

2013.023959.01/JB

Heden, acht mei tweeduizend veertien (08-05-2014), verscheen voor mij, mr. Johannes Willem Felix van Gastel, notaris te Vlaardingen: de heer Joannes Marinus de Bel, ten deze woonplaats kiezende ten kantore van ondergetekende notaris, kantoorhoudende te 3131 HX Vlaardingen, Westlandseweg 260, geboren te Rotterdam op veertien februari negentienhonderd negenenvijftig, ten deze handelende in zijn hoedanigheid van gevolmachtigde van de heer Paul Turion, geboren te Rotterdam op zestien mei negentienhonderd éénenzestig, domicilie kiezende ten kantore van na te melden gemeente, zich identificerende met zijn rijbewijs met kenmerk 4977278100, uitgegeven te 's-Gravenhage op elf september tweeduizend zeven,

bij het geven van de volmacht handelende in zijn hoedanigheid van hoofd afdeling Facilitair VIA van de publiekrechtelijke rechtspersoon: de **Gemeente Vlaardingen**, kantoorhoudende te 3131 CR Vlaardingen, Markt 11, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel en Fabrieken te Rotterdam onder nummer 24485270, daartoe aangewezen door de burgemeester van die gemeente bij zijn besluit van drieëntwintig januari tweeduizend dertien (23-01-2013), ingevolge het bepaalde in artikel 171 van de Gemeentewet en de bepalingen van de Algemene wet bestuursrecht.

De comparant verklaarde:

De Raad van de gemeente Vlaardingen heeft bij besluit, genomen in zijn openbare vergadering van elf maart tweeduizend veertien (11-03-2014), onder de verzamelnaam "Algemene Erfpachtvoorwaarden 2014", vastgesteld de algemene bepalingen voor de uitgifte in eeuwigdurende erfpacht van gronden der gemeente Vlaardingen.

Deze bepalingen luiden als volgt:

INHOUD

- Artikel 1: Begripsomschrijvingen
- Artikel 2: Duur van de erfpacht
- Artikel 3: Hoofdelijke aansprakelijkheid erfpachters
- Artikel 4: Vrijwaring door de erfpachter
- Artikel 5: Betaling canon en andere lasten
- Artikel 6: Wijziging canon en voorwaarden
- Artikel 7: Notariële akte van wijziging
- Artikel 8: Verplichtingen van de erfpachter
- Artikel 9: Verboden handelingen van de erfpachter
- Artikel 10: Overgang en splitsing van de erfpacht
- Artikel 11: Opzegging om redenen van algemeen belang
- Artikel 12: Schadeloosstelling bij opzegging om redenen van algemeen belang
- Artikel 13: Opzegging om reden van tekortschieten in de nakoming
- Artikel 14: Financiële afwikkeling en oplevering bij opzegging om reden

	van tekortschieten in de nakoming
Artikel 15:	Opzegging van de erfpacht door de erfpachter
Artikel 16:	Opheffing krachtens gerechtelijke uitspraak
Artikel 17:	Aanspraken hypotheekhouders
Artikel 18:	Wijziging van de erfpacht bij onderlinge overeen stemming
Artikel 19:	Hypotheekverklaring
Artikel 20:	Deskundigen
Artikel 21:	Ontruiming terrein en opstallen
Artikel 22:	In gebreke zijn van de erfpachter
Artikel 23:	Inlevering van stukken bij het college
Artikel 24:	Boetes
Artikel 25:	Rechtsmiddelen van de gemeente
Artikel 26:	Kiezen woonplaats door de erfpachter
Artikel 27:	Aangetekende brieven
Artikel 28:	Kosten, rechten en belastingen
Artikel 29:	Toepasselijkheid van de voorwaarden

Artikel 1 Begripsomschrijvingen

akte van vestiging:	notariële akte waarbij een recht van erfpacht wordt gevestigd;
akte van wijziging:	notariële akte waarbij een wijziging van de erfpacht wordt geconstateerd;
bodem:	grond en/of grondwater behorende tot de onroerende zaak;
canon:	door de erfpachter jaarlijks verschuldigde vergoeding wegens erfpacht;
college:	college van burgemeester en wethouders van de gemeente Vlaardingen;
erfpacht:	zakelijk recht dat de erfpachter de bevoegdheid geeft de onroerende zaak van een ander (de eigenaar, erfverpachter) te houden en te gebruiken;
exploot:	deurwaardersexploot;
gemeente:	gemeente Vlaardingen;
hypotheekhouder:	natuurlijk persoon of rechtspersoon, die blijkens het hypotheekregister op het moment van de toepassing van de erfpachtvoorwaarden als gerechtigde tot een hypotheekrecht op de in erfpacht uitgegeven onroerende zaak is geregistreerd;
onroerende zaak:	onroerend zijn de grond, de met de grond verenigde beplantingen, evenals gebouwen en werken die duurzaam met de grond zijn verenigd;
opstal:	door de mens geplaatst gebouw of bouwwerk;

