



Algemene voorwaarden voor het vestigen van een recht van Erfpacht op onroerende zaken van de gemeente Ridderkerk 2021

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.....	16
Artikel 26. Vergoeding bij het einde van de Erfpacht	17
Artikel 27. Diversen	18
Artikel 28. Ontbindende voorwaarden	19
Artikel 29. Kosten	19
Artikel 30. Citeernaam	19

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:
1. Akte: de akte waarbij door de Gemeente ten behoeve van de Erfpachter de Erfpacht is / wordt gevestigd;
 2. Algemene Voorwaarden: deze algemene voorwaarden voor het vestigen van een recht van Erfpacht op onroerende zaken van de gemeente Ridderkerk 2021, vastgesteld bij besluit van het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente op [DATUM];
 3. Bodem: de grond en / of het grondwater behorend tot de Onroerende Zaak;
 4. Bodemverontreiniging: vervuiling van de Bodem door stoffen die zich op een zodanige wijze op of in de Bodem bevinden, dat deze stoffen:
 - a. zich met de Bodem kunnen vermengen, met de Bodem kunnen reageren, zich in de Bodem kunnen verspreiden en / of ongecontroleerd kunnen verplaatsen; en
 - b. één of meer van de functionele eigenschappen die de Bodem voor mens, plant of dier heeft, verminderen of bedreigen;Waarbij onder functionele eigenschappen van de Bodem (onder meer) moet worden verstaan de ecologische functie (als onderdeel van de algemene ecologische kringlopen, als deel van de biosfeer en als verblijfplaats van bodemorganismen), de dragersfunctie en de functie van de Bodem als vind- en winplaats van grondwater en delfstoffen;
 5. Canon: de geldsom die de Erfpachter aan de Gemeente verschuldigd is voor de Erfpacht;
 6. Contractant: de (rechts)perso(o)n(en) met wie de Gemeente de Overeenkomst Tot Vestiging sluit of heeft gesloten;
 7. Datum Van Verlijden: de dag waarop de Akte notarieel is / wordt verleden;
 8. Erfpacht: de op de Onroerende Zaak gevestigde of te vestigen erfpacht;
 9. Erfpachter: de (rechts)perso(o)n(en) aan wie door de Gemeente, (mede) uit hoofde van de Overeenkomst Tot Vestiging, de Erfpacht wordt of is verleend en de rechtsopvolger(s) van die (rechts)perso(o)n(en) in de Erfpacht, hieronder tevens begrepen eventuele beperkt genotgerechtigden van de Erfpacht;
 10. Exploit: door deurwaarder uitgereikte aanschrijving
 11. Gemeente: de gemeente Ridderkerk;

12. Kwaliteitsrekening: een bijzondere bankrekening van de Notaris als bedoeld in artikel 25 Wet op het Notarisambt;
13. Milieurapportage: de in de Overeenkomst Tot Vestiging bedoelde rapportage inzake de milieutechnische staat van de Onroerende Zaak, welke rapportage aan de Akte is / wordt gehecht, alsmede – indien in die rapportage maatregelen worden aanbevolen – het (evaluatie)verslag van de uitvoering van die maatregelen, dat eveneens aan de Akte is / wordt gehecht;
14. Notaris: de in de Overeenkomst Tot Vestiging aangewezen notaris die de Akte zal verlijden;
15. Omgevingsvergunning: de omgevingsvergunning voor het (bouw)plan met het oog waarop de Erfpacht wordt of is gevestigd op de Onroerende Zaak door de Gemeente;
16. Onroerende Zaak:
 - a. De onroerende zaak, onbebouwd of voorzien van (bouw)werken en / of beplantingen; of
 - b. Het appartementsrecht, al dan niet in combinatie met een sub a bedoelde onroerende zaak; of
 - c. een sub a bedoelde onroerende zaak of een sub b bedoeld registergoed / de sub b bedoelde registergoederen waarop een recht is gevestigd dat het onderwerp van de Overeenkomst Tot Vestiging vormt; of
 - d. een combinatie van de sub a, b, en / of c bedoelde registergoederen; tezamen met de (bouw)werken en / of beplantingen die uit hoofde van de Overeenkomst Tot Vestiging of de ter uitvoering daarvan te verlijden notariële akte van vestiging zullen of zijn aangebracht.
17. Openbare Registers: de openbare registers voor registergoederen van het Kadaster;
18. Overeenkomst Tot Vestiging: de tussen de Gemeente en de Contractant gesloten overeenkomst ter zake van de vestiging van de Erfpacht
19. Partij: de Gemeente, de Contractant of de Erfpachter;
20. Partijen:
 - a. De Gemeente en de Contractant; of
 - b. De Gemeente en de Erfpachter;
21. Tijdstip Van Verlijden: het tijdstip waarop de Akte notarieel is/ wordt verleden;
22. Vervreemden: overdragen, bezwaren met beperkte genotsrechten of toedelen.

