Gemeente Diemen

ALGEMENE BEPALINGEN VOOR EEUWIGDURENDE ERFPACHT VAN DE GEMEENTE DIEMEN 2020

(AB DIEMEN 2020)

ALGEMENE BEPALINGEN VOOR DE UITGIFTE IN EEUWIGDURENDE ERFPACHT VAN GRONDEN TEN BEHOEVE VAN WOONDOELEINDEN VAN DE GEMEENTE DIEMEN 2020 (AB Diemen 2020)

DEFINITIES

ARTIKEL 1

In deze Algemene Bepalingen wordt verstaan onder:

a. **aanbieding**:
de brief en/of concept-overeenkomst casu quo verklaring met bijlage(n) waarin de gemeente een perceel in erfpacht dan wel een gewijzigd recht van erfpacht aan de gegadigde(n) aanbiedt.

b. **afkoopsom**:
een eenmalig te betalen bedrag dat in de plaats komt van de nog niet vervallen canon(s) en aldus waartegen de canon kan worden afgekocht, welk bedrag van de grondwaarde wordt afgeleid;

c. **Algemene Bepalingen**:
Algemene Bepalingen voor de uitgifte in eeuwigdurende erfpacht van gronden ten behoeve van woondoeleinden van de gemeente Diemen 2020;

d. **artikel**:
een artikel van de Algemene Bepalingen;

e. **beheerkosten:**
het bedrag dat de erfpachter jaarlijks aan de gemeente is verschuldigd voor het beheer van het door de gemeente uitgegeven erfpachtrecht, de kosten in verband met een eventuele splitsing van dat recht daaronder begrepen;

f. **Bijzondere Bepalingen**:
de bepalingen die gelden in aanvulling op, naast of in afwijking van de Algemene Bepalingen;

g. **canon:**
het bedrag dat de erfpachter jaarlijks aan de gemeente is verschuldigd als vergoeding voor het erfpachtrecht;

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

i. **DAEB-bezit:**
het deel van het bezit van woningcorporaties omvattende woningen met bestemming verhuur in de sociale huursector (sociale huurwoningen) dat als zodanig op grond van de ten tijde van de vaststelling van deze Algemene Bepalingen geldende wet- en regelgeving dienaangaande administratief is aangemerkt als bezit dat wordt ingezet ten behoeve van activiteiten van Diensten van Algemeen Economisch Belang dan wel dat te eniger tijd als gevolg van (landelijk) gewijzigd beleid en/of gewijzigde wet- en regelgeving dienaangaande als zodanig anderszins casu quo onder welke andere benaming ook wordt aangemerkt en/of aangeduid;

j. **erfpachtakte**:
de notariële akte waarin het erfpachtrecht als zodanig en de op het erfpachtrecht van toepassing zijnde bepalingen, waaronder de Algemene Bepalingen, de Bijzondere Bepalingen en de eventuele verdere aan het erfpachtrecht verbonden rechten en verplichtingen, zijn vastgelegd, waaronder vallen:
   - de notariële akte van vestiging waarbij het erfpachtrecht wordt gevestigd; en

- alle latere notariële akten waarin met betrekking tot het erfpachtrecht vorenbedoelde daarop van toepassing zijnde bepalingen worden gewijzigd, waaronder begrepen de akte van omzetting waarbij een bestaand erfpachtrecht voor bepaalde tijd wordt omgezet in een eeuwigdurende erfpacht waarop de Algemene Bepalingen van toepassing worden verklaard;

k. **erfpachtrecht:**
het zakelijk recht van erfpacht zoals omschreven in de erfpachtakte alsmede het onverdeeld aandeel daarin;

l. **gemeente**:
de gemeente Diemen;

m. **grondwaarde:**
de tussen de gemeente en de erfpachter overeengekomen waarde van het perceel die ten grondslag ligt aan de berekening van de canon, welke waarde is gebaseerd op het ten tijde van de uitgifte in erfpacht onderscheidenlijk het ten tijde van de aanpassing of herziening van de canon geldende grondprijsbeleid van de gemeente;

n. **niet-DAEB-bezit:**
het deel van het bezit van woningcorporaties omvattende onder meer woningen met bestemming verhuur in de vrije huursector (geliberaliseerde of vrije sector huurwoningen) en (delen van casu quo ruimten in) gebouwen met bestemming commerciële ruimte dat als zodanig op grond van de ten tijde van de vaststelling van deze Algemene Bepalingen geldende wet- en regelgeving dienaangaande administratief is aangemerkt als bezit dat niet wordt ingezet ten behoeve van activiteiten van Diensten van Algemeen Economisch Belang dan wel dat te eniger tijd als gevolg van (landelijk) gewijzigd beleid en/of gewijzigde wet- en regelgeving dienaangaande als zodanig anderszins casu quo onder welke andere benaming ook wordt aangemerkt en/of aangeduid;

o. **onroerende zaak:**
de grond met de eventueel (te eniger tijd) daarboven / daarop / daarin aanwezige casu quo daarmee verenigde dan wel nog te bouwen opstallen of het appartementsrecht en de beperkte rechten die met de grond of het appartementsrecht verbonden zijn;

p. **openbare registers**:
de openbare registers voor registergoederen gehouden door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers waarin onder meer zakelijke rechten worden vastgelegd;

q. **opstallen:**
gebouwen, werken en beplantingen;

r. **perceel:**
de onroerende zaak die in erfpacht is of wordt uitgegeven;

s. **uitgifte in erfpacht:** de eerste keer dat de onroerende zaak in erfpacht wordt uitgegeven alsmede de heruitgifte in erfpacht van de grond;

t. **vloeroppervlakte:**
de vloeroppervlakte van de bebouwing, berekend volgens de Nederlandse norm NEN 2580, die voor woningen wordt uitgedrukt in gebruiksoppervlakte (GO) en voor andere bestemmingen in bruto vloeroppervlakte (BVO).

DE AANBIEDING, AANVAARDING EN UITGIFTE

ARTIKEL 2

2.1 De gemeente kan een onroerende zaak in erfpacht uitgeven.

2.2 Aan de uitgifte in erfpacht gaat een schriftelijke aanbieding vooraf, welke aanbieding door de gemeente zal worden gedaan na ontvangst van een aanvraag daartoe, als bedoeld in artikel 3.1,

en nadat overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.3 de gegadigde de eventueel door de gemeente geëiste waarborgsom heeft voldaan en de gemeente heeft besloten de aanbieding aan de gegadigde te doen.

In de aanbieding worden in ieder geval vermeld:

a. de kadastrale aanduiding, de oppervlakte en, voor zover bekend, de plaatselijke aanduiding van het perceel;
b. de termijn gedurende welke de aanbieding geldt;
c. de ingangsdatum van het erfpachtrecht;
d. een verwijzing naar en van toepassing verklaring van de Algemene Bepalingen;
e. de Bijzondere Bepalingen die op het erfpachtrecht van toepassing zijn, waaronder doch niet beperkt tot de bestemming, het toegestane gebruik en de maximaal toegestane vloeroppervlakte van de opstallen;
f. de financiële voorwaarden, waaronder doch niet beperkt tot:
    - de jaarlijkse canon;
    - het bijbehorende canonpercentage;
    - de grondwaarde;
    - de data waarop de canon moet zijn betaald;
    - de mogelijkheid om de canon af te kopen en ineens en bij vooruitbetaling te voldoen en in geval wordt overeengekomen de canon af te kopen, de afkoopsom.

Bij de aanbieding wordt een tekening gevoegd waarop het aangeboden perceel duidelijk is aangegeven.

2.3 Een besluit tot uitgifte in erfpacht wordt niet genomen dan nadat de aanbieding door de gegadigde schriftelijk is aanvaard.

2.4 De uitgifte in erfpacht geschiedt bij de erfpachtakte, die zal worden verleden door een door de gemeente na overleg met de erfpachter aan te wijzen notaris.

2.5 In de erfpachtakte worden in ieder geval opgenomen:

a. de kadastrale aanduiding, de oppervlakte en, voor zover bekend, de plaatselijke aanduiding van het perceel;
b. de ingangsdatum van het erfpachtrecht;
c. een verwijzing naar en van toepassing verklaring van de Algemene Bepalingen;
d. de Bijzondere Bepalingen die op het erfpachtrecht van toepassing zijn, waaronder doch niet beperkt tot:
    - de aanvaarding van het perceel;
    - de bestemming, het toegestane gebruik en de maximaal toegestane vloeroppervlakte van de opstallen;
e. de financiële voorwaarden, waaronder doch niet beperkt tot:
    - de jaarlijkse canon;
    - het bijbehorende canonpercentage;
    - de grondwaarde;
    - de data waarop de canon moet zijn betaald;
    - de vermelding of de canon is afgekocht en ineens en bij vooruitbetaling wordt of is voldaan en, in geval sprake is van afkoop van de canon, de afkoopsom;
f. een woonplaatskeuze op het kantoor van de betreffende notaris, als de erfpachter geen werkelijke of gekozen woonplaats in Nederland heeft.