overeenkomst:	tussen de gemeente en de erfpachter gesloten schriftelijke overeenkomst van uitgifte in erfpacht waarin zijn vastgelegd de voorwaarden en bepalingen waaronder de onroerende zaak van de gemeente in erfpacht wordt uitgegeven;
overmacht:	niet toerekenbare tekortkoming van de schuldenaar, in casu de erfpachter; een tekortkoming kan de schuldenaar niet worden toegerekend indien deze niet te wijten is aan zijn schuld, noch krachtens wet, rechtshandeling of in het verkeer geldende opvattingen voor zijn rekening komt;
partijen:	gemeente en erfpachter;
terrein:	onroerende zaak, inclusief gebouwen, werken en beplantingen;
uitgifte in erfpacht:	rechtshandeling, waarbij op een onroerende zaak door de gemeente ten behoeve van de erfpachter een recht van erfpacht wordt gevestigd. Onder uitgifte in erfpacht wordt mede de heruitgifte in erfpacht begrepen;
verontreiniging:	zich in de bodem bevindende stoffen die naar de -op het moment van toepasbaarheid van een van de hierna volgende voorwaarden- geldende maatstaven schadelijk zijn te achten voor het milieu en de volksgezondheid.

Artikel 2 Duur van de erfpacht

1. De uitgifte in erfpacht van gemeentegrond geschiedt eeuwigdurend en onder deze algemene voorwaarden, voor zover daarvan niet wordt afgeweken bij of krachtens een besluit van het college.
2. De uitgifte geschiedt bij akte, te verlijden ten overstaan van een door de erfpachter aan te wijzen notaris.
3. Indien de erfpachter geen keuze als bedoeld in lid 2 maakt, wijst de gemeente een notaris aan.

Artikel 3 Hoofdelijke aansprakelijkheid erfpachters

Indien de erfpacht aan meer dan één persoon toekomt, hetzij bij akte van vestiging, hetzij later, is ieder van hen hoofdelijke aansprakelijk voor de naleving van de voorwaarden, die ingevolge de akte van vestiging en/of akte van wijziging gelden, behoudens het bepaalde in artikel 9 lid 5 en in artikel 29.

Artikel 4 Vrijwaring door de erfpachter

1. Het risico voor het gebruik van het terrein berust vanaf de ingangsdatum van de erfpacht bij de erfpachter.
2. De erfpachter vrijwaart de gemeente voor alle aanspraken van derden

op vergoeding van kosten, schaden en rente, ontstaan na de ingangsdatum van de erfpacht als gevolg van:

- a. gebruik van het terrein;
- b. verontreiniging als gevolg van het onder a. bedoelde gebruik;
- c. gehele of gedeeltelijke instorting van of een ander gebrek aan opstallen werken of beplantingen die zich op of in het terrein bevinden.

Artikel 5 Betaling canon en andere lasten

1. De canon moet jaarlijks bij vooruitbetaling, zonder enige korting uit welke hoofde ook, op de in de akte van vestiging te bepalen vervaldatum aan de gemeente worden voldaan.
2. De canon wordt vanaf de ingangsdatum van de erfpacht tot aan de eerstvolgende in de akte van vestiging vermelde vervaldag berekend per dag, waarbij de maand op dertig dagen wordt berekend.
3. Alle lasten welke op of ter zake van de erfpacht of wegens de bebouwing van het terrein worden geheven, komen vanaf de ingangsdatum van de erfpacht ten laste van de erfpachter.
4. Heeft -al dan niet door overmacht- de betaling van enig ingevolge lid 1 en 3 aan de gemeente verschuldigd bedrag niet plaatsgehad binnen veertien dagen na de vervaldag, dan is de erfpachter (onverminderd het recht van de gemeente om nakoming te vorderen alsmede de overige rechten, in het bijzonder die neergelegd in artikel 13 van deze voorwaarden, die de gemeente aan de niet-nakoming kan ontlenen) een verdragingsrente verschuldigd van 1% per maand over het achterstallige bedrag vanaf de dag, waarop het bedrag had moeten zijn betaald, zulks met een minimum van € 25 voor elke ingegane maand verzuim. Een gedeelte van een maand wordt hierbij voor een volle maand gerekend.
5. Iedere gedane betaling strekt in de eerste plaats tot kwijting van verschuldigde betalingsrente, voorts tot kwijting van eventueel verschuldigde boeten, vervolgens tot kwijting van eventueel gemaakte kosten, voorafgaande aan en verband houdende met een opzegging van erfpacht of gerechtelijke opheffing van de erfpacht, en ten slotte van tot kwijting van hetgeen overigens nog terzake van de erfpacht is verschuldigd.