1.2

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

Artikel 2. Duur.

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

Artikel 3. Canon

- 3.1 Het Erfpachtrecht wordt uitgegeven tegen de betaling van een Canon waarvan de hoogte wordt vastgesteld in de Overeenkomst Van Verkrijging.
- 3.2 De Canon wordt bij aanvang van de erfpachttuitgifte berekend door de grondprijs van de in Erfpacht uit te geven 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 Vestiging.
- 3.3 Het rentepercentage van de Canon ("Canonpercentage") is de op het Datum van Verlijden geldende gemeentelijke omslagrente vermeerderd met een opslag van 0,800%.
- 3.4 De Canon dient halfjaarlijks te worden betaald, telkens na verloop van een kalenderhalfjaar, uiterlijk op de veertiende dag van elk der maanden januari en juli, met dien verstande, dat de betaling van de laatste termijn, voor zover geen vol kalenderhalfjaar, zal geschieden tegelijk met de betaling over het laatste volle kalenderhalfjaar.
- 3.5 De Canon en hetgeen aan de Gemeente met betrekking tot de Erfpacht 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.
- 3.6 Over de niet of niet-tijdig betaalde Canon over het tijdvak vanaf de vervalddag tot en met de dag der voldoening, is Erfpachter de wettelijke handelsrente als bedoeld in artikel 6:119a BW, verschuldigd, zonder dat daarvoor enige nadere aanmaning of ingebrekestelling door de Gemeente vereist is.

Artikel 4: Indexering en herziening van de Canon

- 4.1 De Canon wordt jaarlijks geïndexeerd aan de hand van het door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) vastgestelde Consumentenprijsindexcijfer (CPI) "alle huishoudens" waarbij als basis zal gelden 1 oktober van het jaar voorafgaand aan het kalenderjaar waarin de Canon voor de eerste maal is overeengekomen.

- 4.2 In het geval van een negatieve ontwikkeling van het CPI (deflatie) wordt de Canon niet geïndexeerd.
- 4.3 De eerste indexering zal plaatsvinden per 1 januari van het jaar volgend op het moment van uitgifte van de grond in Erfpacht.
- 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 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 6. Staat van aflevering

- 6.1 Behoudens het bepaalde in artikel 6.2 zal de Gemeente de Onroerende Zaak afleveren in de staat waarin deze zich bij het ondertekenen van de Overeenkomst Tot Vestiging bevindt. Indien van toepassing zal deze staat zijn of worden vastgelegd in de Milieurapportage.
- 6.2 Zijn in de Milieurapportage maatregelen aangegeven, dan zal de Gemeente die maatregelen (doen) uitvoeren voor de vestiging van de Erfpacht op de Onroerende Zaak. De Gemeente zal het resultaat hiervan (doen) vastleggen in een evaluatierapport dat aan de Akte zal worden gehecht.

Artikel 7. Aanvaarding en risico-overgang

- 7.1 Bij het verlijden van de Akte aanvaardt de Erfpachter de Onroerende Zaak in de staat waarin deze zich op het Tijdstip Van Verlijden bevindt. Is de staat van de Onroerende Zaak in de akte beschreven, dan wordt de Onroerende Zaak door de Erfpachter in die staat aanvaardt.