2.6 Indien de gemeente zulks wenst, wordt een door partijen gewaarmerkte kaart van het in erfpacht uit te geven perceel aan de erfpachtakte gehecht.

AANVRAAG, RESERVERINGSVERGOEDING EN WAARBORGSOM

ARTIKEL 3

3.1 Ieder die een onroerende zaak van de gemeente in erfpacht wenst te verkrijgen, moet daartoe een aanvraag indienen bij de gemeente.

3.2 In afwachting van de aanvraag kan de gemeente onder door haar te stellen voorwaarden een jaarlijkse reserveringsvergoeding vorderen voor het reserveren van de onroerende zaak.

3.3 Alvorens omtrent een aanvraag tot uitgifte van de onroerende zaak in erfpacht te beslissen daartoe de aanbieding, als bedoeld in artikel 2.2, te doen, kan de gemeente 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 onroerende zaak aan de gegadigde in erfpacht uit te geven. Wordt besloten de onroerende zaak niet aan de gegadigde in erfpacht uit te geven, daaronder begrepen het niet tot stand komen van de aanbieding, als bedoeld in artikel 2.2, door de schriftelijke aanvaarding daarvan door de gegadigde, 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 de gemeente bij aangetekende brief opgegeven redelijke termijn meewerkt aan het tot stand komen van de erfpachtakte.

3.6 De waarborgsom wordt gerestitueerd zonder dat de gemeente rente of kosten verschuldigd is, zodra de op de onroerende zaak te stichten opstallen naar het oordeel van de gemeente overeenkomstig de voorgeschreven bestemming en binnen de vereiste termijn in gebruik zijn genomen en aan de overige voorwaarden waaronder de onroerende zaak in erfpacht is uitgegeven is voldaan.

ALGEMENE BEPALINGEN EN BIJZONDERE BEPALINGEN

ARTIKEL 4

4.1 De gemeente geeft de onroerende zaak uit in erfpacht met toepassing van deze Algemene Bepalingen, voor zover daarvan niet bij of krachtens besluit van de gemeente wordt afgeweken, en voorts onder zodanige Bijzondere Bepalingen als door de gemeente 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 onroerende zaak.

4.2 De gemeente kan op verzoek van de erfpachter afwijking toestaan of vrijstelling verlenen van de Bijzondere Bepalingen, waaronder het erfpachtrecht is verleend of deze wijzigen.

DUUR VAN HET ERFPACHTRECHT / OPZEGGING DOOR ERFPACHTER / BEEINDIGING DOOR AFSTAND

ARTIKEL 5

5.1 De uitgifte in erfpacht van de onroerende zaak geschiedt eeuwigdurend.

5.2 Het is de erfpachter niet toegestaan het erfpachtrecht op te zeggen.

5.3 Beëindiging van het erfpachtrecht van de zijde van de gemeente kan uitsluitend plaatsvinden op de gronden en op de wijzen als voorzien in de artikelen 21, 26 en 27.

5.4 De gemeente en de erfpachter kunnen met wederzijds goedvinden bij akte van afstand, te verlijden door een door de gemeente, na overleg met de erfpachter aan te wijzen notaris, overgaan tot

beëindiging van het erfpachtrecht of een gedeelte daarvan. In de akte van afstand van het erfpachtrecht worden in elk geval opgenomen:

a. de datum waarop het erfpachtrecht wordt beëindigd;
b. de regeling die partijen hebben getroffen ten aanzien van het tijdstip waarop en de staat waarin de onroerende zaak ter beschikking wordt gesteld aan de gemeente;
c. de regeling die partijen hebben getroffen ten aanzien van een eventuele vergoeding van de waarde van het erfpachtrecht en van de opstallen.

UITGIFTE VAN DE ONROERENDE ZAAK

ARTIKEL 6

6.1 De onroerende zaak wordt, tenzij uitdrukkelijk in de aanbieding en/of de Bijzondere Bepalingen anders is overeengekomen, in erfpacht uitgegeven:

a. onvoorwaardelijk en niet onderhevig aan inkorting, ontbinding of welke vernietiging dan ook;
b. niet bezwaard met beslagen, hypotheken of inschrijving 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 Bepalingen overeengekomen bouw, verdere inrichting en ingebruikneming van de onroerende zaak verhinderen of beperken.

6.2 Tenzij partijen in de aanbieding en/of de Bijzondere Bepalingen anders overeenkomen, wordt de onroerende zaak afgeleverd in de toestand, waarin die zich bevindt op de datum van ondertekening van de erfpachtakte.

Onverminderd het bepaalde in de vorige zin is de gemeente verplicht de onroerende zaak zodanig af te leveren dat die in milieu hygiënisch opzicht geschikt is voor de / het overeengekomen bestemming en gebruik. Dat wil zeggen dat de tot de onroerende zaak behorende bodem en het grondwater ter plaatse voldoende vrij is van stoffen die volgens de opvattingen die gangbaar zijn op het moment van de uitgifte en met het oog op de bestemming ernstig gevaar voor de volksgezondheid of het milieu opleveren.

6.3 De inbezitstelling van de onroerende zaak geschiedt, tenzij in de aanbieding en/of de Bijzondere Bepalingen uitdrukkelijk anders wordt overeengekomen, bij de ondertekening van de erfpachtakte. Indien de inbezitstelling plaatsvindt op een ander tijdstip dan bij de ondertekening van de erfpachtakte, eindigt de zorgplicht van de gemeente op het betreffende andere tijdstip van de inbezitstelling.

6.4 Aan de erfpachtakte wordt een bodemonderzoek gehecht dat tenminste voldoet aan de eisen van een nulonderzoek volgens normblad NEN 5740 zoals dat geldt ten tijde van de uitgifte in erfpacht dan wel volgens een te eniger tijd daarvoor in de plaats getreden richtlijn casu quo (richt)norm. Het onderzoek geeft inzicht in de milieu hygiënische bodem- en grondwatergesteldheid van de onroerende zaak op de datum van:

a. de uitgifte van het erfpachtrecht, of
b. de economische verkrijging van het erfpachtrecht; dit is het geval als de erfpachter de onroerende zaak vóór de uitgifte van het erfpachtrecht in bezit gesteld heeft gekregen en in gebruik heeft genomen.

Dit bodemonderzoek geldt tijdens de looptijd van het erfpachtrecht als uitgangspunt voor de toepassing van artikel 14 en artikel 17.4.

6.5 De gemeente staat er voor het overige niet voor in dat de afgeleverde onroerende zaak aan de overeenkomst beantwoordt, tenzij partijen in de aanbieding en/of de Bijzondere Bepalingen anders zijn overeengekomen.

HOOFDELIJKE AANSPRAKELIJKHEID / ONDEELBAARHEID / VERTEGENWOORDIGING
ARTIKEL 7

7.1 Als het erfpachtrecht aan twee of meer personen toekomt, zijn zij hoofdelijk tegenover de gemeente aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen die uit het erfpachtrecht voortvloeien casu quo die volgen uit de erfpachtakte en de Algemene Bepalingen. Van deze hoofdelijke verbondenheid is wat betreft de canon geen sprake als het erfpachtrecht is gesplitst in appartementsrechten. De canon is dan volgens deze splitsing verdeeld.

7.2 De verplichtingen die voor de erfpachter uit het erfpachtrecht voortvloeien, zijn steeds ten opzichte van de gemeente ondeelbaar.

7.3 Als het erfpachtrecht aan twee of meer personen toekomt, dienen de gezamenlijke rechthebbenden één van hen als vertegenwoordiger aan te wijzen en de gemeente daarvan schriftelijk in kennis te stellen, gelijktijdig met de in artikel 19.1 bedoelde kennisgeving. Een wijziging anderszins van de vertegenwoordiger dient onmiddellijk schriftelijk aan de gemeente te worden gemeld.

De gemeente kan alle kennisgevingen, aanzeggingen en opzeggingen met betrekking tot het erfpachtrecht rechtsgeldig doen aan de vertegenwoordiger die zich het laatst als zodanig bij de gemeente heeft gemeld. Ook kan de gemeente bij die in de vorige zin bedoelde vertegenwoordiger alle vorderingen met betrekking tot het erfpachtrecht instellen.

