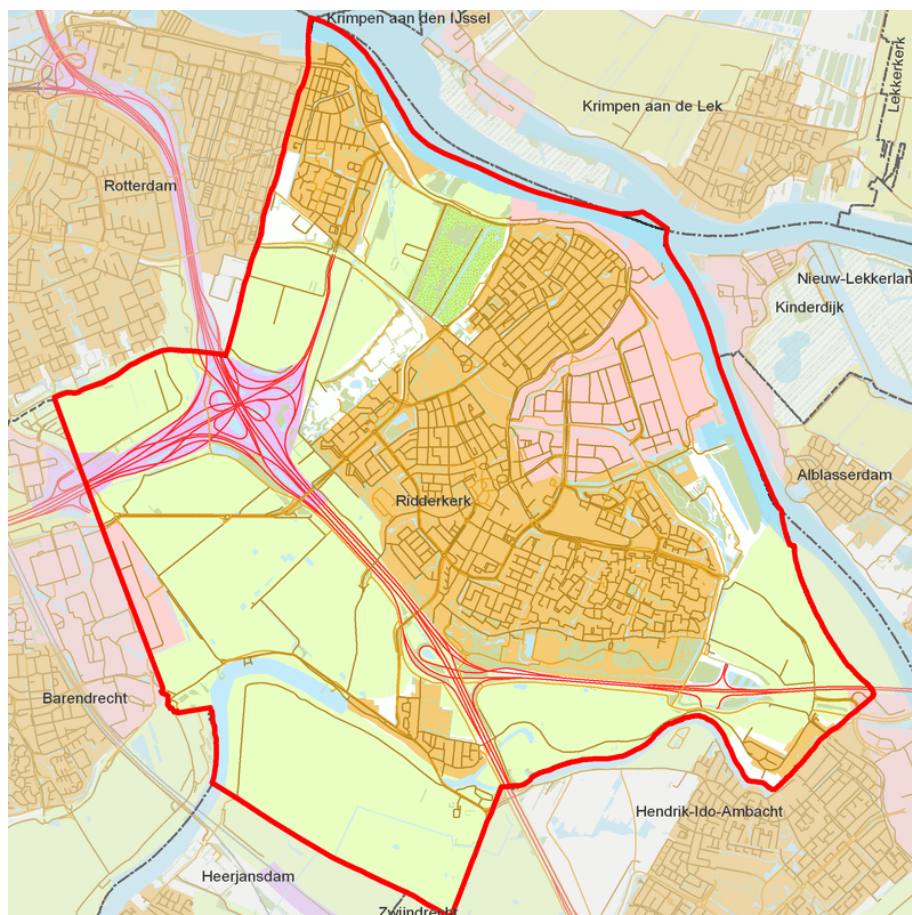


WIJZIGINGEN Algemene Voorwaarden 2021 ten opzichte van de Algemene Voorwaarden 2020.

De mutaties zijn in **rode** tekst aangegeven.

RIDDERKERK



Algemene voorwaarden
voor het vestigen van een
recht van Erfpacht op
onroerende zaken van de
gemeente Ridderkerk
20210

Inhoudsopgave

Artikel 1. Definities	3
Artikel 2. Duur	5
Artikel 3. Vaststelling Canon.....	5
Artikel 4: Herziening van de canon.....	5
Artikel 5. Recht van koop	6
Artikel 6. Staat van aflevering	6
Artikel 7. Aanvaarding en risico-overgang.....	6
Artikel 8. Risico bij Bodemverontreiniging	7
Artikel 9. Onder- of overmaat	7
Artikel 10. Bijzondere lasten en verplichting.....	8
Artikel 11. Vrij van huur.....	8
Artikel 12. Vestiging en de aanvaarding van de Erfpacht.....	8
Artikel 13. Betaling.....	9
Artikel 14. Lasten en belastingen	9
Artikel 15. Overdracht van rechten	10
Artikel 16. Verplichtingen van de Erfpachter	10
Artikel 17. Toestemmingen	11
Artikel 18. Hoofdelijkheid en vertegenwoordiging	12
Artikel 19. Derdenwerking	12
Artikel 20. Boetebepaling.....	13
Artikel 21. Woonplaats.....	13
Artikel 22. Mededelingen	14
Artikel 23. Voortijdige ontbinding overeenkomst	14
Artikel 24. Einde van de Erfpacht	15
Artikel 25. Aflevering, ontruiming en rechten van de derden bij het einde van de Erfpacht.....	156
<u>Artikel 26. Vergoeding bij het einde van de Erfpacht</u>	<u>17</u>
Artikel 27. Diversen	178
Artikel 28. Ontbindende voorwaarden	189
Artikel 29. Kosten	189
Artikel 30. Citeernaam	189