- 7.2 Vanaf het Tijdstip Van Verlijden is de Onroerende Zaak voor risico van de Erfpachter behoudens het in artikel 7 bepaalde. Het in artikel 7:10 lid 3 en lid 4 eerste zin Burgerlijk Wetboek bepaalde is niet van toepassing.
- 7.3 Vanaf de Datum Van Verlijden is de Onroerende Zaak voor rekening van de Erfpachter en geniet de Erfpachter de lusten en draagt hij de lasten.

Artikel 8. Risico bij Bodemverontreiniging

- 8.1 Partijen hebben de Milieurapportage aanvaard casu quo aanvaardende de Milieurapportage als basis voor de Overeenkomst Tot Vestiging en de vestiging van de Erfpacht. De Contractant en de Erfpachter stellen vast dat de Onroerende Zaak geschikt is voor het door Partijen beoogde gebruik, behoudens en onverminderd het bepaalde in artikel 8.2 en artikel 8.3.
- 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 Is 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.
- 8.4 De Erfpachter is bij een Bodemverontreiniging die voor zijn risico is aansprakelijk voor:
- a. door de overheid uit hoofde van de wet opgelegde verplichtingen tot onderzoek naar Bodemverontreiniging en / of tot het nemen van maatregelen ter zake van Bodemverontreiniging;
 - b. iedere schade van de gemeente en / of derden die daarmee samenhangt; zulks ongeacht of de Erfpachter of de gemeente wordt aangesproken.

Artikel 9. Onder- of overmaat

- 9.1 Onder- of overmaat van de Onroerende Zaak verleent aan geen van Partijen enig recht, behoudens het in artikel 9.2 bepaalde.

- 9.2 Is de Canon in de Overeenkomst Tot Vestiging vastgesteld op basis van een bedrag per vierkante meter grondoppervlakte van de Onroerende Zaak, dan zal, indien de onder- of overmaat meer dan drie procent (3%) afwijkt van die grondoppervlakte, de Canon dienovereenkomstig achteraf worden aangepast.
- Indien de afwijking leidt tot een wijziging van de bij de vaststelling van de Canon gehanteerde grondwaarde met een bedrag lager dan twee duizend vijf honderd euro (EUR 2.500), zal alsnog het in artikel 9.1 bepaalde van toepassing zijn.

Artikel 10. Bijzondere lasten en verplichting

- 10.1 De Gemeente zal de Onroerende Zaak afleveren:
- a. vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan;
 - b. vrij van andere beperkte rechten dan hypotheek en van kwalitatieve verplichtingen, bijzondere lasten en / of kettingbedingen, een en ander voor zover daarvan niet blijkt uit de Overeenkomst Tot Vestiging en / of de Openbare Registers.
- 10.2.1 De Gemeente zijn geen kwalitatieve verplichtingen, erfdienstbaarheden, andere beperkte rechten, bijzondere lasten en / of kettingbedingen bekend anders dan vermeld in de Overeenkomst Tot Vestiging.
- 10.2.2 Zijn in de Overeenkomst Tot Vestiging lasten en / of beperkingen opgenomen, dan aanvaardt de Erfpachter deze uitdrukkelijk casu quo heeft de Contractant deze uitdrukkelijk aanvaard.
- 10.3 De Erfpachter aanvaardt tevens uitdrukkelijk casu quo de Contractant heeft tevens uitdrukkelijk aanvaard de aan de Gemeente onbekende en in de Openbare Registers ingeschreven kwalitatieve verplichtingen, beperkte rechten en bijzondere lasten en de Erfpachter casu quo de Contractant is zich de gevolgen van de aanvaarding bewust.
- 10.4 Is de Onroerende Zaak behept met een last of een beperking die er niet op had mogen rusten, dan kan de Erfpachter eisen dat de last of de beperking wordt opgeheven, mits de Gemeente hieraan redelijkerwijs kan voldoen.

