de art. 20, 25 en 26.

5.4 Gemeente en erfpachter kunnen met wederzijds goedvinden bij akte van afstand, te verlijden

ten overstaan van een door de gemeente, na overleg met de erfpachter aan te wijzen

notaris, overgaan tot beëindiging van de erfpacht of een gedeelte daarvan. In de akte van

afstand van de erfpacht worden in elk geval opgenomen:

a) de datum waarop de erfpacht wordt beëindigd;

b) de regeling die partijen hebben getroffen ten aanzien van het tijdstip waarop en de staat

waarin de grond ter beschikking wordt gesteld aan de gemeente;

c) de regeling die partijen hebben getroffen ten aanzien van een eventuele vergoeding van

de waarde van de erfpacht en van de opstallen.

**Uitgifte van de grond**

**Artikel 6**

6.1 De grond wordt, tenzij uitdrukkelijk anders wordt overeengekomen, in erfpacht uitgegeven:

a) onvoorwaardelijk en niet onderhevig aan inkorting, ontbinding of welke vernietiging dan

ook;

b) niet bezwaard met beslagen, hypotheken of inschrijvingen daarvan noch met andere dan

de opgegeven en door de erfpachter uitdrukkelijk aanvaarde beperkte rechten;

c) vrij van huur, pacht en andere gebruiksrechten;

d) vrij van andere bijzondere lasten en beperkingen die anderszins de in de bijzondere

voorwaarden overeengekomen bouw, verdere inrichting en ingebruikneming van het

perceel grond verhinderen of beperken.

6.2 Tenzij partijen anders overeenkomen wordt de grond afgeleverd in de toestand waarin zij

zich bevindt op de datum van ondertekening van de akte van vestiging van het

erfpachtrecht.

6.3 De inbezitstelling van de grond geschiedt, tenzij uitdrukkelijk anders wordt overeengekomen,

bij de ondertekening van de vorenbedoelde akte van vestiging. Indien de inbezitstelling

plaatsvindt op een ander tijdstip dan bij de ondertekening van de akte van vestiging, eindigt

de zorgplicht van de gemeente op het tijdstip van de inbezitstelling.

6.4 Voor zover aan de gemeente bekend zijn er geen feiten of omstandigheden waaruit zou

blijken of het vermoeden zou kunnen voortvloeien dat in de in erfpacht uitgegeven grond

naar de daarvoor ten tijde van de uitgifte geldende maatstaven enigerlei vorm van

onaanvaardbare bodemverontreiniging aanwezig was, anders dan in de aan de akte van

uitgifte vermeld en met inachtneming van het aldaar gestelde.

6.5 De gemeente staat er voor het overige niet voor in dat de afgeleverde grond aan de

overeenkomst beantwoordt, tenzij partijen anders zijn overeengekomen.

**Hoofdelijke aansprakelijkheid en ondeelbaarheid**

**Artikel 7**

7.1 Indien het recht van erfpacht aan twee of meer personen toekomt, is ieder van hen

hoofdelijk tegenover de gemeente aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen, die

uit de erfpacht voortvloeien.

7.2 De verplichtingen die voor de erfpachter uit de erfpacht voortvloeien, zijn steeds ten

opzichte van de gemeente ondeelbaar.

7.3 De gezamenlijke rechthebbenden dienen een van hen als vertegenwoordiger aan te wijzen

en de gemeente daarvan schriftelijk in kennis te stellen. De gemeente kan alle

kennisgevingen, aanzeggingen en vorderingen met betrekking tot het recht van erfpacht

rechtsgeldig aan of tegen deze vertegenwoordiger doen instellen.

**De vaststelling van de canon en de grondwaarde**

**Artikel 8**

8.1 De uitgifte van grond in erfpacht geschiedt tegen een in geld vast te stellen jaarlijkse canon.

De canon wordt berekend aan de hand van de voor de grond voor het moment van uitgifte

overeengekomen grondwaarde (eventueel met btw) vermenigvuldigd met het dan geldende

canonpercentage.

8.2 De in artikel 8.1 bedoelde grondwaarde wordt overeengekomen met inachtneming van

eventueel ter zake geldende overheidsvoorschriften, de ontwikkeling in de marktprijzen van

onroerende zaken, alsmede met het oog op het gebruik van de grond en de opstallen dat aan

de erfpachter is of wordt toegestaan.

8.3 Het in artikel 8.1 genoemde canonpercentage wordt bij de uitgifte van de onroerende zaak in

erfpacht bepaald op het gemiddelde van de rentepercentages van geldleningen met een

looptijd van 20 jaar waartegen de gemeente kon lenen bij de NV Bank voor Nederlandse

Gemeenten welke golden op de eerste dag van de voorgaande twaalf maanden, echter met

dien verstande dat het percentage wordt verhoogd met een vergoeding van 0,50 voor

administratiekosten.

8.4 Indien het in artikel 8.3 berekende percentage lager is dan 3%, dan geldt een

canonpercentage van 3% (minimum), tenzij burgemeester en wethouders bij apart besluit dit

minimum niet van toepassing verklaren.