Artikel 1. Definities

- 1.1 Tenzij uit de context anders blijkt, hebben de navolgende met een hoofdletter geschreven begrippen in deze Algemene Voorwaarden, de Overeenkomst Tot Vestiging en in de Akte de erna vermelde betekenis:
- 2 Algemene Voorwaarden: deze algemene voorwaarden voor het vestigen van een recht van Erfpacht op onroerende zaken van de gemeente Ridderkerk 20201, vastgesteld bij besluit van het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente op ~~10 maart 2020~~ [DATUM];

Artikel 2. Duur.

De Erfpacht is eeuwigdurend, tenzij in de Akte anders is bepaald.

Artikel 3. Canon

- 3.2 De Canon wordt bij aanvang van de erfpachttuitgifte berekend door de grondprijs van ~~het de~~ in Erfpacht uit te geven ~~perceel-Onroerende Zaak~~ op het moment van uitgifte vast te stellen (aan de hand van het gemeentelijk grondprijsbeleid) en van die grondprijs een percentage (eveneens aan de hand van het gemeentelijk grondprijsbeleid) te nemen. De hier bedoelde grondprijs en percentage worden vastgelegd in de Overeenkomst Van ~~Verkrijging~~Vestiging.
- 3.3 Het rentepercentage van de Canon ("Canonpercentage") is de op het ~~moment~~ Datum van ~~uitgifte~~ Verlijden geldende gemeentelijke omslagrente vermeerderd met een opslag van 0,800%.
- 3.5 De Canon en hetgeen aan de Gemeente met betrekking tot ~~het recht van de~~ eErfpacht overigens verschuldigd is, moeten worden betaald zonder enige korting, opschorting of verrekening, uit welke hoofde ook.
De Erfpachter kan geen vermindering, kwijtschelding of teruggave van de canon vorderen, indien hij - door welke omstandigheden ook - geen of slechts een beperkt genot van het recht van erfpacht heeft.

Artikel 4: Indexering en herziening van de Canon

- 4.4 De geïndexeerde Canon wordt binnen drie (3) maanden ná de indexeringsdatum ter kennis gebracht van de Erfpachter.
- 4.5 Indien het Centraal Bureau voor de Statistiek bekendmaking van genoemd prijsindexcijfer staakt of de basis van de berekening daarvan wijzigt, wordt zoveel mogelijk daaraan aangepast of vergelijkbaar indexcijfer gehanteerd door de Gemeente

Artikel 5. Recht van koop

- 5.1 Erfpachter kan de Gemeente verzoeken hem de bloot-eigendom van de ~~in erfpacht uitgegeven gronden~~ Onroerende Zaak te verkopen tegen een marktconforme waarde. Partijen zullen alsdan te goeder trouw onderhandelen over de koopprijs en overige voorwaarden waaronder die bloot-eigendom kan worden verkocht. Hierbij zullen in ieder geval de op dat moment geldende algemene verkoopvoorwaarden van de Gemeente en voorts het gestelde in de jaarlijks door de gemeenteraad vast te stellen Nota Richtlijnen Grondprijzen Ridderkerk in acht worden genomen.