Artikel 11. Vrij van huur

De Gemeente staat ervoor in dat zowel bij het sluiten van de Overeenkomst Tot Vestiging als op het Tijdstip Van Verlijden met betrekking tot de Onroerende Zaak door de Gemeente geen huurovereenkomsten, bruikleenovereenkomsten of andere overeenkomsten waarbij het genot of gebruik aan derden is gegeven, zijn gesloten, noch overeenkomsten (zullen) zijn gesloten die tot het aangaan van die overeenkomsten kunnen leiden.

Artikel 12. Vestiging en de aanvaarding van de erfpacht

- 12.1 De Erfpacht zal worden gevestigd en aanvaard uiterlijk op een in de Overeenkomst Tot Vestiging vastgestelde dag.

Is in de Overeenkomst Tot Vestiging bepaald dat de Erfpacht eerst wordt gevestigd nadat de Omgevingsvergunning onaantastbaar is, dan zal de vestiging plaatsvinden uiterlijk een maand nadat de Omgevingsvergunning onaantastbaar is.

- 12.2 De Gemeente zal op verzoek van de Contractant op het Tijdstip Van Verlijden de Erfpacht vestigen ten behoeve van een of meer door de Contractant aangewezen personen, mits de Contractant alle verplichtingen uit de Overeenkomst Tot Vestiging jegens de Gemeente nakomt.
- 12.3 De Akte zal worden verleden ten overstaan van de Notaris.
- 12.4 Partijen instrueren de Notaris om terstond na het Tijdstip Van Verlijden een afschrift van de Akte te doen inschrijven in de Openbare Registers.

Artikel 13. Betaling

- 13.1 De Contractant is aan de Gemeente voor de vestiging van de Erfpacht de Canon verschuldigd zoals nader overeengekomen in de Overeenkomst Tot Vestiging.
- 13.2 Betaling van:
- a. de eerste verschuldigde Canon;
 - b. de zowel over de Canon als over de uitgifteprijs verschuldigde omzetbelasting;
 - c. de verschuldigde overdrachtsbelasting; en / of
 - d. andere lasten en kosten die de Contractant ter zake van de vestiging van de Erfpacht verschuldigd is;
- zal, zonder korting, opschorting of verrekening, plaatsvinden via de Kwaliteitsrekening.
- 13.3 De Contractant zal zorgdragen voor een tijdige storting van het verschuldigde bedrag en wel zodanig dat de Kwaliteitsrekening voor de Datum Van Verlijden is gecrediteerd.
- 13.4 De Gemeente zal op verzoek van de Contractant of uit eigene beweging, al dan niet via de Notaris, een factuur aan de Contractant voor de verschuldigde betaling (doen) overleggen.
- 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 14. Lasten en belastingen

- 14.1 Alle lasten en belastingen die zijn of worden geheven in verband met de Onroerende Zaak komen vanaf de Datum van Verlijden van de Akte voor rekening van de Erfpachter.
- 14.2 Onder de lasten en belastingen zijn mede begrepen lasten en belastingen die moeten worden voldaan door een Erfpachter van de Onroerende Zaak, ongeacht of die lasten en belastingen door de Gemeente zijn verschuldigd (geweest) of niet.

Artikel 15. Overdracht van rechten

- 15.1 Voor zover rechten van de Gemeente ter zake van de Onroerende Zaak jegens haar rechtsvoorgangers en / of andere derden niet gelijktijdig met de vestiging van de Erfpacht mee overgaan op de Erfpachter, is de Gemeente verplicht op eerste verzoek mee te werken aan een levering van die rechten aan de Erfpachter. Van de hiervoor bedoelde rechten zijn uitgesloten rechten waarbij de Gemeente als eigenaar van de Onroerende Zaak, ondanks de vestiging van de Erfpacht, belang heeft casu quo blijft houden.
- 15.2 De Erfpachter is te allen tijde bevoegd de levering van rechten als bedoel in artikel 15.1 mee te delen aan de betreffende schuldenaar.