**Beëindiging erfpacht door verwerving van de grond door de erfpachter**

**Artikel 9**

9.1 Erfpachter is gerechtigd om tijdens de looptijd van de erfpacht de volledige eigendom te

verwerven van de grond.

9.2 Verwerving van de grond als bedoeld in het 1e lid kan op ieder moment plaatsvinden.

9.3 Erfpachter doet hiertoe een schriftelijk verzoek gericht aan burgemeester en wethouders.

9.4 Bij verwerving van de grond is de erfpachter een bedrag verschuldigd gelijk aan de

grondwaarde zoals die op basis van artikel 8 is vastgesteld bij de (eerste) uitgifte in erfpacht.

9.5 Notariskosten en eventuele andere kosten en belastingen die aan de verwerving zijn

verbonden zijn voor rekening van de erfpachter.

**Betaling van de canon**

**Artikel 10**

10.1 De canon moet maandelijks worden betaald op door de gemeente aan te geven

wijze, met dien verstande, dat het bedrag van de canon door de gemeente moet zijn

ontvangen, uiterlijk op de achtste werkdag van elk der maand.

10.2 Korting of verrekening van de door de erfpachter verschuldigde canon is uitsluitend

toegestaan voor zover het onbetwiste vorderingen op de gemeente betreft, welke direct

verband houden met de in erfpacht uitgegeven grond.

10.3 Indien de canon niet tijdig wordt betaald is een vertragingsrente verschuldigd ter hoogte van

de wettelijke rente over het achterstallige bedrag, te rekenen vanaf de dag waarop de canon

verschuldigd is. Voor de toepassing van dit artikel wordt een gedeelte van een maand voor

een volle maand gerekend en worden de gevonden bedragen afgerond op hele euro’s.

10.4 Is de erfpachter zes maanden na de verschijndag van de canon nog in gebreke dan wordt de

eventuele hypotheeknemer hiervan binnen veertien dagen in kennis gesteld door de

gemeente. Hypotheeknemer dient hiervoor de gemeente binnen 1 maand na vestiging van het

hypotheekrecht bij aangetekend schrijven in kennis te hebben gesteld.

**Aanpassing van de canon**

**Artikel 11**

11.1 De door de erfpachter verschuldigde canon wordt jaarlijks per 1 januari herzien volgens het

maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI), reeks CPI-alle huishoudens

zoals gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). Waarbij de tot de

datum van de aanpassing geldende canon wordt vermenigvuldigd met een factor welke wordt

verkregen door het bovengenoemde prijsindexcijfer van de maand eindigend twee maanden

voor de datum van aanpassing van de canon te delen door het prijsindexcijfer van de

overeenkomstige maand van de periode daarvoor en deze factor af te ronden op drie

decimalen. De nieuwe canon zal nimmer minder bedragen dan de laatst geldende canon.

11.2 Burgemeester en wethouders doen mededeling aan de erfpachter van het bedrag van de

overeenkomstig artikel 11.1 aangepaste canon uiterlijk twee maanden voordat

ingevolge artikel 10.1 de eerste termijn van de aangepaste canon opeisbaar is geworden.

Te late kennisgeving kan de erfpachter noch ontslaan van zijn verplichting tot bijbetaling.

**Lasten en belastingen**

**Artikel 12**

12.1 Alle belastingen (zoals eventueel verschuldigde omzetbelasting en/of overdrachtsbelasting),

alsmede alle andere gewone en buitengewone lasten die op of wegens de

grond en de opstallen worden geheven, komen ten laste van de erfpachter.

12.2 Indien de gemeente enige betaling heeft verricht, die ingevolge artikel 12.1 ten laste van de

erfpachter is, geven burgemeester en wethouders daarvan schriftelijk kennis aan de

erfpachter, die gehouden is binnen één maand na de datum van verzending van de

kennisgeving, het daarin opgegeven bedrag aan de gemeente te betalen.

**Vrijwaring door de erfpachter**

**Artikel 13**

De erfpachter vrijwaart de gemeente voor alle aanspraken van derden op vergoeding van schade die

na de ingangsdatum van het recht van erfpacht is dan wel zal ontstaan als gevolg van zodanige

verontreiniging van de grond door of vanwege de erfpachter, dat gevaar bestaat voor de

volksgezondheid en/of het milieu.

**De inrichting en ingebruikneming van de grond**

**Artikel 14**

14.1 De erfpachter is verplicht onder de voorwaarden en binnen de termijnen daartoe in de akte

van vestiging gesteld :

1. de grond te bebouwen overeenkomstig het door de gemeente goedgekeurde bouwplan;

2. de grond op behoorlijke wijze van de belendende percelen en van de openbare weg af te

scheiden en afgescheiden te houden;

3. de onbebouwde grond op behoorlijke wijze overeenkomstig de in de akte van vestiging

aangegeven bestemming in te richten en ingericht te houden;

4. de grond en de opstallen overeenkomstig de in de akte van vestiging aangegeven

bestemming in gebruik te nemen.