DE VASTSTELLING VAN DE CANON, DE GRONDWAARDE EN DE BEHEERKOSTEN
ARTIKEL 8

8.1 De uitgifte in erfpacht van de onroerende zaak geschiedt tegen een in geld vast te stellen jaarlijkse canon alsmede jaarlijks bedrag aan beheerkosten. De canon wordt berekend aan de hand van de voor de onroerende zaak voor het moment van uitgifte overeengekomen grondwaarde vermenigvuldigd met het dan geldende canonpercentage. De beheerkosten worden door de gemeente vastgesteld en in het openbaar bekend gemaakt.

8.2 De in artikel 8.1 bedoelde grondwaarde wordt overeengekomen met inachtneming van eventueel terzake geldende overheidsvoorschriften, de ontwikkeling in de marktprijzen van onroerende zaken, alsmede met het oog op het gebruik van de onroerende zaak en de opstallen dat aan de erfpachter is of wordt toegestaan.

8.3 De gemeente zal het in artikel 8.1 bedoelde canonpercentage alsmede de in artikel 8.1 bedoelde beheerkosten eenmaal per vijf (5) jaar, voor de daaraan volgende periode van vijf (5) jaar, vaststellen en in het openbaar bekend (doen) maken. Iedere periode van vijf (5) jaar geldt steeds vanaf één januari.

Het canonpercentage en de beheerkosten voor iedere nieuwe periode van vijf (5) jaar worden telkens vastgesteld en openbaar bekend gemaakt uiterlijk op de laatste werkdag van de maand september van het laatste jaar van de lopende periode van vijf (5) jaar.

Als grondslag voor de vaststelling van het canonpercentage geldt telkens:

a. de gemiddelde rente over tien (10) jaar van tien-jarige (10-jarige) staatsleningen die geldt voorafgaande aan de periode waarvoor het canonpercentage wordt vastgesteld; en
b. een door de gemeente vast te stellen risico-opslag voor debiteurenrisico en voor risico van afwijkende inflatieontwikkeling.

AFKOOP VAN DE CANON

ARTIKEL 9

9.1 De erfpachter is vóór de uitgifte gerechtigd de jaarlijks door hem verschuldigde canon eeuwigdurend af te kopen en deze ineens en bij vooruitbetaling aan de gemeente te voldoen, door storting van het overeengekomen bedrag van de grondwaarde uiterlijk op de dag waarop de erfpachtakte van zijn erfpachtrecht wordt verleden.
In verband met de in de vorige zin bedoelde afkoop worden eenmalig beheerkosten in rekening gebracht.

9.2 Nadat de uitgifte in erfpacht van de onroerende zaak heeft plaatsgehad is afkoop en vooruitbetaling van de canon, als voorzien in artikel 9.1, uitsluitend mogelijk na goedkeuring van een daartoe strekkend schriftelijk verzoek van de erfpachter door de gemeente.
Indien de gemeente goedkeuring tot afkoop en vooruitbetaling van de canon verleent, kan zij hieraan voorwaarden verbinden.
In verband met de in de vorige zin bedoelde afkoop worden eenmalig beheerkosten in rekening gebracht.

9.3 Teruggave van ingevolge artikel 9.1 en 9.2 gestorte bedragen kan niet worden gevorderd. In geval van beëindiging van het erfpachtrecht door de gemeente om redenen van algemeen belang wordt bij het bepalen van de schadevergoeding met de ingevolge artikel 9.1 en 9.2 gestorte bedragen rekening gehouden.

9.4 Afkoop en vooruitbetaling van de canon bij uitgifte worden geconstateerd in de erfpachtakte.
Afkoop en vooruitbetaling van de canon na de uitgifte worden vastgelegd in een notariële akte, in welke akte in ieder geval dient te worden vermeld:

a. de kadastrale aanduiding, de oppervlakte en, voor zover bekend, de plaatselijke aanduiding van het perceel;
b. het bedrag van de canon;
c. het bedrag van de afkoopsom van de canon;
d. de kwijting die de gemeente aan de erfpachter verleent voor de betaling van bedoelde afkoopsom.

9.5 Na afkoop van de canon, als in dit artikel bedoeld, is de erfpachter geen jaarlijks bedrag aan beheerkosten meer aan de gemeente verschuldigd.

BETALING VAN DE CANON EN DE BEHEERKOSTEN

ARTIKEL 10

10.1 De canon en de beheerkosten zijn verschuldigd vanaf de ingangsdatum van het erfpachtrecht.
De canon en de beheerkosten moeten bij vooruitbetaling worden betaald per kalenderjaar op door de gemeente aan te geven wijze, met dien verstande, dat het bedrag van de canon telkenjare door de gemeente moet zijn ontvangen, uiterlijk op de vijftiende (15de) werkdag van de maand januari.

10.2 Korting of verrekening van de door de erfpachter verschuldigde canon en beheerkosten is uitsluitend toegestaan voor zover het onbetwiste vorderingen op de gemeente betreft, welke direct verband houden met de in erfpacht uitgegeven onroerende zaak.

10.3 Indien de canon en de beheerkosten niet tijdig worden betaald is een vertragingsrente verschuldigd ter hoogte van de wettelijke rente over het achterstallige bedrag, te rekenen vanaf de dag waarop de canon en de beheerkosten verschuldigd zijn.

Na afloop van ieder jaar wordt het bedrag waarover de vertragingsrente wordt berekend, vermeerderd met de verschuldigde vertragingsrente over het afgelopen jaar (samengestelde rente).
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.

AANPASSING VAN DE CANON EN DE BEHEERKOSTEN
ARTIKEL 11

11.1 De door de erfpachter verschuldigde canon en beheerkosten worden telkens na verloop van een periode van vijf (5) jaar, ten behoeve van de daaraan volgende periode van vijf (5) jaar, aangepast. Deze perioden van vijf (5) jaar dienen te allen tijde gelijk te lopen met de in artikel 8.3 bedoelde perioden van vijf (5) jaar.
De aanpassing van de canon wordt als volgt berekend:
aangepaste canon = grondwaarde x het canonpercentage als bedoeld in artikel 11.2.

11.2 Als het nieuwe canonpercentage gaat gelden, het laatste vóór de aanpassing van de canon ingevolge artikel 8.3 vastgestelde percentage.
De vijfjaarlijkse periode wordt steeds berekend vanaf één januari. De eerste periode wordt berekend vanaf één januari volgend op de ingangsdatum van het erfpachtrecht en eindigend op de eerstvolgende eenendertig december van het laatste jaar van een in artikel 8.3 bedoelde lopende periode van vijf (5) jaar; de eerste periode kan derhalve korter duren dan vijf (5) jaar. De daarop volgende aanpassingen vinden telkens na een periode van vijf (5) jaar aldus plaats. Een canonherziening ingevolge artikel 12 brengt geen verandering in het tijdstip van aanpassing van de canon ingevolge artikel 11.1. Aanpassing vindt dan plaats van de gehele nieuwe canon.

11.3 De gemeente doet mededeling aan de erfpachter van het bedrag van de overeenkomstig artikel 11.1 en 11.2 aangepaste canon en beheerkosten uiterlijk drie (3) maanden voordat ingevolge artikel 10.1 de eerste termijn van de aangepaste canon en beheerkosten opeisbaar is geworden.

HERZIENING VAN DE GRONDWAARDE EN DE CANON
ARTIKEL 12

12.1 Herziening van de grondwaarde en als gevolg daarvan van de canon kan uitsluitend geschieden naar aanleiding van een door de erfpachter voorgenomen en door de gemeente krachtens artikel 16, 17 en 20 goedgekeurde wijziging van het gebruik van de onroerende zaak en/of de opstallen die een economische meerwaarde van de onroerende zaak oplevert.

12.2 De nieuwe grondwaarde en als gevolg daarvan de nieuwe canon worden berekend op basis van de geldende grondwaarde vermeerderd met het verschil van de grondwaarde met het oog op het gewijzigd gebruik en die met het oog op het gebruik dat volgens de erfpachtakte is toegestaan. Als canonpercentage geldt het percentage dat van toepassing is op het jaar van herziening. Met uitzondering van de geldende grondwaarde worden de in dit artikel bedoelde grondwaarden vastgesteld met inachtneming van de waarderingsmaatstaven van het moment van herziening.

12.3 Indien de canon is afgekocht wordt de suppletie op de afkoopsom berekend als het verschil van de grondwaarde met het oog op het gewijzigd gebruik en die met het oog op het gebruik dat volgens de erfpachtakte is toegestaan.
De vaststelling van de grondwaarde geschiedt op de wijze als in het vorige lid vermeld.