Artikel 6 Jaarlijkse canonindexering

1. De canon wordt jaarlijks per een (1) januari geïndexeerd aan de hand van de ontwikkelingen van het algemeen prijsniveau. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de Consumentenprijsindexcijfers (CPI), reeks Alle Huishoudens, Totaal bestedingen, op basis van 2006=100, zoals gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek. De canonaanpassing wordt jaarlijks bepaald met de formule:

Gewijzigde canon =

CPI alle huishoudens, 2006=100, jaargemiddelde index J-1 x huidige canon

CPI alle huishoudens, 2006=100, jaargemiddelde index J-2

Ten behoeve van de berekening van de canon is index J het jaargemiddelde voorafgaande aan de canonbetaaldag van het betreffende jaar.

In de formule wordt verstaan onder:

- index J-1 = jaargemiddelde voorafgaande aan het onder J bedoelde jaar;
- index J-2 = jaargemiddelde voorafgaande aan het onder J-1 bedoelde jaar;
- Als basis voor de berekening van deze prijsindexcijfers (de Nederlandse CPI referentie index) gelden de door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) gepubliceerde "jaarmutatie" Nederlandse CPI-cijfers.

2. Indien het Centraal Bureau voor de Statistiek op enig moment overgaat tot publicatie van meer recente prijsindexcijfers, dan zullen de meest recente prijsindexcijfers worden gehanteerd.

Artikel 7 Wijziging canon en voorwaarden; notariële akte van wijziging

1. Het college kan herziening van de erfpachtvoorwaarden en/of de canon slechts vorderen als voorwaarde voor een te verlenen schriftelijke toestemming als bedoeld in artikel 9.
2. De nieuwe voorwaarden en/of het bedrag van de nieuwe canon worden zo spoedig mogelijk ter kennis gebracht van de erfpachter.
3. Indien met de erfpachter omtrent de nieuwe canon geen overeenstemming kan worden verkregen, kan de erfpachter op zijn verzoek de nieuwe canon door deskundigen laten bepalen.
4. Binnen drie maanden na dagtekening van de kennisgeving als bedoeld in lid 2 worden de herziening van de canon en de voorwaarden bij akte, te verlijden ten overstaan van een door de erfpachter aan te wijzen notaris, geconstateerd.
5. Indien de erfpachter geen keuze als bedoeld in lid 4 maakt, wijst de gemeente een notaris aan.
6. Alle kosten, rechten en belastingen vallende op die akte worden door de erfpachter gedragen.

Artikel 8 Verplichtingen van de erfpachter

1. De erfpachter is verplicht voor eigen rekening en risico:
 - a. het terrein binnen twee jaar na de ingangsdatum van de erfpacht volgens het door de gemeente goedgekeurde bouwplan te bebouwen en nadien bebouwd te houden met inachtneming van de wettelijke voorschriften en de overige erfpachtvoorwaarden. In bijzondere gevallen kan deze termijn door het college worden verlengd;
 - b. bij latere herbouw, vernieuwing, verbouw of stichting van opstallen, in acht te nemen de voormelde voorschriften en