Artikel 16. Verplichtingen van de erfpachter

- 16.1 De Erfpachter is verplicht:
- a. de Onroerende Zaak, waaronder de daarop gerealiseerde of te realiseren bebouwing, groenvoorzieningen en/of verhardingen in zodanige (al dan niet technische) staat te houden dat deze de in de Akte vermelde bestemming en gebruik op behoorlijke wijze kunnen dienen. Daartoe dient de Erfpachter de Onroerende Zaak, waaronder de daarop gerealiseerde of te realiseren bebouwing, groenvoorzieningen en/of verhardingen, in goede staat te houden, in alle opzichten goed te onderhouden en waar nodig tijdig te vernieuwen;
 - b. de Onroerende Zaak aan te wenden overeenkomstig de bestemming en het gebruik, zoals vermeld in de Akte, deze niet te gebruiken voor of ten behoeve van (een) andere bestemming(en) dan die ingevolge het vigerende bestemmingsplan ter plaatse is (zijn) toegelaten en niet, zonder voorafgaande uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van de Gemeente - aan welke toestemming zij (financiële) voorwaarden kan verbinden - , toe te staan of toe te laten, dat de Onroerende Zaak wordt gebruikt in strijd met de hier bedoelde bestemming(en);

- c. toe te laten dat op, aan, in of boven de Onroerende Zaak voor openbare doeleinden palen, kabels, leidingen, schakelkasten, armaturen, aanduidingborden, sleuven, goten of andere voorwerpen en / of voorzieningen worden aangebracht, onderhouden en vernieuwd, mits na overleg met de Erfpachter omtrent de plaats en de wijze waarop de hiervoor bedoelde voorwerpen en voorzieningen worden aangebracht; alle schade die daarvan het gevolg is en die redelijkerwijs niet voor rekening van de Erfpachter kan zijn, zal door de Gemeente naar haar keuze en op haar kosten worden hersteld of aan de Erfpachter worden vergoed;
- d. al datgene te doen en na te laten waardoor schade, gevaar of hinder – in welke vorm dan ook - kan worden voorkomen casu quo kan ontstaan en in dezen de aanwijzingen van de Gemeente op te volgen;
- 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;
- f. bij vervreemding van de Erfpacht het eigendomsbewijs inclusief de Milieurapportage of een afschrift of uittreksel daarvan aan zijn rechtsopvolger te overhandigen;
is sprake van een vervreemding na een splitsing van de Erfpacht, dan kan met overlegging van een kopie van deze documenten worden volstaan.
- 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 bouwplan dat de Gemeente heeft goedgekeurd;
- h. het onbebouwde gedeelte van de Onroerende Zaak, onder de voorwaarden en binnen de termijnen die staan in de Akte dan wel de Overeenkomst Tot Vestiging, op behoorlijke wijze in te richten en ingericht te houden conform de bestemming en het in de Akte voorziene gebruik;
- i. de Onroerende Zaak, onder de voorwaarden en binnen de termijnen die staan in de Akte dan wel de Overeenkomst Tot Vestiging, in gebruik te nemen conform de bestemming en het in de Akte voorziene gebruik

16.2 De Gemeente kan, uitsluitend schriftelijk, ontheffing verlenen van hetgeen onder 16.1 onder a, b, g, h en i van deze Algemene 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.

16.3 Alle herstellingen, zowel gewone als buitengewone, die aan de Onroerende Zaak moeten worden verricht, zullen door en voor rekening van de Erfpachter worden verricht, zulks onverminderd het in artikel 7.2 bepaalde.