14.2 Burgemeester en wethouders kunnen op een daartoe strekkend schriftelijk verzoek van de

erfpachter ontheffing verlenen van één of meer van de in artikel 14.1 genoemde

verplichtingen en/of van de ter zake in de akte van vestiging gestelde voorwaarden en

termijnen. Indien burgemeester en wethouders ontheffing verlenen kunnen zij daaraan

voorwaarden verbinden.

**Het gebruik overeenkomstig de bestemming**

**Artikel 15**

15.1 De erfpachter is verplicht de grond en de opstallen overeenkomstig de in de akte van

vestiging aangegeven bestemming te gebruiken. Mitsdien is het de erfpachter ook niet

geoorloofd de grond en de opstallen geheel of gedeeltelijk niet of nagenoeg niet te

gebruiken.

15.2 Het is de erfpachter niet geoorloofd de grond en de opstallen zodanig te gebruiken dat zulks

uit oogpunt van welstand bezwaar oplevert.

15.3 Evenmin is het de erfpachter geoorloofd door het gebruik van de grond en de opstallen aan

derden hinder en overlast te bezorgen.

15.4 Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van de in artikel 15.1 tot en met

15.3 genoemde verplichtingen en verboden op een daartoe strekkend schriftelijk verzoek van

de erfpachter. Indien burgemeester en wethouders ontheffing van een verbod of

verplichting verlenen, kunnen zij hieraan voorwaarden verbinden.

**Instandhouding van de opstallen, gedoogplichten**

**Artikel 16**

16.1 De erfpachter is verplicht de grond met de opstallen in zodanige technische staat te houden

dat deze de in de akte van vestiging aangegeven bestemming op behoorlijke wijze kan

dienen. Daartoe dient de erfpachter de grond met de opstallen in alle opzichten goed te

onderhouden en waar nodig tijdig geheel of gedeeltelijk te vernieuwen.

16.2 De erfpachter is verplicht de opstallen tegen brand en stormschade te verzekeren.

16.3 Het is de erfpachter niet geoorloofd in, op of aan de grond met de opstallen werkzaamheden

of handelingen te verrichten of na te laten dan wel een bedrijf uit te oefenen, waardoor

gevaar, schade of hinder, dan wel aantasting van de volksgezondheid en/of het milieu –

waaronder die van de bodem - wordt veroorzaakt. Alle schade die niettemin door handelen

of nalaten door of vanwege de erfpachter ontstaat - waaronder de kosten van eventueel

noodzakelijke bodemsanering - is voor rekening van de erfpachter.

16.4 De erfpachter moet gedogen, dat op, in, aan of boven de grond en de opstallen zoveel en

zodanige palen, kabels, leidingen, draden en andere voorwerpen worden aangebracht,

onderhouden en vervangen als burgemeester en wethouders met het oog op openbare

voorzieningen wenselijk achten, zonder dat de gemeente gehouden is tot het betalen van

enige vergoeding ter zake het gedogen. Alvorens te beslissen omtrent de plaats waar en de

wijze waarop die voorwerpen worden aangebracht, alsmede omtrent de vergoeding van

eventueel in verband daarmee veroorzaakte schade vindt vanwege de gemeente overleg met

de erfpachter plaats.

16.5 Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van de in artikel 16.1 tot en met

16.4 genoemde verplichtingen en verboden op een daartoe strekkend schriftelijk verzoek van

de erfpachter. Indien burgemeester en wethouders ontheffing van een verbod of verplichting

verlenen, kunnen zij hieraan voorwaarden verbinden.

**Vormvoorschriften en kosten**

**Artikel 17**

17.1 Uitgifte van grond in erfpacht, splitsing van het recht van erfpacht - splitsing in

appartementsrechten daaronder begrepen - of enige andere wijziging van de erfpacht,

vervreemding, gehele of gedeeltelijke bezwaring van de erfpacht, moet geschieden bij

notariële akte te verlijden ten overstaan van een door de erfpachter na overleg met de

gemeente aan te wijzen notaris.

17.2 Onverminderd het bepaalde bij artikel 18.1 is de erfpachter verplicht binnen één maand na

het passeren van een akte als bedoeld in artikel 17.1 een afschrift daarvan aan de gemeente

te verstrekken.

17.3 De kosten, lasten en rechten ter zake van de in dit artikel bedoelde akten en van de daarmee

samenhangende kadastrale opmetingen, alsmede de kosten en rechten wegens de uitgifte

van grossen, komen ten laste van de erfpachter.

**Overgang of overdracht van het recht van erfpacht**

**Artikel 18**

18.1 Van overgang of overdracht van het recht van erfpacht, moet de nieuwe erfpachter binnen

een maand na de dag van de overgang of overdracht daarvan aan burgemeester en

wethouders kennis geven door middel van een afschrift van de notariële akte van overgang

of overdracht dan wel van een schriftelijk stuk waaruit van de overgang blijkt.