- voorwaarden als opgenomen in de akte van vestiging;
- c. de niet door bebouwing en door bij die bebouwing behorende schuren, tuinhuizen en dergelijke ingenomen gedeelten van het terrein binnen de onder a. bedoelde termijn in te richten met inachtneming van de wettelijke voorschriften en de overige erfpachtvoorwaarden;
 - d. indien het onder c. bedoelde gedeelte van het terrein in verschillende tuinen mocht worden verdeeld, deze onderling af te scheiden op de wijze als in de akte bepaald;
 - e. het terrein, voor zover de erfscheiding niet plaats heeft door gevelmuren, binnen de onder a. bedoelde termijn van de openbare weg en van de overige belendingen af te scheiden en vervolgens daarvan afgescheiden te houden, voor zover van deze verplichting geen algehele of gedeeltelijke ontheffing is verleend;
 - f. het terrein en de zich daarop bevindende opstallen en erfscheidingen in alle opzichten goed te onderhouden en waar nodig tijdig geheel of gedeeltelijk te vernieuwen.
2. De erfpachter is verplicht voor zichzelf, voor zijn rechtverkrijgenden of voor de personen die hij op het terrein toelaat, afstand te doen ten behoeve van de gemeente van de rechten die hij aan de wet zou kunnen ontleen op alle voorwerpen, die op (of in de bodem van) het terrein worden gevonden en die uit een historisch of wetenschappelijk oogpunt van waarde kunnen zijn. De gemeente verbindt zich daartegenover de vinder een billijke schadeloosstelling te verlenen.
 3.
 - a. De erfpachter is verplicht te gedogen dat op, in (de bodem van), aan of boven het terrein en de opstallen zoveel en zodanige palen, kabels, draden, isolatoren, muurrozetten, schakelkasten, steunijzers, pijpstellingen (een en ander met toebehoren), gas- en waterleidingen, radio- en televisiekabels met versterker-, verdeel-, schakelkasten en dergelijke alsmede rioleringen met putten en andere voorwerpen worden aangebracht, onderhouden en vervangen ten behoeve van de openbare voorzieningen als door het college nodig wordt geacht overeenkomstig de bepalingen in de akte/of gaat deze bepaling naar de overeenkomst?. Onder deze gedoogplicht valt ook het ophangen aan beugels van leidingen en/of kabels.
 - b. De gemeente is terzake van dit gedogen niet tot enige vergoeding gehouden.
 - c. De voormelde gedoogplicht zal overgaan op degenen die de erfpacht zullen verkrijgen.
 - d. Alle schade, welke een onmiddellijk gevolg is van het door of vanwege de gemeente aanbrengen, bestaan, herstellen of vernieuwen van in lid 3a bedoelde palen, kabels, draden,

isolatoren, muurrozetten, schakelkasten, steunijzers, pijpstellingen (een en ander met toebehoren) gas- en waterleidingen, radio- en televisiekabels met versterker- verdeel, schakelkasten en dergelijke, alsmede rioleringen met putten en andere voorwerpen zal door de gemeente naar haar keuze, op haar kosten worden hersteld of aan de rechthebbende partij worden vergoed.

Artikel 9 Verboden handelingen van de erfpachter

1. Het is de erfpachter niet geoorloofd zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van het college:
 - a. het terrein voor een ander doel te gebruiken dan in de akte van vestiging dan wel latere akte van wijziging is omschreven;
 - b. in het op het terrein gebouwde verandering te brengen indien daardoor zou worden afgeweken van de voorwaarden van de akte van vestiging;
 - c. de op het terrein gestichte opstallen, hetzij geheel, hetzij gedeeltelijk te slopen;
 - d. op het terrein en in de opstallen werkzaamheden te verrichten of een bedrijf uit te oefenen, waarvan gevaar, schade of hinder dan wel bezwaar uit een oogpunt van welstand of aantasting van de hygiëne van het milieu te duchten is;
 - e. de erfpacht te splitsen door overdracht of toedeling van de erfpacht op een gedeelte van de zaak;
 - f. de erfpacht te splitsen in appartementsrechten;
 - g. de zaak waarop de erfpacht rust, geheel of ten dele in ondererfpacht uit te geven, noch te belasten met een ander zakelijk gebruiksrecht; aan deze toestemming kan het college voorwaarden verbinden, waaronder herziening van de canon en het van toepassing verklaren van de meest actuele algemene en bijzondere erfpachtvoorwaarden.
2. Voorts is het de erfpachter niet toegestaan handelingen te verrichten of na te laten, waardoor het terrein met gevaarlijke, chemische, giftige of andere agressieve stoffen worden verontreinigd, dan wel beschadigd.
3. De toestemming bedoeld in lid 1 onder a en b kan voor een bepaalde tijd of tot wederopzegging worden verleend.
4. Ingeval het college de in lid 1 onder e bedoelde toestemming verleent, stelt deze daarbij de canon vast welke voortaan voor elk der gedeelten zal gelden.
5. Ingeval het college de in het eerste lid onder f bedoelde toestemming verleent, stelt deze in afwijking van het bepaalde in artikel 3 vast voor welk deel van de canon iedere medegerechtigde tot de erfpacht aansprakelijk zal zijn.