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; dan wel overeenkomsten aan te gaan die kunnen leiden tot het verrichten van een van de hiervoor vermelde rechtshandelingen.
- 17.2 In geval van splitsing in appartementsrechten dient de Erfpachter bij zijn verzoek om toestemming de Gemeente de conceptakte van splitsing en het daarbij behorende reglement toe te zenden.
- In aanvulling op het bepaalde in artikel 5:111 Burgerlijk Wetboek dient in ieder geval het navolgende in de akte van splitsing te worden bepaald;
- a. de vereniging van eigenaars zal erop toezien, dat ieder van de appartementseigenaars zijn verplichtingen jegens de Gemeente nakomt;
 - b. iedere wijziging van de akte van splitsing of van het daarbij behorende reglement behoeft de voorafgaande schriftelijke goedkeuring van de Gemeente, tenzij de rechter deze wijziging heeft bevolen,
- terwijl voorts het in dit artikel 17 bepaalde uitdrukkelijk in de akte van splitsing dient te worden omschreven.
- 17.3 Bij overtreding van het bepaalde in artikel 17.2 zal de Gemeente – onverminderd het bepaalde in artikel 20 – van zowel de vereniging van eigenaars als van ieder van de appartementseigenaars kunnen verlangen, dat de akte van splitsing en / of het reglement in de oude toestand wordt / worden hersteld.
- Voorts is, in dien het erfpachtrecht is gesplitst in appartementsrechten, de vereniging van appartementseigenaren hoofdelijk verbonden voor de canon die door elk der appartementseigenaren is verschuldigd.
- 17.4 Indien de Erfpacht in appartementsrechten is gesplitst, is het in dit artikel 17 bepaalde voor de appartementseigenaar van overeenkomstige toepassing.

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 19. Derdenwerking

- 19.1 Partijen beogen uitdrukkelijk een derdenwerking ten aanzien van hun rechten en verplichtingen uit hoofde van de Akte en deze Algemene Voorwaarden. De in de volgende leden van dit artikel vermelde bedingen zijn gemaakt ter versterking van die derdenwerking.
- 19.2 Alle verplichtingen van een Partij uit hoofde van de Erfpacht casu quo de Akte zullen overgaan op degenen die het goed verkrijgen. Ook degenen die een recht van gebruik verkrijgen van de rechthebbende zullen daaraan verbonden zijn. De hiervoor bedoelde verplichtingen worden geacht deel uit te maken van de Erfpacht (zakelijke werking te hebben).
- 19.3 Alle verplichtingen van een Partij om iets te dulden of niet te doen en die geen zakelijke werking hebben, worden als kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek gevestigd en gaan daarmee over op opvolgende erfpachters. Deze verplichtingen gelden ook voor degenen die een recht van gebruik verkrijgen van de rechthebbende.
- 19.4 Verplichtingen die geen zakelijke werking hebben en waarvoor ook geen kwalitatieve verplichtingen zijn gevestigd zullen door de Erfpachter ten behoeve van de Gemeente als kettingbeding worden opgelegd en aangenomen laten worden door zijn rechtsopvolger of beperkt gerechtigde, en wel steeds bij:
- a. Vervreemding van de Erfpacht of van een gedeelte daarvan; of
 - b. bezwaring van de Erfpacht of van een gedeelte daarvan met een beperkt recht anders dan hypotheek;

Artikel 20. Boetebepaling

- 20.1 Indien de Erfpachter in verzuim is ter zake van enige verplichting kan de Gemeente hem een zonder rechterlijke tussenkomst terstond opeisbare boete opleggen, onverminderd het recht om naast een opgelegde boete schadevergoeding te vorderen, voor zover de schade het bedrag van de boete overtreft.
- 20.2 Bij het vaststellen van de boete zal de Gemeente rekening houden met:
- a. de aard en ernst van het verzuim;
 - b. de lengte van het verzuim.

De boete zal nooit hoger zijn dan de tegenprestatie die door de Erfpachter ter zake van de verkrijging van de Erfpacht is betaald of die door de Erfpachter bij de vestiging van een beperkt genotsrecht op de Onroerende Zaak of een gedeelte daarvan is ontvangen.

Voor de vaststelling van deze tegenprestatie zullen Canons en / of retributies of lasten worden gekapitaliseerd conform het bepaalde in de Wet op belastingen van rechtsverkeer

Artikel 21. Woonplaats

- 21.1 De Contractant zal in de Overeenkomst Tot Vestiging woonplaats kiezen in Nederland. Tevens kiest de Contractant ter zake van de uitvoering van de Overeenkomst Tot Vestiging woonplaats ten kantore van de Notaris.
- 21.2 Voorts zal de Erfpachter, mede met het oog op het in artikel 19 bepaalde, in de Akte respectievelijk in opvolgende akten van levering woonplaats kiezen in Nederland. Van een woonplaatskeuze in laatste bedoelde akten zal onverwijld mededeling worden gedaan aan de Gemeente, evenals een wijziging van een gekozen woonplaats.