12.4 Indien de berekening van artikel 12.2 en 12.3 resulteert in een lagere canon of afkoopsom dan wordt de geldende canon of afkoopsom niet herzien en blijft de erfpachter de geldende canon verschuldigd onderscheidenlijk blijft de oorspronkelijk vastgestelde afkoopsom gehandhaafd.

12.5 De gemeente doet schriftelijk mededeling aan de erfpachter van het bedrag van de overeenkomstig artikel 12.1 tot en met 12.3 herziene canon, onder aanzegging vanaf welke datum deze verschuldigd zal zijn. Tevens doet de gemeente mededeling aan de erfpachter in geval overeenkomstig artikel 12.4 de geldende canon of afkoopsom niet wordt herzien.
In verband met de in dit artikel bedoelde herziening(en) worden eenmalig nader door de gemeente te bepalen beheerkosten in rekening gebracht.
Kan de erfpachter zich niet met het bedrag van de herziene canon verenigen, dan geeft hij daarvan binnen een maand na ontvangst van bedoelde mededeling van de gemeente schriftelijk kennis aan de gemeente. De erfpachter deelt daarbij tevens mede of hij zijn voornemen tot wijziging van het gebruik handhaaft.

12.6 Na ontvangst van de kennisgeving van de erfpachter als bedoeld in artikel 12.5 zullen de deskundigen als bedoeld in artikel 31 met inachtneming van het bepaalde in artikel 12.1, 12.2 en 12.3 de grondwaarde opnieuw vaststellen.

12.7 Het bedrag als bedoeld in artikel 12.3 wordt afgekocht en bij vooruitbetaling voldaan.
Afkoop en vooruitbetaling van het bedrag als bedoeld in artikel 12.2 geschiedt eveneens indien de erfpachter na herziening een beroep doet op afkoop en vooruitbetaling conform artikel 9.2. Artikel 9 is van overeenkomstige toepassing met dien verstande dat in artikel 9.1 en 9.2 in plaats van uitgifte wordt gelezen: de ingangsdatum van de nieuwe canon.

12.8 De herziening van de canon, alsmede de eventuele afkoop en vooruitbetaling daarvan worden geconstateerd bij notariële akte, in welke akte in ieder geval dient te worden vermeld:

a. de kadastrale aanduiding, de oppervlakte en, voor zover bekend, de plaatselijke aanduiding van het perceel;
b. de nieuwe grondwaarde;
c. het bedrag van de canon en de ingangsdatum;
d. het bedrag van de suppletie op de afkoopsom van de canon;
e. de bestemming en het toegestane gebruik;
f. de maximaal toegestane bebouwing;
g. de kwijting die de gemeente aan de erfpachter verleent voor de betaling van bedoelde suppletie op de afkoopsom van de canon.

HERZIENING VAN DE GRONDWAARDE BIJ ONTTREKKING / HERSTRUCTURERING / VERNIEUWBOUW VAN DAEB-BEZIT

ARTIKEL 12A

12A.1 In aanvulling op casu quo afwijking van het bepaalde in artikel 12 is de erfpachter in geval van:

a. onttrekking van DAEB-bezit aan de voorraad, als bedoeld in artikel 16.1; en
b. (i) een herstructurering van DAEB-bezit waarbij de onroerende zaak opnieuw wordt bebouwd; en
   (ii) vernieuwbouw van DAEB-bezit waarbij de opstallen ingrijpend worden gewijzigd,
   en waarbij sprake is van wijziging van het bestaande erfpachtrecht,

verplicht het daarbij optredende grondwaardesurplus aan de gemeente te vergoeden.

12A.2 Bij onttrekking van DAEB-bezit aan de voorraad en mitsdien de overheveling daarvan naar niet-DAEB-bezit waarbij de woningen voortaan als geliberaliseerde of vrije sector huurwoningen worden aangemerkt en de exploitatie als zodanig daarvan door de erfpachter wordt voortgezet, wordt het grondwaardesurplus bepaald op basis van:

a. de in het jaar van overheveling naar niet-DAEB-bezit geldende grondquote, waaronder te dezen dient te worden verstaan: het aandeel van de vastgoedwaarde zoals dat is bepaald volgens het in het jaar van overheveling naar niet-DAEB-bezit geldende grondprijsbeleid van de gemeente;
b. de voor het betreffende type sociale huurwoningen uit het in het jaar van overheveling naar niet-DAEB-bezit geldende grondprijsbeleid van de gemeente blijkende grondwaarde (de zogenaamde "**grondwaarde sociale huurwoningen**");
c. de WOZ-waarde zoals die is vastgesteld bij de beschikking van het jaar voorafgaande aan het jaar van overheveling naar niet-DAEB-bezit ; en
d. de waardedrukkende werking van de bestaande opstal / woning (het zogenaamde "**depreciatiepercentage**"),

en wel als volgt:

Grondwaardesurplus **=** de hiervoor onder a. bedoelde grondquote **x** het hiervoor onder d. bedoelde depreciatiepercentage **x** de hiervoor onder c. bedoelde WOZ-waarde ***-/-*** de hiervoor onder b. bedoelde grondwaarde sociale huurwoningen.

12A.3 Bij onttrekking van DAEB-bezit aan de voorraad door uitponding (verkoop, levering en overdracht) van sociale huurwoningen, wordt het grondwaardesurplus bepaald op basis van:

a. de in het jaar van de levering en overdracht geldende grondquote, waaronder te dezen dient te worden verstaan: het aandeel van de vastgoedwaarde zoals dat is bepaald volgens het in het jaar van de levering en overdracht geldende grondprijsbeleid van de gemeente;
b. de voor het betreffende type sociale huurwoningen uit het in het jaar van de levering en overdracht geldende grondprijsbeleid van de gemeente blijkende grondwaarde (de zogenaamde "**grondwaarde sociale huurwoningen**"); en
c. de WOZ-waarde zoals die is vastgesteld bij de beschikking van het jaar voorafgaande aan het jaar van de levering en overdracht,

en wel als volgt:

Grondwaardesurplus **=** de hiervoor onder a. bedoelde grondquote **x** de hiervoor onder c. bedoelde WOZ-waarde ***-/-*** de hiervoor onder b. bedoelde grondwaarde sociale huurwoningen.

12A.4 Bij een herstructurering van DAEB-bezit waarbij de onroerende zaak opnieuw wordt bebouwd en bij vernieuwbouw van DAEB-bezit waarbij de opstallen ingrijpend worden gewijzigd, wordt het grondwaardesurplus bepaald op basis van:

a. de grondwaarde met het oog op het gewijzigde gebruik als gevolg van de herstructurering of vernieuwbouw, blijkende dan wel af te leiden uit het grondprijsbeleid van de gemeente geldend in het jaar waarin het alsdan tussen de gemeente en de erfpachter in goed onderling overleg bepaalde moment is gelegen waarop zij wensen dat die grondwaarde moet worden vastgesteld (de zogenaamde: "**grondwaarde-gewijzigd-gebruik**"); en
b. de grondwaarde van het vóór de herstructurering of vernieuwbouw volgens de erfpachtakte toegestane huidige gebruik, blijkende dan wel af te leiden uit het grondprijsbeleid van de gemeente geldend in het hiervoor onder a. bedoelde jaar (de zogenaamde "**grondwaarde-huidig-gebruik**"),

zulks met een minimum van nul euro (€ 0,00),

en wel als volgt:

Grondwaardesurplus **=** grondwaarde-gewijzigd-gebruik ***-/-*** grondwaarde-huidig-gebruik, met een minimum van nul euro (€ 0,00).

12A.5 Het in elk van de artikelen 12A.2, 12A.3 en 12A.4 bedoelde grondwaardesurplus dient in een keer (bij vooruitbetaling) door de erfpachter aan de gemeente te worden voldaan.

12A.6 In het in elk van de artikelen 12A.2, 12A.3 en 12A.4 bedoelde grondwaardesurplus wordt de afkoop van de (eventueel) verhoogde canon geacht begrepen te zijn. De canon zoals die met betrekking tot het DAEB-bezit gold tot het moment van bedoelde onttrekking daarvan aan de voorraad en bedoelde herstructurering of vernieuwbouw daarvan wordt als zodanig dus niet aangepast en blijft door de erfpachter aan de gemeente verschuldigd.

12A.7 De onttrekking, herstructurering en vernieuwbouw van DAEB-bezit, zoals in dit artikel bedoeld, en de verschuldigdheid daarbij en vooruitbetaling van het in dit artikel bedoelde grondwaardesurplus worden geconstateerd bij notariële akte, in welke akte in ieder geval dient te worden vermeld:

a. de kadastrale aanduiding, de oppervlakte en, voor zover bekend, de plaatselijke aanduiding van het perceel;
b. de nieuwe grondwaarde;
c. het bedrag van het grondwaardesurplus;
d. de bestemming en het toegestane gebruik;
e. voor zover van toepassing, de maximaal toegestane bebouwing;
f. de kwijting die de gemeente aan de erfpachter verleent voor de betaling van bedoeld grondwaardesurplus.