Artikel 8. Risico bij Bodemverontreiniging

- 8.2 Blijkt later dat vanaf de ondertekening van de Overeenkomst Tot Vestiging toch sprake is geweest van Bodemverontreiniging en dat daardoor de Onroerende Zaak niet is geschikt voor het door Partijen in de Overeenkomst Tot Vestiging vermelde casu quo – bij het ontbreken daarvan – bij het sluiten van de Overeenkomst Tot Vestiging beoogde gebruik, een en ander te beoordelen naar de wetenschappelijke en technische inzichten ten tijde van ondertekening van de Overeenkomst Tot Vestiging, dan zal de gemeente de Onroerende Zaak binnen een redelijke termijn alsnog geschikt (doen) maken voor het destijds beoogde gebruik.
- Blijkt de Onroerende Zaak om een andere reden in milieutechnische zin ongeschikt te zijn voor het hiervoor bedoelde beoogde gebruik, dan zullen zijn Partijen gezamenlijk naar een voor beide Partijen aanvaardbare oplossing zoeken. Komen Partijen niet binnen twee (2) maanden tot een oplossing als hiervoor bedoeld, dan is sprake van een geschil.
- 8.3 Iis de Milieurapportage door of in opdracht van de gemeente opgesteld en blijkt deze ondeugdelijk te zijn of is de gemeente tekortgeschoten bij de uitvoering van de maatregelen die in de Milieurapportage zijn aangegeven, dan geldt onverkort de wettelijke regeling dienaangaande.

Artikel 13. Betaling

- 13.1 De Contractant is aan de Gemeente voor de vestiging van de Erfpacht de ~~in het volgende lid genoemde bedragen~~ Canon verschuldigd zoals nader overeengekomen in de Overeenkomst Tot Vestiging.
- 13.5 Betalingen die de Contractant dient te verrichten zullen tijdig geschieden in euro's. Een verschuldigd bedrag zal naar boven op hele euro's worden afgerond.
- 13.6 Alle betalingen dienen plaats te vinden zonder enige korting of verrekening.

Artikel 16. Verplichtingen van de erfpachter

16.1 De Erfpachter is verplicht:

- e. de Onroerende Zaak ten genoegen van de Gemeente af te scheiden en afgescheiden te houden;
indien de Erfpachter binnen één (1) maand na daartoe door de Gemeente zijn te gemaand deze verplichting niet nakomt, zal de Gemeente zonder tussenkomst van de rechter bevoegd zijn de voor een afscheiding noodzakelijke voorzieningen te treffen;
de kosten van dit laatste zijn voor rekening van de Erfpachter en dienen te worden betaald binnen dertig (30) dagen, nadat de Gemeente deze kosten aan hem in rekening heeft gebracht;
- g. de Onroerende Zaak, onder de voorwaarden en binnen de termijnen die staan in de Akte dan wel de Overeenkomst Tot Vestiging, te bebouwen volgens het ~~door de Gemeente goedgekeurde e.q. goed te keuren bouwplan; bouwplan dat de Gemeente heeft goedgekeurd;~~

16.2 De Gemeente kan, uitsluitend schriftelijk, ontheffing verlenen van hetgeen onder 16.1 onder a, ~~e en d, g, h en i~~ van deze ~~a~~Algemene ~~v~~Voorwaarden is bepaald. Aan deze ontheffing kunnen door de Gemeente (financiële) voorwaarden worden verbonden.
De Erfpachter dient daartoe schriftelijk een verzoek in bij de Gemeente.

Artikel 17. Toestemmingen

17.1 Zonder uitdrukkelijke, schriftelijke en voorafgaande toestemming van de Gemeente is de Erfpachter niet bevoegd de Erfpacht casu quo de Onroerende Zaak of gedeelte daarvan:

- a. te splitsen in appartementsrechten;
- b. te Vervreemden, indien de Onroerende Zaak een andere bestemming heeft dan wonen;
- c. met beperkte rechten anders dan hypotheek, te bezwaren;
- d. te verhuren of te verpachten;
- e. te splitsen in twee of meer Erfpachten;
- f. in ondererfpacht uit te geven;

of ten aanzien van de Erfpacht casu quo de Onroerende Zaak of gedeelte daarvan:

- g. lidmaatschapsrechten van verenigingen of coöperaties te scheppen;
- ~~h. _____~~ deelnemings- of lidmaatschapsrechten of participaties te verlenen; i. _____
- i. h. _____ dan wel overeenkomsten aan te gaan die kunnen leiden tot het verrichten van een van de hiervoor vermelde rechtshandelingen.