Artikel 22. Mededelingen

- 22.1 De Gemeente kan alle mededelingen en kennisgevingen rechtsgeldig op de laatst aan haar gemelde (gekozen) woonplaats doen.
- 22.2 In geval van vervreemding van de Erfpacht of van een gedeelte daarvan is de verkrijger verplicht onverwijld aan de Gemeente van zijn verkrijging mededeling te doen. De verkrijger legt bij deze mededeling over een authentieke exemplaar van de op de verkrijging betrekking hebbende juridische stukken, zoals:
- a. bij verkrijging onder algemene titel (een afschrift van) een verklaring van Erfrecht of een afschrift van de fusieakte;
 - b. bij verkrijging onder bijzondere titel een afschrift van de akte van levering.
- 22.3 Tenzij uitdrukkelijk anders is bepaald, zullen mededelingen en kennisgevingen schriftelijk worden gedaan.

Artikel 23. Voortijdige ontbinding overeenkomst

- 23.1 De Gemeente is gerechtigd de Overeenkomst Tot Vestiging 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 in staat van faillissement wordt verklaard;
- b. ingeval van verzoek of aangifte tot faillietverklaring of aanbidding 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;
- 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;
- e. ingeval van executoriale inbeslagneming van roerende en / of onroerende zaken van de Contractant, alsmede;
- f. in de gevallen als hierna in artikel 24.3 genoemd.

- 23.2 De Gemeente zal zijn vorenbedoeld besluit onverwijld aan de Contractant ter kennis brengen.
- 23.3 De Gemeente is bij toepassing van dit artikel tot generlei schadevergoeding, hoegenaamd ook, gehouden.
- 23.4 Reeds betaalde gedeelten van de Canon zullen worden gerestitueerd, voor zover deze het bedrag van de door de Gemeente betaalde kosten en / of gedeerde inkomsten en / of boeten op grond van deze Algemene Bepalingen te boven gaan.

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 25. Aflevering, ontruiming en rechten van de derden bij het einde van de erfpacht

- 25.1 De Erfpachter is verplicht bij het einde van de Erfpacht de Onroerende Zaak af te leveren en wel:
- a. geheel ontruimd;
 - b. de Bodem ten minste in de milieutechnische staat waarin deze laatstelijk door de Gemeente is gebracht; en
 - c. de tot de Onroerende Zaak behorende gebouwen, werken en beplantingen in de staat waarin deze zich bevinden bij het einde van de Erfpacht.
- 25.2 De in artikel 25 lid 1 bedoelde staat van de Bodem moet blijken uit een bij de aflevering van de Onroerende Zaak door de Erfpachter over te leggen deskundigenrapport.
- 25.3 Voor zover de Erfpachter ter zake van het bepaalde in de artikelen 25 lid 1 en lid 2 in verzuim is, zal de Gemeente de uitvoering van een en ander zelf ter hand kunnen nemen voor rekening van de Erfpachter op grond van de grosse van de Akte.