18.2 De erfpachter en zijn rechtverkrijgenden zijn verplicht bij overdracht of overgang van het

recht van erfpacht de Algemene erfpachtbepalingen en de bijzondere voorwaarden,

waaronder het recht is verleend, in de akte van overdracht of overgang op te nemen of

daarnaar te verwijzen.

18.3 De nieuwe erfpachter is verplicht na de overdracht of overgang, waaronder begrepen die

wegens gerechtelijke tenuitvoerlegging of die krachtens executie, binnen de in artikel 18.1

gestelde termijn aan de gemeente de erfpachtcanon te betalen die in de voorafgaande 5

jaren verschuldigd is geworden en niet is voldaan.

18.4 De vorige erfpachter blijft gehouden al hetgeen hij met betrekking tot de erfpacht nog

verschuldigd is aan de gemeente te betalen.

**Splitsing en wijziging van rechten van erfpacht**

**Artikel 19**

19.1 Het is de erfpachter niet geoorloofd tot splitsing van de rechten van erfpacht, tot splitsing in

appartementsrechten of tot samenvoeging van rechten van erfpacht over te gaan. Voor de

toepassing van dit artikel wordt met de in de eerste zin vermelde handelingen gelijkgesteld

het door de erfpachter verlenen van deelnemings- of lidmaatschapsrechten die betrekking

hebben op het gebruik van de grond en/of de opstallen.

19.2 Het is de erfpachter niet geoorloofd de in erfpacht uitgegeven grond in ondererfpacht uit te

geven.

19.3 Burgemeester en wethouders kunnen op een daartoe strekkend schriftelijk verzoek van de

erfpachter ontheffing verlenen van het in artikel 19.1 genoemde verbod. Indien

burgemeester en wethouders ontheffing verlenen kunnen zij hieraan voorwaarden

verbinden, waaronder voorwaarden ten aanzien van het onderhoud van de opstallen na de

splitsing.

19.4 Indien burgemeester en wethouders ontheffing verlenen van het verbod tot splitsing in

appartementsrechten, stellen zij tevens vast welk gedeelte van de canon zal gelden voor elk

van de ontstane appartementsrechten.

19.5 In afwijking van het in artikel 7.1 en 7.2 bepaalde, is de verplichting tot voldoening van de

canon bij splitsing van het recht van erfpacht in appartementsrechten een tevens voor

rekening van de gezamenlijke appartementseigenaren dan wel de Vereniging van Eigenaren

komende schuld, waarvoor zij jegens de gemeente hoofdelijk aansprakelijk zijn c.q. is.

**Beëindiging om redenen van algemeen belang**

**Artikel 20**

20.1 De gemeente kan de erfpacht beëindigen om redenen van algemeen belang. Beëindiging

vindt plaats door opzegging van het recht nadat de gemeenteraad een daartoe strekkend

besluit heeft genomen. Burgemeester en wethouders doen een voorstel tot beëindiging van de

erfpacht aan de gemeenteraad. In dit voorstel wordt gemotiveerd uiteen gezet welke redenen

er zijn die beëindiging van de erfpacht in het algemeen belang rechtvaardigen.

20.2 Burgemeester en wethouders geven de erfpachter en hypotheekhouder en eventuele andere

belanghebbenden schriftelijk kennis van het voorstel bij aangetekend schrijven.

20.3 Omtrent het voorstel tot beëindiging van de erfpacht neemt de gemeenteraad geen besluit

zolang niet ten minste twee maanden sedert dagtekening van het in artikel 20.2 bedoelde

schrijven zijn verstreken. Gedurende deze termijn kunnen de erfpachter, de hypotheekhouder

en eventuele andere belanghebbenden bezwaren tegen het voorstel bij Burgemeester en

wethouders inbrengen. De gemeenteraad besluit binnen een jaar na dagtekening van het in

artikel 20.1 bedoelde voorstel.

20.4 Indien burgemeester en wethouders een besluit tot beëindiging in het algemeen belang

nemen, stellen zij tevens de dag vast waarop opzegging van het recht uiterlijk moet

plaatsvinden. Opzegging vindt vervolgens plaats bij deurwaardersexploot en met

inachtneming van een termijn van ten minste één jaar. Deze opzegging dient op straffe van

nietigheid binnen acht dagen tevens te worden betekend aan de hypotheekhouder en aan

anderen die als beperkt gerechtigde en/of beslaglegger op het recht van erfpacht in de

openbare registers staan ingeschreven.

20.5 Indien de erfpacht eindigt ingevolge het bepaalde bij artikel 20.1, is de gemeente bevoegd

daarvan te doen blijken in de openbare registers, met verwijzing naar het besluit van

burgemeester en wethouders en naar de aan de erfpachter gedane opzegging.

20.6 Indien op de dag dat de erfpacht eindigt de grond en de opstallen niet zijn ontruimd, kan de

gemeente zonder nadere ingebrekestelling ontruiming doen bewerkstelligen, behoudens

door derden rechtmatig verkregen gebruiksrechten en behoudens het eventuele

retentierecht van de erfpachter.