LASTEN EN BELASTINGEN

ARTIKEL 13

13.1 Alle belastingen en alle andere gewone en buitengewone lasten die op of wegens de onroerende zaak en de opstallen worden geheven, komen met ingang van de datum van verlijden van de erfpachtakte voor rekening van de erfpachter. Als de erfpachter de onroerende zaak en de opstallen vóór het verlijden van de erfpachtakte in gebruik heeft genomen, zijn deze belastingen en lasten met ingang van de betreffende datum van ingebruikname voor rekening van de erfpachter.

13.2 Indien de gemeente enige betaling heeft verricht, die ingevolge artikel 13.1 voor rekening van de erfpachter komt, geeft de gemeente 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.

AANSPRAKELIJKHEID EN BIJSTAAN IN EEN GEDING

ARTIKEL 14

14.1 De erfpachter is na de ingangsdatum van het erfpachtrecht aansprakelijk voor alle schade van derden die is ontstaan door of direct samenhangt met:

a. bodem- en grondwaterverontreiniging, of
b. enig andere oorzaak.

Dit geldt alleen als de bodem- en grondwaterverontreiniging of andere oorzaak voor risico van de erfpachter is. Het maakt daarbij niet uit of de erfpachter of de gemeente daarvoor wordt aangesproken.

14.2 Als de erfpachter op grond van artikel 14.1 aansprakelijk is en de gemeente in rechte wordt aangesproken, is de erfpachter verplicht in het geding te komen om de belangen van de gemeente te verdedigen.

DE INRICHTING EN INGEBRUIKNEMING VAN DE ONROERENDE ZAAK

ARTIKEL 15

15.1 De erfpachter is verplicht onder de voorwaarden en binnen de termijnen daartoe in de erfpachtakte gesteld:

a. de onroerende zaak te bebouwen overeenkomstig het door de gemeente goedgekeurde bouwplan;
b. de onroerende zaak op behoorlijke wijze van de belendende percelen en van de openbare weg af te scheiden en afgescheiden te houden;
c. de onbebouwde (delen van de) onroerende zaak op behoorlijke wijze overeenkomstig de in de erfpachtakte aangegeven bestemming in te richten en ingericht te houden;
d. de onroerende zaak en de opstallen overeenkomstig de in de erfpachtakte aangegeven bestemming in gebruik te nemen.

15.2 De gemeente kan op een daartoe strekkend schriftelijk verzoek van de erfpachter ontheffing verlenen van één of meer van de in artikel 15.1 genoemde verplichtingen en/of van de ter zake in de erfpachtakte gestelde voorwaarden en termijnen.
Indien de gemeente ontheffing verleent, kan zij daaraan voorwaarden verbinden.

HET GEBRUIK OVEREENKOMSTIG DE BESTEMMING
ARTIKEL 16

16.1 De erfpachter is verplicht de onroerende zaak en de opstallen overeenkomstig de in de erfpachtakte aangegeven bestemming te gebruiken. Mitsdien is het de erfpachter ook niet geoorloofd de onroerende zaak en de opstallen geheel of gedeeltelijk niet of nagenoeg niet te gebruiken.
Onttrekking van DAEB-bezit aan de voorraad en mitsdien de overheveling daarvan naar niet-DAEB-bezit wordt in het kader van het in dit artikel bepaalde aangemerkt als een wijziging van de in de erfpachtakte aangegeven bestemming van de onroerende zaak en de opstallen en aldus als een wijziging in het gebruik daarvan, namelijk een wijziging van woningen met bestemming verhuur in de sociale huursector (sociale huurwoningen) met dienovereenkomstig gebruik in woningen met bestemming verhuur in de vrije huursector (geliberaliseerde of vrije sector huurwoningen) met dienovereenkomstig gebruik, in welk geval het bepaalde in artikel 16.4 van toepassing is. Datzelfde is het geval bij onttrekking van DAEB-bezit aan de voorraad door uitponding (verkoop, levering en overdracht) van sociale huurwoningen en bij een herstructurering van DAEB-bezit waarbij de onroerende zaak opnieuw wordt bebouwd en bij vernieuwbouw van DAEB-bezit waarbij de opstallen ingrijpend worden gewijzigd.

16.2 Het is de erfpachter niet geoorloofd de onroerende zaak en de opstallen zodanig te gebruiken dat zulks uit oogpunt van welstand bezwaar oplevert.

16.3 Evenmin is het de erfpachter geoorloofd door het gebruik van de onroerende zaak en de opstallen aan derden hinder en overlast te bezorgen.

16.4 De gemeente kan ontheffing verlenen van de in artikel 16.1 tot en met 16.3 genoemde verplichtingen en verboden op een daartoe strekkend schriftelijk verzoek van de erfpachter. Indien de gemeente ontheffing van een verbod of verplichting verleent, kan zij hieraan voorwaarden verbinden, waaronder de herziening van de canon en de grondwaarde op voet van artikel 12 en voor zover van toepassing artikel 12A.

INSTANDHOUDING VAN DE OPSTALLEN, GEDOOGPLICHTEN
ARTIKEL 17

17.1 De erfpachter is verplicht de onroerende zaak met de opstallen in zodanige (technische) staat te houden dat deze de in de erfpachtakte aangegeven bestemming op behoorlijke wijze kan dienen. Daartoe dient de erfpachter de onroerende zaak met de opstallen in alle opzichten goed te onderhouden en waar nodig tijdig geheel of gedeeltelijk te vernieuwen.

17.2 Het is de erfpachter niet geoorloofd de opstallen geheel of gedeeltelijk te slopen of het bouwvolume van de opstallen te wijzigen.

17.3 De erfpachter is verplicht tot gehele of gedeeltelijke herbouw van de opstallen over te gaan indien deze door welke oorzaak ook zijn te niet gegaan. De erfpachter is verplicht de opstallen tegen brand en stormschade te verzekeren.

17.4. Het is de erfpachter niet geoorloofd in, op of aan de onroerende zaak 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 volkgezondheid en/of het milieu – waaronder die van de bodem en het grondwater – wordt veroorzaakt. Alle schade die niettemin door handelen of nalaten door of vanwege de erfpachter ontstaat – waaronder de kosten van eventueel noodzakelijke bodem- en/of grondwatersanering – is voor rekening van de erfpachter.

17.5 a. De erfpachter is verplicht om op, in, aan of boven de onroerende zaak en de opstallen te gedogen en toe te laten:

(i) de aanwezigheid van zoveel en zodanige inrichtingen en voorzieningen voor openbare en/of communicatie doeleinden, zoals openbare verlichting, rioleringen, buizen, palen, kabels en leidingen/netwerken voor het transport van gas, water, warmte/koude, elektriciteit, telefonie, kabeltelevisie, data en dergelijke, als de gemeente nodig casu quo wenselijk acht; en

(ii) dat deze voorzieningen worden aangebracht, onderhouden en vernieuwd als de gemeente dit gelast.

Het gaat hierbij om inrichtingen en voorzieningen die door de gemeente, namens de gemeente of door haar aangewezen derden zijn of worden aangebracht.

b. Schade die een onmiddellijk gevolg is van de uitvoering van werkzaamheden zoals bedoeld onder sub a., wordt na overleg met de erfpachter hersteld of aan hem vergoed. Dat geldt ook voor schade die het gevolg is van de aanwezigheid van inrichtingen en voorzieningen die na de uitgifte zijn aangebracht. Herstel vindt plaats door de gemeente of door een derde in opdracht van de gemeente. De kosten van dit herstel komen voor rekening van de gemeente of deze derde. Als de gemeente en de erfpachter het niet eens worden over de aard en de hoogte van de schadeloosstelling, wordt deze vastgesteld door deskundigen.

17.6 De gemeente kan ontheffing verlenen van de in artikel 17.1 tot en met 17.5 genoemde verplichtingen en verboden op een daartoe strekkende schriftelijk verzoek van de erfpachter. Indien de gemeente ontheffing van een verbod of verplichting verleent, kan zij hieraan voorwaarden verbinden, waar onder de herziening van de canon op voet van artikel 12.