- 25.4 De Erfpachter is verplicht er voor te zorgen dat bij het einde van de Erfpacht geen persoonlijke of beperkte rechten van derden op de Erfpacht casu quo de Onroerende ZaaK zullen rusten of dat dergelijke rechten tegen de Gemeente geldend gemaakt (kunnen) worden. Lijdt de Gemeente door aanspraken van derden dientengevolge niettemin schade, dan zal die schade voor rekening van de Erfpachter zijn. Ter zake van het hiervoor bepaalde wordt een uitzondering gemaakt voor rechten die voortvloeien uit de door de Erfpachter met toestemming van de Gemeente gesloten overeenkomsten van huur en verhuur.
De Erfpachter zal ervoor zorgdragen, dat de Gemeente bij het einde van de Erfpacht de beschikking krijgt over de uit hoofde van de in de vorige zin bedoelde overeenkomsten gestorte waarborgsommen en / of gestelde bankgaranties.
- 25.5 De Erfpachter is verplicht te zorgen voor doorhaling op zijn kosten van al die beperkte rechten die bij het einde van de Erfpacht nog op de Erfpacht gevestigd of ingeschreven zijn.
- 25.6 Zolang de Erfpachter een verplichting uit hoofde van het in dit artikel 25 bepaalde niet is nagekomen, is de Gemeente bevoegd de betaling van de vergoeding, bedoeld als in artikel 26 op te schorten.

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 Erfpacht, 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 Akte, de Algemene Voorwaarden of in (een) eventuele akte(n) houdende 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 de Erfpacht, 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

- 27.1 Alle geschillen tussen Partijen zullen worden beslecht door de bevoegde rechter in het Arrondissement Rotterdam.
- 27.2 De Algemene termijnenwet is van toepassing.
- 27.3 Indien in de rechtsverhouding tussen Partijen een bepaling geldt die op grond van een rechterlijke uitspraak of anderszins niet toegepast kan worden, blijven alle overige bepaling onverminderd van toepassing.
- 27.4 Bijlagen gehecht aan de Overeenkomst Tot Vestiging of de Akte maken deel uit van de Overeenkomst Tot Vestiging respectievelijk van de Akte.
- 27.5 In geval van een strijdigheid tussen het bepaalde in de Overeenkomst Tot Vestiging of de Akte enerzijds en een aan de Overeenkomst Tot Vestiging of de Akte gehechte bijlage anderzijds, prevaleert het bepaalde in de Overeenkomst Tot Vestiging c.q. de Akte.
In geval van een strijdigheid tussen het bepaalde in de Overeenkomst Tot Vestiging en het bepaalde in de Akte prevaleert het bepaalde in de Akte.
In geval van een strijdigheid tussen het bepaalde in de Algemene Voorwaarden en het bepaalde in de Overeenkomst Tot Vestiging of de Akte prevaleert het bepaalde in de Overeenkomst Tot Vestiging respectievelijk de Akte.
-

Artikel 28. Ontbindende voorwaarden

- 28.1 Is in de Overeenkomst Tot Vestiging bepaald dat de Erfpacht eerst wordt gevestigd nadat een Omgevingsvergunning onaantastbaar is, dan is de Overeenkomst Tot Vestiging aangegaan onder de ontbindende voorwaarde dat buiten toedoen van Partijen, daaronder mede begrepen de vrijheid die de Gemeente uit hoofde van haar publiekrechtelijke taken en bevoegdheden ter zake heeft, de Omgevingsvergunning voor de in de Overeenkomst Tot Vestiging overeengekomen datum niet onaantastbaar is; is laatstbedoelde datum niet in de Overeenkomst Tot Vestiging opgenomen, dan geldt een door de Gemeente in redelijkheid vast te stellen datum daarvoor.
- 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.
- 28.3 Eindigt de Overeenkomst Tot Vestiging doordat een Partij overeenkomstig de artikelen 28.1 en 28.2 een beroep doet op de vervulling van de ontbindende voorwaarde, dan is geen van de Partijen gehouden tot vergoeding van de kosten en / of schade van de andere Partij.
- 28.4 Zolang een ontbindende voorwaarde in de Overeenkomst Tot Vestiging nog geldend is, zal de vestiging niet kunnen plaatsvinden. Na de vestiging worden alle ontbindende voorwaarden geacht te zijn vervallen.

Artikel 29. Kosten

Voor rekening van de Erfpachter komen alle notariële en andere kosten die verband houden met de vestiging, wijziging, overgang, splitsing of de beëindiging van de Erfpacht.

Artikel 30. Citeernaam

Deze Algemene Voorwaarden kunnen verkort worden aangehaald als Algemene Voorwaarden voor Erfpacht Ridderkerk (2021).