Artikel 10 Overgang en splitsing van de erfpacht

1. De erfpachter is verplicht zich te onthouden van al datgene wat:
 - a. ten gevolge kan hebben dat derden ten aanzien van het terrein rechten verkrijgen waarvan het voortbestaan niet afhankelijk is van het bestaan van de erfpacht;
 - b. een overgang van de erfpacht kan veroorzaken of ten gevolge kan hebben waardoor de voorwaarden van de akte van vestiging op de erfpacht niet van toepassing zouden zijn.
2. Overdracht of toedeling van de erfpacht of een gedeelte daarvan of van een onverdeeld aandeel daarin, splitsing van de erfpacht en verdeling van de canon als gevolg daarvan, splitsing in appartementsrechten van de erfpacht en verdeling van de canon als gevolg daarvan, inbreng in een vennootschap van de erfpacht alsmede verdeling van de erfpacht tussen gezamenlijke rechthebbenden moet bij notariële akte geschieden en in de openbare registers ten hypotheekkantore worden ingeschreven. Binnen een maand nadat de betreffende akte in de openbare registers is ingeschreven, moet aan de gemeente, in casu de erfpachtadministratie, worden kennisgegeven door overlegging van een afschrift van de in de openbare registers ingeschreven titel, vermelde dagtekening, deel en nummer van de inschrijving.
3. Van de overgang van de erfpacht, waaronder voor de toepassing van deze voorwaarden mede wordt begrepen splitsing in appartementsrechten, overgang ten gevolge van inbreng in een vennootschap en van verdeling, moet binnen een maand nadat de akte in de openbare registers is ingeschreven, aan de gemeente, in casu de erfpachtadministratie, worden kennis gegeven door overlegging van een authentiek afschrift van de in de openbare registers ingeschreven titel, vermelde dagtekening, deel en nummer van de inschrijving.
4. Zolang de voorschriften vervat in de voorgaande leden niet in acht zijn genomen, kan de erfpachter aan het feit van de overgang generlei rechtsgevolg tegenover de gemeente ontlennen.

Artikel 11 Opzegging om redenen van algemeen belang

1. De gemeente kan de erfpacht, of een gedeelte daarvan, opzeggen om redenen van algemeen belang. Deze opzegging vindt plaats nadat het college een daartoe strekkend besluit heeft genomen.
2. Indien de gemeente het voornemen heeft de erfpacht om redenen van algemeen belang op te zeggen, dan wordt daarvan door het college aan de erfpachter en de hypotheekhouders bij aangetekende brief kennis geven, met vermelding van het doel waarvoor wordt opgezegd.
3. Omtrent het voorstel tot opzegging van de erfpacht neemt het college geen besluit zolang niet tenminste een maand sedert dagtekening van de in lid 2 bedoelde kennisgeving is verstreken. Gedurende deze termijn kunnen de erfpachter en de hypotheekhouders bezwaren

tegen het voorstel tot opzegging van de erfpacht bij het college inbrengen. Deze bezwaren dienen te zijn gemotiveerd.

4. Het college neemt een besluit op het voorstel na afloop van de termijn en met inachtneming van de eventueel ingebrachte bezwaren. Indien het college niet binnen een jaar na dagtekening van de kennisgeving als bedoeld in lid 2 besluit tot opzegging van de erfpacht, wordt het in lid 2 bedoelde voorstel geacht niet te zijn gedaan.
5. Indien het college een besluit tot opzegging van de erfpacht in het algemeen belang neemt, stelt deze tevens de dag vast waarop de erfpacht eindigt. Opzegging vindt vervolgens plaats bij exploitant en met inachtneming van een termijn van tenminste een jaar tussen het betreffende besluit en de dag waartegen wordt opgezegd.
6. Deze opzegging moet op straffe van nietigheid binnen acht dagen tevens betekend worden aan de hypotheekhouders en aan degenen die als beperkt gerechtigde of beslaglegger in de openbare registers staan ingeschreven.
7. Indien de erfpacht eindigt volgens het bepaalde in dit artikel, draagt het college zorg voor de inschrijving in de openbare registers van het exploitant, met verwijzing naar het besluit van het college en naar de aan de erfpachter gedane opzegging.
8. Indien op de dag dat de erfpacht eindigt, het terrein niet volledig is ontruimd, kan het college zonder nadere ingebrekestelling ontruiming doen bewerkstelligen met inachtneming van door derden rechtmatig verkregen gebruiksrechten.