VORMVOORSCHRIFTEN EN KOSTEN

ARTIKEL 18

18.1 Uitgifte van de onroerende zaak in erfpacht, splitsing van het erfpachtrecht – splitsing in appartementsrechten daaronder begrepen – of enige andere wijziging van het erfpachtrecht – afkoop en vooruitbetaling van de canon na uitgifte en herziening van de canon alsmede afkoop en vooruitbetaling daarvan daaronder begrepen –, vervreemding en gehele of gedeeltelijke bezwaring van het erfpachtrecht, moet geschieden bij notariële akte te verlijden ten overstaan van een door de erfpachter na overleg met de gemeente aan te wijzen notaris.

18.2. Onverminderd het bepaalde bij artikel 19 is de erfpachter verplicht binnen één maand na het passeren van een akte als bedoeld in artikel 18.1 een afschrift daarvan aan de gemeente te verstrekken.

18.3 De kosten, lasten, belastingen en rechten ter zake van de in dit artikel bedoelde akten en de inschrijving daarvan in de openbare registers, alsmede van de daarmee samenhangende kadastrale uitmetingen casu quo perceelvormingen, alsmede de kosten en rechten wegens de uitgifte van grossen, komen ten laste van de erfpachter.

OVERGANG OF OVERDRACHT VAN HET ERFPACHTRECHT
ARTIKEL 19

19.1 Van overgang of overdracht van het erfpachtrecht, moet de nieuwe erfpachter binnen een maand na de dag van de overgang of overdracht daarvan aan de gemeente 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.

19.2 De erfpachter en zijn rechtverkrijgenden zijn verplicht bij overdracht of overgang van het erfpachtrecht de Algemene Bepalingen en de Bijzondere Bepalingen, waaronder het recht is verleend, in de akte van overdracht of overgang op te nemen of daarnaar te verwijzen.

19.3 De nieuwe erfpachter is verplicht na de overdracht of overgang, waaronder begrepen die wegens gerechtelijke tenuitvoerlegging of die krachtens executie, binnen de in artikel 19.1 gestelde termijn aan de gemeente de canon te betalen die in de voorafgaande vijf (5) jaren verschuldigd is geworden en niet is voldaan.

19.4 De vorige erfpachter blijft gehouden al hetgeen hij met betrekking tot het erfpachtrecht nog verschuldigd is aan de gemeente te betalen.

SPLITSING EN SAMENVOEGING VAN HET ERFPACHT
ARTIKEL 20

20.1 Het is de erfpachter niet geoorloofd tot splitsing van het erfpachtrecht, tot splitsing in appartementsrechten van het erfpachtrecht of tot samenvoeging van het erfpachtrecht met (een) ander(e) recht(en) 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 scheppen van lidmaatschapsrechten van verenigingen of coöperaties of het verlenen van deelnemingen, lidmaatschapsrechten of participaties, indien in die rechten is begrepen het recht op het uitsluitend gebruik of nagenoeg uitsluitend gebruik van de onroerende zaak en/of de opstallen of van (een) gedeelte(n) daarvan dat blijkens de inrichting is bestemd om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt.

20.2 De gemeente kan op een daartoe strekkend schriftelijk verzoek van de erfpachter ontheffing verlenen van het in artikel 20.1 vermelde verbod. Indien de gemeente ontheffing verleent, kan zij hieraan voorwaarden verbinden, waaronder de herziening van de canon op voet van artikel 12 en de verplichte eeuwigdurende afkoop en vooruitbetaling van de canon, alsmede ten aanzien van het onderhoud van de opstallen na de splitsing. Tevens worden er in dat geval eenmalig beheerkosten in rekening gebracht.

20.3 Als de gemeente ontheffing verleent van het verbod tot splitsing in appartementsrechten, stelt zij tevens vast welk gedeelte van de canon of van de afkoopsom – indien de canon bij vooruitbetaling is voldaan – zal gelden voor elk van de ontstane appartementsrechten.

20.4 In afwijking van het in artikel 7.1 en 7.2 bepaalde, is de verplichting tot voldoening van de canon bij splitsing van het erfpachtrecht in appartementsrechten een tevens voor rekening van de gezamenlijke appartementseigenaren dan wel de Vereniging van Eigenaars komende schuld, waarvoor zij jegens de gemeente hoofdelijk aansprakelijk zijn casu quo is.

BEËINDIGING OM REDENEN VAN ALGEMEEN BELANG

ARTIKEL 21

21.1 De gemeente kan het erfpachtrecht beëindigen om redenen van algemeen belang. Beëindiging vindt plaats door opzegging van het erfpachtrecht nadat de gemeenteraad een daartoe strekkend besluit heeft genomen.

21.2 De gemeente geeft bij aangetekend schrijven de erfpachter, de hypotheekhouder(s) en anderen die als beperkt gerechtigde of beslaglegger op het erfpachtrecht in de openbare registers staan ingeschreven alsmede eventuele verdere belanghebbenden kennis van het besluit.

21.3 Indien de gemeenteraad een besluit tot beëindiging in het algemeen belang neemt, stelt zij tevens de dag vast waarop opzegging van het erfpachtrecht 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(s) en aan anderen die als beperkt gerechtigde of beslaglegger op het erfpachtrecht in de openbare registers staan ingeschreven.

21.4 Indien het erfpachtrecht eindigt ingevolge het bepaalde bij artikel 21.1, is de gemeente bevoegd daarvan te doen blijken in de openbare registers, met verwijzing naar het besluit van de gemeenteraad en naar de aan de erfpachter gedane opzegging.

21.5 Indien op de dag dat het erfpachtrecht eindigt de onroerende zaak 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 22

22.1 Indien het erfpachtrecht eindigt krachtens artikel 21 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 erfpachter moet worden betaald, indien het erfpachtrecht per de dag waarop deze ingevolge artikel 21.3 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 onroerende zaak naar billijkheid en redelijkheid rekening wordt gehouden met de kosten van die planmatige reconstructie of vernieuwing.

22.2 Indien echter de op de onroerende zaak gestichte bebouwing is geëxploiteerd met aanmerkelijke geldelijke steun van de overheid, dan zal de schadevergoeding in afwijking van artikel 22.1 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.

22.3 Niet zal worden vergoed de waarde van hetgeen in strijd met de Algemene Bepalingen, de Bijzondere Bepalingen of enige andere bepaling of voorwaarde in de erfpachtakte is gesticht casu quo is tot stand gebracht, noch zal worden vergoed de schade die de erfpachter lijdt als gevolg van het beëindigen van een activiteit die in strijd met de Algemene Bepalingen, de Bijzondere Bepalingen of enige andere bepaling of voorwaarde in de erfpachtakte op de onroerende zaak en in de opstallen is casu quo wordt uitgeoefend, tenzij de gemeente daartoe schriftelijk toestemming heeft verleend.

22.4 De gemeente keert de aan de erfpachter toekomende schadevergoeding uit, na aftrek van al hetgeen de erfpachter op grond van de Algemene Bepalingen, de Bijzondere Bepalingen of enige andere bepaling of voorwaarde in de erfpachtakte met betrekking tot het erfpachtrecht, de onroerende zaak en de opstallen nog aan de gemeente verschuldigd is.

22.5 Indien het erfpachtrecht ten tijde van het eindigen van het recht met hypotheek is bezwaard, wordt in afwijking van artikel 22.4 de schadevergoeding, na aftrek van al hetgeen aan de gemeente met betrekking tot het erfpachtrecht, de onroerende zaak en de opstallen nog verschuldigd is, aan de hypotheekhouder(s) uitgekeerd tot een door de gemeente vast te stellen bedrag, gelijk aan het bedrag dat aan de hypotheekhouder(s) zou toekomen indien het een verdeling gold van de koopprijs in geval van gerechtelijke verkoop van het erfpachtrecht. Het daarna overblijvende bedrag van de schadevergoeding wordt uitgekeerd aan de erfpachter.

22.6 Generlei uitkering ingevolge dit artikel heeft plaats zolang de onroerende zaak 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 de gemeente geen bezwaren opleveren.

RECHTSMIDDELEN VAN DE GEMEENTE

ARTIKEL 23

23.1 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, ter harer keuze en zo nodig naast of na elkaar gebruikmaken van de in deze Algemene Bepalingen of de Bijzondere Bepalingen genoemde rechtsmiddelen.

23.2 Alvorens de gemeente gebruik maakt van een van de in de wet, de Algemene Bepalingen of de Bijzonder Voorwaarden genoemde rechtsmiddelen stelt zij de erfpachter schriftelijk in gebreke en wordt hem alsnog een termijn gegund om aan zijn verplichtingen te voldoen.

23.3 Indien de erfpachter een in deze Algemene Bepalingen of in de Bijzondere Bepalingen 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.