**Schadeloosstelling bij beëindiging in het algemeen belang**

**Artikel 21**

21.1 Indien de erfpacht eindigt krachtens artikel 20 en de partijen er niet in geslaagd zijn om de

schadevergoeding in der minne te regelen, bepalen deskundigen het bedrag, dat aan de

erfpachter toekomt als schadevergoeding. Hieronder wordt verstaan volledige vergoeding

van schade, zoals deze door de gemeente aan de erfpachter moet worden betaald, indien de

erfpacht per de dag waarop deze ingevolge artikel 20.5 eindigt, zou zijn onteigend op basis

van de ten tijde van dat besluit geldende tekst van de Onteigeningswet, met dien verstande

dat in geval van beëindiging wegens planmatige reconstructie of vernieuwing, bij de bepaling

van de schadeloosstelling voor het verlies van het gebruik van de grond naar billijkheid en

redelijkheid rekening wordt gehouden met de kosten van die planmatige reconstructie of

vernieuwing.

21.2 Indien echter de op de grond gestichte bebouwing is geëxploiteerd met aanmerkelijke

geldelijke steun van de overheid, dan zal de schadevergoeding in afwijking van artikel 21.1

ten hoogste bedragen het niet afgeschreven gedeelte van de investering, waarin begrepen

het bedrag dat eventueel ter vooruitbetaling van de canon is voldaan, uitgaande van de voor

die investering bij of krachtens de wet voorgeschreven of normaal gebruikelijke

afschrijvingsmethode.

21.3 Niet zal worden vergoed de waarde van hetgeen in strijd met enige bepaling of voorwaarde

in de akte van uitgifte in erfpacht of in een akte houdende wijziging van het recht van

erfpacht is gesticht, noch zal worden vergoed de schade ter zake van het beëindigen van een

activiteit die in strijd met enige bepaling of voorwaarde in de akte van uitgifte in erfpacht of

in een akte houdende wijziging van het recht van erfpacht op de grond en in de opstallen

wordt uitgeoefend, tenzij burgemeester en wethouders daartoe schriftelijk toestemming

hebben verleend.

21.4 De gemeente keert de aan de erfpachter toekomende schadevergoeding uit, na aftrek van al

hetgeen haar met betrekking tot het recht van erfpacht, de grond en de opstallen nog

verschuldigd is.

21.5 Indien het recht van erfpacht ten tijde van het eindigen van het recht met hypotheek was

bezwaard, wordt in afwijking van artikel 21.4 de schadevergoeding, na aftrek van al hetgeen

aan de gemeente met betrekking tot de erfpacht, de grond en de opstallen nog verschuldigd

is aan de hypotheekhouder uitgekeerd tot een door burgemeester en wethouders vast te

stellen bedrag, gelijk aan het bedrag dat aan de hypotheekhouder zou toekomen indien het

een verdeling gold van de koopprijs in geval van gerechtelijke verkoop van het recht van

erfpacht. Het daarna overblijvende bedrag van de schadevergoeding wordt uitgekeerd aan

de erfpachter.

21.6 Generlei uitkering ingevolge dit artikel heeft plaats zolang de grond met de opstallen niet ter

vrije beschikking van de gemeente is gesteld, behoudens door derden rechtmatig verkregen

gebruiksrechten en/of het eventuele retentierecht van de erfpachter. 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.

**Rechtsmiddelen van de gemeente**

**Artikel 22**

22.1 Onverlet de aan de gemeente krachtens de wet ter beschikking gestelde rechtsmiddelen, kan

de gemeente, indien de erfpachter zijn verplichtingen niet, niet tijdig of niet behoorlijk

nakomt, naar haar keuze en zo nodig naast of na elkaar gebruikmaken van de in deze

Algemene erfpachtbepalingen of de bijzondere voorwaarden genoemde rechtsmiddelen.

22.2 Alvorens burgemeester en wethouders gebruik maken van een van de in de wet, de

Algemene erfpachtbepalingen of de bijzondere voorwaarden genoemde rechtsmiddelen

stellen zij de erfpachter schriftelijk in gebreke en wordt hem alsnog een termijn gegund om

aan zijn verplichtingen te voldoen.

22.3 Indien de erfpachter een in deze Algemene erfpachtbepalingen of in de bijzondere

voorwaarden gestelde termijn binnen welke hij een verplichting moet nakomen ongebruikt

laat voorbijgaan is hij niettemin door het enkele verloop van de termijn in verzuim, zonder

dat daartoe een nadere ingebrekestelling is vereist.

22.4 Met het oog op de handhaving van de aan de erfpachter in deze Algemene

erfpachtbepalingen of in de bijzondere voorwaarden opgelegde verplichtingen is de

gemeente te allen tijde gerechtigd na overleg met de erfpachter het erfpachtperceel te

betreden en de zich daarop bevindende opstallen en werken uitwendig te inspecteren.