Artikel 12 Schadeloosstelling bij opzegging om redenen van algemeen belang

1. Indien de erfpacht eindigt door opzegging als bedoeld in artikel 11 heeft de erfpachter recht op schadeloosstelling.
2. Indien partijen niet tot overeenstemming kunnen komen over de hoogte van de schadeloosstelling, zal deze worden bepaald door deskundigen. De uitspraak is voor partijen bindend (bindend advies).
3. Onder schadeloosstelling wordt verstaan vergoeding door de gemeente van schade, die de erfpachter lijdt als gevolg van de opzegging.
4. Niet zal worden vergoed de waarde van hetgeen in strijd met enige bepaling of voorwaarde in de akte van vestiging en/of latere akte van wijziging is gesticht, noch zal worden vergoed de schade terzake van het beëindigen van een activiteit die in strijd met enige bepaling of voorwaarde in de akte van vestiging en/of latere akte van wijziging wordt uitgeoefend, tenzij het college daartoe schriftelijk toestemming heeft verleend.
5. Bij de bepaling van het bedrag van de schadeloosstelling als bedoeld in lid 3 wordt geen rekening gehouden met een nieuwbouw, verbouw of herbouw, die op het terrein heeft plaatsgevonden nadat door

middel van de in artikel 11 lid 2 bedoelde aangetekende brief het voorstel tot opzegging ter kennis van de erfpachter is gebracht.

6. De gemeente keert de aan de erfpachter toekomende schadeloosstelling uit, na aftrek van al hetgeen de erfpachter met betrekking tot de erfpacht nog aan de gemeente verschuldigd is.
7. Indien de erfpacht ten tijde van het eindigen van het recht met hypotheek is bezwaard, wordt in afwijking van lid 6 de schadeloosstelling, na aftrek van al hetgeen de erfpachter aan de gemeente met betrekking tot de erfpacht nog verschuldigd is, aan de hypotheekhouders uitgekeerd tot een door het college vast te stellen bedrag, gelijk aan het bedrag dat aan de hypotheekhouders zou toekomen indien het een verdeling gold van de koopprijs in geval van gerechtelijke verkoop van de erfpacht. Een daarna overblijvend bedrag van de schadeloosstelling wordt uitgekeerd aan de erfpachter.
8. Generlei uitkering ingevolge dit artikel heeft plaats zolang het terrein niet ter vrije beschikking van de gemeente is gesteld.

Artikel 13 Opzegging om reden van tekortschieten in de nakoming

1. a. Indien de erfpachter -al dan niet door overmacht- in verzuim is de canon te betalen over een periode van vier achtereenvolgende jaren of in ernstige mate tekort schiet in de nakoming van enige andere verplichting voortvloeiend uit deze algemene voorwaarden, de akte van vestiging en/of latere akte van wijziging, kan de gemeente de erfpacht opzeggen. De opzegging kan niet geschieden dan nadat de erfpachter bij aangetekende brief in de gelegenheid is gesteld alsnog te presteren. De opzegging vindt plaats nadat het college een daartoe strekkend besluit heeft genomen. De gemeente is in dat geval tevens gerechtigd vergoeding te vorderen van kosten, schaden en rente uit hoofde van de erfpacht.
- b. Onder in ernstige mate tekort schieten in de nakoming als onder 1a bedoeld, wordt in ieder geval begrepen:
 1. het niet bebouwen van het terrein, indien dit conform de akte van vestiging ter bebouwing is aangewezen;
 2. het niet overgaan tot herbouw bij sloping of bij het geheel of gedeeltelijk tenietgaan van de opstallen/bebouwing conform de voorwaarden in de akte van vestiging;
 3. het in strijd met de voorschriften gebruiken van het terrein en opstallen;
 4. indien de erfpacht is gesplitst of de erfpacht is gesplitst in appartementsrechten zonder inachtneming van het bepaalde in artikel 9 lid 1 onder e en f en op die splitsing goedkeuring niet alsnog verkregen wordt;
 5. het als gevolg van verkrijging van de erfpacht niet op erfpacht van toepassing zijn van enige voorwaarde voortvloeiend uit

de akte van vestiging.