23.4 Met het oog op de handhaving van de aan de erfpachter in deze Algemene Bepalingen of in de Bijzondere Bepalingen opgelegde verplichtingen is de gemeente te allen tijde gerechtigd, om in overleg met de erfpachter de onroerende zaak (met apparatuur) te betreden en de zich daarop bevindende opstallen en werken, zowel in- als uitwendig te inspecteren.

23.5 Als de niet-nakoming door de erfpachter betreft het niet voldoen aan enige betalingsverplichting, zijn alle kosten van casu quo verbonden aan de invordering voor rekening van de erfpachter.

BOETES

ARTIKEL 24

24.1 De gemeente kan de erfpachter een boete opleggen als de erfpachter niet, niet tijdig of niet behoorlijk voldoet aan enige verplichting uit de Algemene Bepalingen of Bijzondere Bepalingen. De boete bedraagt ten hoogste tienmaal het bedrag van de dan geldende canon. De erfpachter moet de boete betalen binnen een maand nadat de boete is opgelegd.

24.2 Naast de boete zoals bedoeld in artikel 24.1, kan de gemeente een boete vorderen voor elke dag of gedeelte van een dag dat het niet, niet tijdig of niet behoorlijk voldoen aan enige verplichting voortduurt. Deze dagboete bedraagt ten hoogste drie procent (3%) van de dan geldende canon.

24.3 Indien de canon op voet van artikel 9 en/of 12.7 is afgekocht en bij vooruitbetaling is voldaan, wordt voor de toepassing van artikel 24.1 uitgegaan van de canon vóór afkoop als vermeld in de erfpachtakte en de akte als bedoeld in artikel 12.8.

24.4 De gemeente kan een boete geheel of gedeeltelijk kwijtschelden of terugbetalen als zij meent dat daarvoor een reden is.

24.5 Alle kosten, welke dan ook en hoe ook genaamd, verbonden aan het innen van de boete zijn voor rekening van de erfpachter.

HERSTEL DOOR DE GEMEENTE

ARTIKEL 25

25.1 Als de erfpachter enige verplichting die volgt uit de Algemene Bepalingen of de Bijzondere Bepalingen, niet, niet tijdig of niet behoorlijk nakomt, kan de gemeente deze verplichting op kosten van de erfpachter zelf (laten) uitvoeren.
Op grond van deze Algemene Bepalingen is de gemeente daartoe uitdrukkelijk gemachtigd. Ook is zij gemachtigd op kosten van de erfpachter alles ongedaan te maken wat de erfpachter in strijd met één van de verplichtingen heeft uitgevoerd.

25.2 De gemeente geeft de erfpachter schriftelijk kennis van haar voornemen gebruik te maken van de bevoegdheid zoals bedoeld in artikel 25.1. De erfpachter krijgt daarbij alsnog een termijn waarin hij aan zijn verplichtingen kan voldoen. De gemeente voegt bij deze kennisgeving een opgave van het vermoedelijke bedrag van de kosten die met de uitvoering gemoeid zullen zijn.

25.3 De gemeente zal niet tot herstel zoals bedoeld in artikel 25.1 overgaan als de erfpachter zich tot de rechter heeft gewend over de toepassing van dit artikel. De gemeente zal de uitvoering van het herstel dan opschorten tot de rechter uitspraak in het geding heeft gewezen.

25.4 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 de kosten die gemoeid zijn met de uitvoering van het herstel te voldoen op eerste aanzegging van de gemeente. De gemeente voegt bij deze aanzegging een gespecificeerde opgave van de kosten

25.5 Als de erfpachter het niet eens is met de hoogte van de in artikel 25.4 bedoelde kostenopgave, geeft hij daarvan binnen twee maanden na ontvangst van de in artikel 25.1 bedoelde aanzegging schriftelijk kennis aan de gemeente. Als geen overeenstemming wordt bereikt over de hoogte van dit bedrag, stellen deskundigen dit vast.

BEËINDIGING WEGENS ERNSTIGE TEKORTKOMING VAN DE ERFPACHTER

ARTIKEL 26

26.1 Indien de erfpachter in ernstige mate tekort schiet in de nakoming van enige verplichting voortvloeiende uit deze Algemene Bepalingen en/of de Bijzondere Bepalingen, kan de gemeente het erfpachtrecht beëindigen. Beëindiging geschiedt door opzegging en, behoudens de gevallen bedoeld in artikel 27, nadat de gemeente een daartoe strekkend besluit heeft genomen. De gemeente is in die gevallen tevens gerechtigd van de erfpachter vergoeding te vorderen van kosten, (eventuele) boetes, schade en rente.

26.2 De gemeente geeft bij aangetekend schrijven tevoren de erfpachter, de hypotheekhouder(s) en anderen die als beperkt gerechtigde of beslaglegger op het erfpachtrecht in de openbare registers

staan ingeschreven alsmede eventuele verdere belanghebbenden kennis van het voorstel tot beëindiging.

26.3 De erfpachter, de hypotheekhouder(s), de anderen die als beperkt gerechtigde of beslaglegger op het erfpachtrecht in de openbare registers staan ingeschreven en de eventuele verdere belanghebbenden kunnen binnen één maand na dagtekening van het in artikel 26.2 genoemde schrijven hun bezwaren tegen het voorstel tot beëindiging van het erfpachtrecht bij de gemeente inbrengen. De gemeente neemt een besluit na afloop van deze termijn en met inachtneming van eventueel ingebrachte bezwaren.

26.4 Indien de gemeente een besluit tot beëindiging door opzegging neemt, stelt zij tevens de dag vast waarop opzegging van het erfpachtrecht 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 te worden betekend aan de hypotheekhouder(s) en aan anderen die als beperkt gerechtigde of beslaglegger op het erfpachtrecht in de openbare registers staan ingeschreven.

26.5 Indien vóór de dag waarop het erfpachtrecht zal eindigen, de oorzaak van de beëindiging wordt weggenomen en vóór die dag bovendien aan de gemeente worden vergoed alle kosten, boetes, schade en rente als bedoeld in artikel 26.1, zijn aan het besluit van de gemeente en aan de erfpachter gedane opzegging geen verdere rechtsgevolgen meer verbonden.

26.6 Indien het erfpachtrecht 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 26.1 bedoelde besluit van de gemeente en de aan de erfpachter gedane opzegging.

26.7 Indien op de dag dat het erfpachtrecht eindigt de onroerende zaak 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.

BEËINDIGING WEGENS WANBETALING VAN DE CANON EN/OF NIET NAKOMING VAN DE BOUWVERPLICHTING

ARTIKEL 27

27.1 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 15.1 onder a., kan de gemeente het erfpachtrecht door opzegging beëindigen. Beëindiging geschiedt in dat geval na een daartoe strekkend besluit van de gemeente. De gemeente is in die gevallen tevens gerechtigd van de erfpachter vergoeding te vorderen van kosten, (eventuele) boetes, schade en rente.

27.2 De gemeente geeft bij aangetekend schrijven tevoren de erfpachter, de hypotheekhouder(s) en anderen die als beperkt gerechtigde of beslaglegger op het erfpachtrecht in de openbare registers staan ingeschreven alsmede eventuele verdere belanghebbenden kennis van haar voornemen tot beëindiging.

27.3 De gemeente bepaalt de dag, waarop het erfpachtrecht 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 dagen tevens worden betekend aan de hypotheekhouder(s) en aan anderen die als beperkt gerechtigde en/of beslaglegger op het erfpachtrecht in de openbare registers staan ingeschreven.

27.4 Het bepaalde in artikel 26.5, 26.6 en 26.7 is van overeenkomstige toepassing.

GEVOLGEN VAN DE BEËINDIGING WEGENS ERNSTIGE TEKORTKOMING, WANBETALING VAN DE CANON EN/OF NIET NAKOMING VAN DE BOUWVERPLICHTING

ARTIKEL 28

28.1 De erfpachter kan na beëindiging op grond van artikel 26 en 27 uitsluitend van de gemeente vergoeding van de waarde van het erfpachtrecht en de opstallen vorderen op basis van het in dit artikel bepaalde.

28.2 Vanaf de datum waarop het erfpachtrecht ingevolge het bepaalde in artikel 26 en 27 is geëindigd, is de gemeente gerechtigd tot de opbrengst van eventuele verhuring en ingebruikgeving en tot het gebruik van de onroerende zaak en komen alle belastingen en andere lasten, die op of wegens de eigendom en de bebouwing van de onroerende zaak worden geheven, ten laste van de gemeente.

28.3 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 dan wel de reeds afgekochte en vooruitbetaalde canons alsmede vergoeding van de waarde van de eventueel reeds op de onroerende zaak gebouwde opstallen op het moment van beëindiging, rekening houdend met de periode van gebruik van de onroerende zaak door de erfpachter.
De gemeente brengt op de vergoeding in mindering al hetgeen met betrekking tot het erfpachtrecht, de onroerende zaak en de opstallen nog verschuldigd is. Een eventueel nog aanwezige waarborgsom vervalt aan de gemeente.