**Boetes**

**Artikel 23**

23.1 Wegens het niet, niet tijdig of niet behoorlijk voldoen aan enige verplichting, de erfpachter

opgelegd bij of krachtens deze Algemene erfpachtbepalingen en/of bij of krachtens de

bijzondere voorwaarden, kunnen burgemeester en wethouders besluiten hem een boete op

te leggen van ten hoogste tienmaal het bedrag van de alsdan geldende canon, te betalen

binnen een daartoe door hen te stellen termijn.

23.2 Voor de toepassing van artikel 23.1 wordt de canon aangepast aan de

waardeverandering van het geld zoals bepaald in artikel 11.1 vanaf het eerste jaar van uitgifte

in erfpacht.

**Herstel door de gemeente**

**Artikel 24**

24.1 Wegens het niet, niet tijdig of niet behoorlijk voldoen aan enige verplichting, de erfpachter

opgelegd bij of krachtens deze Algemene erfpachtbepalingen en/of bij of krachtens de

bijzondere voorwaarden en indien de onderwerpelijke verplichting daartoe geschikt is,

kunnen burgemeester en wethouders bedoelde verplichting op kosten van de erfpachter zelf

ten uitvoer leggen. Krachtens deze Algemene erfpachtbepalingen zijn burgemeester en

wethouders tot zodanige uitvoering jegens de erfpachter uitdrukkelijk gemachtigd.

Op gelijke wijze zijn burgemeester en wethouders gemachtigd op kosten van de erfpachter al

datgene ongedaan te maken, dat in strijd met enige verplichting door de erfpachter is

verricht.

24.2 Burgemeester en wethouders geven aan de erfpachter kennis van hun krachtens artikel 24.1

genomen besluit bij aangetekend schrijven. Zij doen de kennisgeving vergezeld gaan van een

opgave van het vermoedelijke bedrag van de kosten die met de uitvoering van het besluit

gemoeid zullen zijn.

24.3 Onverlet 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 te voldoen de kosten gemoeid met de

uitvoering van het krachtens artikel 24.1 genomen besluit. De gemeente doet daartoe de

aanzegging vergezeld gaan van een gespecificeerde opgave van de kosten. Kan de

erfpachter zich niet met het bedrag van de bedoelde kosten verenigen dan geeft hij daarvan,

op straffe van verval van rechten, binnen één maand na ontvangst van bedoelde aanzegging

schriftelijk kennis aan burgemeester en wethouders.

24.4 Na ontvangst van de kennisgeving van de erfpachter als bedoeld in artikel 24.3 zullen de

deskundigen als bedoeld in artikel 29 de door de erfpachter verschuldigde kosten vaststellen.

**Beëindiging wegens ernstige tekortkoming van de erfpachter**

**Artikel 25**

25.1 Indien de erfpachter in ernstige mate tekort schiet in de nakoming van enige verplichting

voortvloeiend uit deze Algemene erfpachtbepalingen en/of bijzondere voorwaarden, kan de

gemeente de erfpacht beëindigen. Beëindiging geschiedt door opzegging en, behoudens de

gevallen bedoeld in artikel 26, nadat burgemeester en wethouders een daartoe strekkend

besluit hebben genomen. De gemeente is in die gevallen tevens gerechtigd van de erfpachter

vergoeding te vorderen van kosten, schade en rente.

25.2 Burgemeester en wethouders geven bij aangetekend schrijven tevoren de erfpachter,

hypotheekhouder(s) en eventuele andere belanghebbenden kennis van het voornemen tot

beëindiging.

25.3 De erfpachter, hypotheekhouder(s) en andere belanghebbenden kunnen binnen één maand

na dagtekening van het in artikel 25.2 genoemde schrijven hun bezwaren tegen het voorstel

tot beëindiging van de erfpacht bij burgemeester en wethouders inbrengen. Burgemeester

en wethouders nemen een besluit op het voorstel na afloop van deze termijn en met

inachtneming van eventueel ingebrachte bezwaren.

25.4 Indien burgemeester en wethouders een besluit tot beëindiging door opzegging nemen,

stellen zij tevens de dag vast waarop opzegging van het recht uiterlijk moet plaatsvinden.

Opzegging vindt vervolgens plaats bij deurwaardersexploot en met inachtneming van een

termijn van ten minste een jaar. Deze opzegging dient op straffe van nietigheid binnen acht

dagen tevens betekend te worden aan de hypotheekhouder(s) en aan anderen die als

beperkt gerechtigde en/of beslaglegger op het recht van erfpacht in de openbare registers

staan ingeschreven.

25.5 Indien vóór de dag waarop de erfpacht zal eindigen, de oorzaak der beëindiging wordt

weggenomen en vóór die dag bovendien aan de gemeente worden vergoed alle kosten,

schade en rente als bedoeld in artikel 25.1, zijn aan het collegebesluit en aan de erfpachter

gedane opzegging geen verdere rechtsgevolgen meer verbonden.