Artikel 18. Hoofdelijkheid en vertegenwoordiging

18.1 Indien de Erfpacht aan twee (2)-of meer personen toebehoort, hetzij als deelgenoten, hetzij als Erfpachter van verschillende gedeelten van de Onroerende Zaak, zijn zij hoofdelijk jegens de Gemeente verbonden voor de nakoming van de verplichtingen van de Erfpachter uit hoofde van het in de Akte en deze Algemene Voorwaarden bepaalde.

Artikel 23. Voortijdige ontbinding overeenkomst

23.1 De Gemeente is gerechtigd de Overeenkomst Tot Vestiging ~~casu quo een Akte~~ voorafgaande aan de Datum Van Verlijden met onmiddellijke ingang te ontbinden, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist, in de volgende gevallen:

- a. ingeval een Contractant ~~vóór de Datum Van Verlijden van de Overeenkomst Tot Vestiging van de Akte~~ in staat van faillissement wordt verklaard;
- b. ingeval van verzoek of aangifte tot faillietverklaring of aanbieding van akkoord buiten faillissement of aanvraag tot het bekomen van surséance van betaling door de Contractant;
- c. ingeval van overlijden van de Contractant of ontbinding casu quo liquidatie van de rechtspersoon ingeval mocht blijken van onvoldoende kredietwaardigheid;
- ~~e.d.~~ ingeval de Contractant enige onjuiste of onvolledige opgave heeft gedaan of heeft laten doen of enig hem bekend feit of omstandigheid heeft verzwegen, waarvan zij begreep of had kunnen of behoren te begrijpen dat die voor de Gemeente van wezenlijk belang zijn bij de totstandkoming van de overeenkomst; ~~alsmede;~~
- e. ingeval van executoriale inbeslagneming van roerende en / of onroerende zaken van de Contractant, alsmede;
- ~~d.f.~~ in de gevallen als hierna in artikel 24.3 genoemd.-

Artikel 24. Einde van de erfpacht

24.1 De Erfpacht eindigt:

- a. doordat de Gemeente de Erfpacht opzegt;
- b. doordat Partijen zulks in onderling overleg overeenkomen en vervolgens afstand van de Erfpacht doen;
- c. op een andere in de wet toegestane wijze van tenietgaan.

24.2 De Gemeente kan de Erfpacht slechts opzeggen indien:

- a. de Erfpachter in verzuim is de periodieke Canon over twee ~~-(2)~~ achtereenvolgende jaren te betalen; of
- b. de Erfpachter in ernstige mate tekortschiet in de nakoming van één van zijn andere verplichtingen uit hoofde van de Erfpacht.

Van in ernstig mate tekortschieten als in sub b bedoeld, is in ieder geval sprake, indien de Erfpachter in een van zijn verplichtingen uit hoofde van de Erfpacht ten minste zes (6) maanden tekortschiet.

24.3 De Gemeente is gelet op het hiervoor in artikel 24.2 sub b. bepaalde, voorts gerechtigd om de Erfpacht op te zeggen, indien uit een procedure als bedoeld in de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur blijkt dat de Contractant of Erfpachter betrokken was of is bij:

- a. een vastgoedtransactie waarbij het gevaar bestaat dat die vastgoedtransactie mede zal worden gebruikt om uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen, op geld waardeerbare voordelen te benutten;
- b. een vastgoedtransactie waarbij het gevaar bestaat dat met de onroerende zaak, waar die vastgoedtransactie betrekking op heeft, mede strafbare feiten zullen worden gepleegd; of
- c. een vastgoedtransactie waarbij feiten en omstandigheden erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat ter verkrijging van die vastgoedtransactie een strafbaar feit is gepleegd.