28.4 In de overige gevallen van beëindiging is de gemeente verplicht binnen zes maanden na de dag waarop het erfpachtrecht eindigt en de onroerende zaak 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 erfpachtrecht op de onroerende zaak, te verlenen voor de verdere tijdsduur van dat recht en overigens onder de destijds voor dat recht gegolden hebbende voorwaarden.

28.5 De opbrengst van de verkoping wordt uitgekeerd aan de erfpachter na aftrek van al hetgeen aan de gemeente met betrekking tot dat recht, de onroerende zaak 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.

28.6 Indien het erfpachtrecht ten tijde van het eindigen van het recht met hypotheek was bezwaard, wordt in afwijking van artikel 28.5 de opbrengst, na aftrek van al hetgeen aan de gemeente met betrekking tot het erfpachtrecht, de onroerende zaak 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 de gemeente 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 erfpachtrecht. Het daarna overblijvende bedrag van de opbrengst wordt uitgekeerd aan de erfpachter.

28.7 Generlei uitkering ingevolge dit artikel heeft plaats, zolang niet de onroerende zaak 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 de gemeente geen bezwaren opleveren.

28.8 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 28.5 mag afhouden, vervalt de verplichting tot gunning en is de gemeente niet tot enige uitkering verplicht.

FAILLISSEMENT EN BESLAG

ARTIKEL 29

29.1 Indien de toekomstige erfpachter voor de datum van ondertekening van de erfpachtakte van de erfpachter in staat van faillissement wordt verklaard of surséance 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.

29.2 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.

BETALINGEN

ARTIKEL 30

30.1 Alle betalingen door de erfpachter vinden plaats op een wijze die de gemeente aangeeft.

30.2 Als de gemeente een betaling heeft voldaan die volgens de Algemene Bepalingen of de Bijzondere Bepalingen voor rekening van de erfpachter is, moet de erfpachter deze aan de gemeente vergoeden.

30.3 Korting of verrekening van betalingen die de erfpachter moet voldoen, is uitsluitend toegestaan als het om onbetwiste vorderingen op de gemeente gaat, die direct verband houden met het erfpachtrecht.

30.4 Als de erfpachter niet of niet tijdig betaalt, is hij te rekenen vanaf de vervaldag een vertragingsrente over het achterstallige bedrag verschuldigd. Deze vertragingsrente wordt als volgt berekend:

a. bij natuurlijke personen die niet handelen in de uitoefening van een beroep of bedrijf op de voet van artikel 6:119 van het Burgerlijk Wetboek;
b. bij rechtspersonen en natuurlijke personen die handelen in de uitoefening van een beroep of bedrijf op de voet van artikel 6:119a van het Burgerlijk Wetboek.

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 bedragen.

Na afloop van ieder jaar wordt het bedrag waarover de vertragingsrente wordt berekend, vermeerderd met de verschuldigde vertragingsrente over het afgelopen jaar (samengestelde rente).

30.5 Ongeacht de omschrijving die de erfpachter aan zijn betaling geeft, rekent de gemeente iedere betaling aan zijn schulden toe in de volgende volgorde:

a. boete(s) verschuldigd overeenkomstig artikel 24;
b. rente(n) verschuldigd overeenkomstig lid 4 van dit artikel;
c. andere dan de hiervoor onder a en b en hierna onder d vermelde schulden die de erfpachter als gevolg van het erfpachtrecht heeft;
d. de canon of de afkoopsom.

DESKUNDIGEN

ARTIKEL 31

31.1 Wanneer in deze Algemene Bepalingen sprake is van deskundigen wordt daaronder verstaan een aantal van drie (3). Deze deskundigen zullen op verzoek van de meest gerede partij worden aangewezen door de gewone rechter te Amsterdam.

31.2 Indien de gemeente voornemens is een verzoek tot aanwijzing van deskundigen uit te brengen, geeft de gemeente de erfpachter van dat voornemen bij aangetekend schrijven kennis en stelt de gemeente 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.

31.3 Het aan de in artikel 31.1 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 rechter aangewezen deskundigen, van deze aanwijzing schriftelijk mededeling aan de wederpartij.

31.4 Door de aanvaarding van hun benoeming onderwerpen deskundigen zich aan deze Algemene Bepalingen en aan de van toepassing zijnde Bijzondere Bepalingen.

31.5 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.

31.6 De beslissing van de deskundigen wordt gemotiveerd en schriftelijk gegeven en zal de kracht hebben van een bindend advies.

31.7 De deskundigen stellen bij hun beslissing tevens vast welke kosten ten laste van elk van de partijen komen. In beginsel draagt de in het ongelijk gestelde partij de kosten van de procedure.

31.8 Indien overleg tussen de gemeente en bij de gemeentelijke gronduitgifte belanghebbende organisaties leidt tot de instelling van een permanent college van deskundigen zal de geschilbeslechting van artikel 31 plaatsvinden door dit college. De tweede zin van artikel 31.1 is alsdan niet meer van toepassing.

DERDENWERKING, KWALITATIEVE VERPLICHTING EN KETTINGBEDING
ARTIKEL 32

32.1 Partijen streven nadrukkelijk derdenwerking na met betrekking tot hun rechten en verplichtingen op grond van de Algemene Bepalingen en de Bijzondere Bepalingen. Om deze derdenwerking te versterken zijn de bepalingen opgesteld in lid 2 en lid 3 van dit artikel.

32.2 Alle verplichtingen van een partij die in de overeengekomen voorwaarden staan om iets te dulden of niet te doen en die geen zakelijke werking hebben, worden als kwalitatieve verplichting gevestigd. Deze verplichtingen gaan daarmee over op opvolgende erfpachters. Zij gelden ook voor degenen die een recht van gebruik verkrijgen van de rechthebbende.

32.3 Verplichtingen van de erfpachter die op grond van de overeengekomen voorwaarden geen zakelijke werking hebben en waarvoor ook geen kwalitatieve verplichtingen zoals bedoeld in lid 2 van dit artikel zijn gevestigd, zal de erfpachter ten behoeve van de gemeente door middel van een kettingbeding opleggen en laten aannemen door zijn rechtsopvolger of de beperkt gerechtigde. De erfpachter past dit kettingbeding toe bij:
a. overdracht van het erfpachtrecht of een gedeelte daarvan; of
b. bezwaring van het erfpachtrecht of een gedeelte daarvan met een beperkt genotsrecht.

MEDEDELINGEN

ARTIKEL 33

Tenzij uitdrukkelijk anders is afgesproken, worden alle mededelingen, kennisgevingen, verzoeken en goedkeuringen op grond van het erfpachtrecht schriftelijk gedaan. Ook worden alle vorderingen schriftelijk ingesteld.

WOONPLAATSKEUZE

ARTIKEL 34

34.1 De erfpachter of de vertegenwoordiger, zoals bedoeld in artikel 7.3, moet ervoor zorgen dat zijn adres bij de gemeente bekend is.

34.2 Als de erfpachter of de vertegenwoordiger, zoals bedoeld in artikel 7.3, geen werkelijke of gekozen woonplaats in Nederland heeft, is hij verplicht met betrekking tot het erfpachtrecht bij de betreffende akte woonplaats te kiezen ten kantore van de notaris die de erfpachtakte of akte van levering met betrekking tot het erfpachtrecht verlijdt.

34.3 Onverminderd het in lid 2 van dit artikel en mede in samenhang met het in artikel 19.1 bepaalde moet de erfpachter of de vertegenwoordiger, zoals bedoeld in artikel 7.3, de gemeente schriftelijk op de hoogte stellen van de woonplaatskeuze en de wijziging daarvan.

34.4 Zolang de keuze van een andere woonplaats binnen Nederland niet ter kennis van de gemeente is gebracht, blijft de oude woonplaats gelden en wordt ook de nieuwe erfpachter geacht aldaar woonplaats te hebben gekozen.

34.5 De gemeente kan rechtsgeldig alle kennisgevingen, aanzeggingen en opzeggingen doen en alle vorderingen instellen op de laatst aan haar gemelde woonplaats.

ALGEMENE TERMIJNENWET

ARTIKEL 35

De Algemene Termijnenwet is op de termijnen die staan in de Algemene Bepalingen van overeenkomstige toepassing.

CITEERTITEL

ARTIKEL 36

Deze Algemene Bepalingen kunnen worden aangehaald als: "Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht Diemen 2020".

Diemen 2020".