25.6 Indien de erfpacht eindigt volgens het bepaalde in dit artikel, is de gemeente bevoegd

daarvan te doen blijken in de openbare registers, met verwijzing naar het in artikel 25.1

bedoelde besluit van burgemeester en wethouders en de aan de erfpachter gedane

opzegging.

25.7 Indien op de dag dat de erfpacht eindigt de grond en de opstallen niet zijn ontruimd, kan de

gemeente zonder nadere ingebrekestelling ontruiming doen bewerkstelligen, behoudens

door derden rechtmatig verkregen gebruiksrechten en het eventuele retentierecht van de

erfpachter.

**Beëindiging wegens wanbetaling van de canon en/of niet nakoming**

**van de bouwverplichting**

**Artikel 26**

26.1 Indien de erfpachter in verzuim is de canon te betalen over twee achtereenvolgende jaren

en/of de erfpachter niet of niet tijdig voldoet aan zijn verplichting genoemd in artikel 14.1

onder 1, kan de gemeente de erfpacht door opzegging beëindigen. Beëindiging geschiedt in

dat geval na een daartoe strekkend besluit van burgemeester en wethouders. De gemeente is

in deze gevallen tevens gerechtigd van de erfpachter vergoeding te vorderen van kosten,

schade en rente.

26.2 Burgemeester en wethouders geven bij aangetekend schrijven tevoren de erfpachter, de

hypotheekhouder(s), de beperkt gerechtigde(n) en beslaglegger(s) kennis van hun

voornemen tot beëindiging.

26.3 Burgemeester en wethouders bepalen de dag, waarop de erfpacht uiterlijk moet worden

opgezegd. Opzegging vindt vervolgens plaats bij deurwaardersexploot niet eerder dan nadat

tenminste twee maanden zijn verstreken na de kennisgeving bedoeld in het vorige lid en met

inachtneming van een termijn van tenminste twee maanden. Deze opzegging moet op straffe

van nietigheid binnen acht dag tevens worden betekend aan de hypotheekhouder(s) en aan

anderen die als beperkt gerechtigde en/of beslaglegger op het recht van erfpacht in de

openbare registers staan ingeschreven.

26.4 Het bepaalde in de leden 5, 6 en 7 van het voorgaande artikel is van overeenkomstige

toepassing.

**Gevolgen van de beëindiging wegens ernstige tekortkoming,**

**wanbetaling van de canon en/of niet nakoming van de bouwverplichting**

**Artikel 27**

27.1 De erfpachter kan na beëindiging op grond van artikel 25 en 26 uitsluitend van de gemeente

vergoeding van de waarde van het recht en de opstallen vorderen op basis van het in dit

artikel bepaalde.

27.2 Vanaf de datum waarop de erfpacht ingevolge het bepaalde in artikel 25 en 26 is geëindigd,

is de gemeente gerechtigd tot de opbrengst van eventuele verhuring en ingebruikgeving en

tot het gebruik van de grond en komen alle belastingen en andere lasten, die op of wegens

de eigendom en de bebouwing van de grond worden geheven, ten laste van de gemeente.

27.3 In geval van beëindiging op grond van niet nakomen van de bouwverplichting kan - in

afwijking van het gestelde in lid 1 - de gemeente aan de erfpachter vergoeden de reeds

betaalde canons alsmede vergoeding van de waarde van de eventueel reeds op de grond

gebouwde opstallen op het moment van beëindiging, rekening houdend met de periode van

gebruik van de grond door de erfpachter. De gemeente brengt op de vergoeding in

mindering al hetgeen met betrekking tot de erfpacht, de grond en de opstallen nog

verschuldigd is. Een eventueel nog aanwezige waarborgsom vervalt aan de gemeente.

27.4 In de overige gevallen van beëindiging is de gemeente verplicht binnen zes maanden na de

dag waarop de erfpacht eindigt en de grond met de opstallen ter vrije beschikking van de

gemeente is gesteld, behoudens door derden rechtmatig verkregen gebruiksrechten, een

openbare verkoping volgens plaatselijke gewoonte en onder de gebruikelijke

veilingvoorwaarden te doen houden van het recht van erfpacht op de grond, te verlenen

voor de verdere tijdsduur van dat recht en overigens onder de destijds voor dat recht

gegolden hebbende voorwaarden.

27.5 De opbrengst van de verkoping wordt uitgekeerd aan de erfpachter na aftrek van al hetgeen

aan de gemeente met betrekking tot dat recht, de grond en de opstallen nog is verschuldigd

en van de te haren laste komende kosten van openbare verkoping. Een eventueel nog

aanwezige waarborgsom vervalt aan de gemeente.