24.4 De opzegging geschiedt bij Exploit en ten minste drie maanden voor het tijdstip waartegen wordt opgezegd.

24.5 Zodra de Erfpacht is geëindigd, zal de Gemeente dit (doen) inschrijven in register Hypotheken 4 van de Openbare Registers.

24.6 Beëindiging door opzegging van de Erfpacht door de Erfpachter is niet mogelijk.

Artikel 26. Vergoeding bij het einde van de erfpacht

26.1 Aan de Erfpachter zal worden vergoed de waarde van het recht van erfpacht, waaronder begrepen de op de gronden aangebrachte gebouwen, werken en/of beplantingen, op het moment van beëindiging, verminderd met al hetgeen de Gemeente uit hoofde van de Eerfpacht, de Akte en de Algemene Voorwaarden van Erfpachter te vorderen heeft, alle kosten, schade, boete en rente daaronder begrepen. Niet zal worden vergoed de waarde van de op het perceel aangebrachte gebouwen, werken en/of beplantingen, voor zover een en ander in strijd met enige bepaling of voorwaarde in de aAkte, de Algemene Voorwaarden van uitgifte in erfpacht of in (een) eventuele akte(n) houdende ende wijziging van het recht van erfpacht is aangebracht, tenzij de Gemeente daartoe schriftelijk toestemming heeft verleend.

26.2 Het op grond van lid 1 aan de Erfpachter dan wel aan Gemeente toekomende bedrag zal worden vastgesteld door een door Gemeente aan te stellen onafhankelijke deskundige, tenzij voor het einde van het recht Gemeente, de Erfpachter, de hypotheekhouder(s) en eventueel andere belanghebbende(n) anders overeenkomen.

26.3 Indien het recht van erfpacht ten tijde van het eindigen van het recht met hypotheek was bezwaard, wordt in afwijking van lid 1 de schadevergoeding, na aftrek van al hetgeen aan Gemeente met betrekking tot het recht van de eErfpacht, de gronden en de opstallen nog verschuldigd is, aan de hypotheekhouder(s) uitgekeerd tot een zodanig bedrag als aan de hypotheekhouder(s) nog toekomt uit hoofde van de vorderingen tot zekerheid waarvoor het recht van hypotheek werd gevestigd. Een daarna overblijvend bedrag van de schadevergoeding wordt uitgekeerd aan de Erfpachter. Zolang de gronden met opstallen niet ter vrije beschikking van de Gemeente zijn gesteld, is de Gemeente bevoegd de uitkering ingevolge dit artikel achter te houden, zulks behoudens door derden rechtmatig verkregen gebruiksrechten. Uitsluitend voor de toepassing van dit artikel worden met rechtmatig verkregen gebruiksrechten gelijkgesteld anderszins door derden verkregen gebruiksrechten, welke naar het oordeel van de Gemeente geen bezwaren opleveren. Onverwijld nadat de gronden met opstallen ter vrije beschikking van de Gemeente is gesteld zal de Gemeente het achtergehouden deel van de uitkering voldoen.

26.4 Aan Erfpachter is geen enkele vergoeding verschuldigd, indien de Erfpacht eindigt door vermenging (in het bijzonder als gevolg van de koop door Erfpachter van de bloot-eigendom op de voet van artikel 5 van deze Algemene Voorwaarden), waarbij de Erfpacht en het eigendomsrecht waaruit het is afgeleid in de hand van de Erfpachter komen.

Artikel 27. Diversen

27.4 Bijlagen gehecht aan de Overeenkomst tTot vVestigingen of de aAkte maken deel uit van de Overeenkomst Tot Vestiging respectievelijk van de Aakte.

Artikel 28. Ontbindende voorwaarden

28.2 Op de vervulling van de ontbindende voorwaarde kan door iedere Partij een beroep worden gedaan en wel uiterlijk zes (6) weken na vervulling van die voorwaarde.

Artikel 30. Citeernaam

Deze Algemene Voorwaarden kunnen verkort worden aangehaald als Algemene Voorwaarden voor Erfpacht Ridderkerk (20201).