27.6 Indien het recht van erfpacht ten tijde van het eindigen van het recht met hypotheek was

bezwaard, wordt in afwijking van artikel 27.5 de opbrengst, na aftrek van al hetgeen aan de

gemeente met betrekking tot de erfpacht, de grond en de opstallen nog verschuldigd is en

van de te haren laste komende kosten van de openbare verkoping aan de hypotheekhouder

uitgekeerd tot een door burgemeester en wethouders vast te stellen bedrag, gelijk aan het

bedrag, dat aan de hypotheekhouder zou toekomen indien het een verdeling gold van de

koopprijs in geval van executoriale verkoop van het recht van erfpacht. Het daarna

overblijvende bedrag van de opbrengst wordt uitgekeerd aan de erfpachter.

27.7 Generlei uitkering ingevolge dit artikel heeft plaats, zolang niet de grond met de opstallen ter

vrije beschikking van de gemeente is gesteld, behoudens door derden rechtmatig verkregen

gebruiksrechten en het eventuele retentierecht van de erfpachter. 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.

27.8 Indien bij de openbare verkoping geen bod wordt gedaan of indien een prijs wordt geboden

die niet toereikend is voor hetgeen de gemeente volgens artikel 27.5 mag afhouden, vervalt

de verplichting tot gunning en is de gemeente niet tot enige uitkering verplicht.

**Faillissement en beslag**

**Artikel 28**

28.1 Indien de toekomstige erfpachter voor de datum van ondertekening van de akte van

vestiging van de erfpacht in staat van faillissement wordt verklaard of surseance van betaling

heeft gekregen, alsmede wanneer er voor de datum van ondertekening van de notariële akte

beslag op zijn goederen wordt gelegd, is de gemeente bevoegd reeds gesloten

overeenkomsten met betrekking tot de onroerende zaken als ontbonden te beschouwen,

zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist.

28.2 Reeds betaalde canons alsmede waarborgsommen of gedeelten daarvan zullen worden

gerestitueerd voor zover ze het bedrag van de kosten en boeten ingevolge deze

overeenkomst te boven gaan.

**Deskundigen**

**Artikel 29**

29.1 Wanneer in deze bepalingen sprake is van deskundigen wordt daaronder verstaan een aantal

van drie. Deze deskundigen zullen op verzoek van de meest gerede partij worden

aangewezen door de president van de gewone rechter te ’s-Gravenhage.

29.2 Indien de gemeente voornemens is een verzoek tot aanwijzing van deskundigen uit te

brengen geven burgemeester en wethouders de erfpachter van dat voornemen bij

aangetekend schrijven kennis en stellen burgemeester en wethouders hem gedurende één

maand na dagtekening van gemeld schrijven in de gelegenheid voor geschilbeslechting door

de gewone rechter te kiezen. Laat de erfpachter deze termijn ongebruikt voorbijgaan dan

wordt hij geacht in te stemmen met de beslechting van het geschil bij bindend advies op

grond van dit artikel.

29.3 Het aan de in artikel 30.1 bedoelde rechter gerichte verzoek tot aanwijzing van deskundigen

zowel van de zijde van de gemeente als van de erfpachter wordt onverwijld per

aangetekende brief ter kennis gebracht van de wederpartij. De partij, die het verzoek heeft

gedaan, doet binnen één week, nadat zij van de Griffie van de Rechtbank opgave heeft

ontvangen van de door de president aangewezen deskundigen, van deze aanwijzing

schriftelijk mededeling aan de wederpartij.

29.4 Door de aanvaarding van hun benoeming onderwerpen deskundigen zich aan deze Algemene

erfpachtbepalingen en aan de van toepassing zijnde bijzondere voorwaarden.

29.5 De deskundigen zullen, nadat beide partijen gelegenheid is gegeven tot het uiteenzetten van

hun standpunt ter zake van het onderwerp van hun geschil, hun beslissing geven binnen

twee maanden na hun benoeming. Deze termijn kan éénmaal met eenzelfde periode worden

verlengd.

29.6 De beslissing van de deskundigen wordt gemotiveerd en schriftelijk gegeven en zal de kracht

hebben van een bindend advies.

29.7 De deskundigen stellen bij hun beslissing tevens vast welke kosten ten laste van elk der

partijen komen. In beginsel draagt de in het ongelijk gestelde partij de kosten van de

procedure.

**Domicilie**

**Artikel 30**

De erfpachter zonder werkelijke of gekozen woonplaats binnen Nederland is verplicht met betrekking

tot de erfpacht bij de akte domicilie te kiezen binnen de gemeente Borsele ten kantore van een aldaar

gevestigde notaris. De erfpachter dient ervoor te zorgen dat zijn adres bij de gemeente bekend is.

Zolang de keuze van een ander domicilie binnen Nederland niet ter kennis van burgemeester en

wethouders is gebracht, blijft het oude domicilie gelden en wordt ook de nieuwe erfpachter geacht

aldaar domicilie te hebben gekozen.

**Slotbepaling**

**Artikel 31**

Deze bepalingen kunnen worden aangehaald onder de titel van Algemene erfpachtbepalingen

woningbouw gemeente Borsele 2014.

Aldus vastgesteld door burgemeester en wethouders van de gemeente Borsele op 15 april 2014.

Burgemeester en wethouders van Borsele,

De secretaris, De burgemeester,