2. Indien de gemeente het voornemen heeft om de erfpacht om reden van tekortschieten in de nakoming op te zeggen, dan wordt daarvan door het college aan de erfpachter en aan de hypotheekhouders bij aangetekende brief kennis gegeven.
3. Omtrent het voorstel tot opzegging van de erfpacht neemt het college geen besluit zolang niet tenminste twee maanden sedert dagtekening van de in lid 2 bedoelde kennisgeving zijn verstreken. Gedurende deze termijn kunnen de erfpachter, de hypotheekhouders en andere belanghebbenden bezwaren tegen het voorstel tot opzegging van de erfpacht bij het college inbrengen. Deze bezwaren dienen te zijn gemotiveerd.
4. Het college neemt een besluit op het voorstel na afloop van deze termijn en met inachtneming van de eventueel ingebrachte bezwaren. Indien het college niet binnen een jaar na dagtekening van de kennisgeving als bedoeld in lid 2 besluit tot opzegging van de erfpacht, wordt het in lid 2 bedoelde voorstel geacht niet te zijn gedaan.
5. Het college bepaalt de dag waarop de erfpacht wordt opgezegd. Kennisgeving van de opzegging vindt vervolgens plaats bij exploit en met inachtneming van een termijn van tenminste een maand tussen het betreffende collegebesluit en de dag waartegen wordt opgezegd.
6. Deze opzegging moet op straffe van nietigheid binnen acht dagen tevens betekend worden aan de hypotheekhouders en aan degenen die als beperkt gerechtigde of beslaglegger op de erfpacht in de openbare registers staan ingeschreven.
7. Indien vóór de bij het besluit van het college vastgestelde dag waarop de erfpacht zal eindigen de oorzaak van de opzegging weggenomen wordt en vóór die dag bovendien aan de gemeente wordt vergoed alle kosten, schaden en rente als bedoeld in lid 1 a zijn aan het besluit van het college en aan de aan de erfpachter gedane opzegging geen verdere rechtsgevolgen meer verbonden.
8. Indien de erfpacht eindigt volgens het bepaalde in dit artikel, draagt het college zorg voor de inschrijving in de openbare registers van het exploit, met verwijzing naar het betreffende collegebesluit en naar de aan de erfpachter gedane opzegging.
9. Indien op de dag waarop de erfpacht eindigt, het terrein niet volledig is ontruimd, kan het college zonder nadere ingebrekestelling ontruiming doen bewerkstelligen.

Artikel 14 Financiële afwikkeling en oplevering bij opzegging om reden van tekortschieten in de nakoming

1. Indien de erfpacht eindigt door opzegging als bedoeld in artikel 13, mag de erfpachter de opstallen, beplantingen en werken geheel noch gedeeltelijk wegnemen of hieraan wijzigingen aanbrengen.

2. Aan de erfpachter zal worden vergoed de waarde van de erfpacht –waaronder begrepen de op het terrein gestichte opstallen- op het moment van beëindiging, verminderd met hetgeen de gemeente uit hoofde van de erfpacht van de erfpachter te vorderen heeft, kosten, schade en rente daaronder begrepen.
3. Indien met de erfpachter en hypotheekhouders geen overeenstemming wordt bereikt over de aan de erfpachter te vergoeden waarde als bedoeld in lid 2, is de gemeente verplicht binnen zes maanden na de dag waarop de erfpacht is geëindigd, naar haar keuze ofwel een openbare verkoop volgens plaatselijke gebruiken en onder de gebruikelijke veilingvoorwaarden te doen houden van, ofwel bij publieke inschrijving te verkopen, een op het terrein en de daarop gestichte opstallen, beplantingen en werken te vestigen erfpacht. De te vestigen erfpacht geschiedt voor de resterende duur en onder de in de akte van vestiging en/of akte(n) van wijziging, die voor de erfpacht hebben gegolden, van toepassing verklaarde algemene en bijzondere voorwaarden zulks met inachtneming van door derden rechtmatig verkregen gebruiksrechten.
4. De opbrengst van de verkoping wordt uitgekeerd aan de erfpachter als bedoeld in lid 1, na aftrek van al hetgeen aan de gemeente met betrekking tot de erfpacht nog verschuldigd is, van de te haren laste komende kosten van de openbare verkoping of publieke inschrijving en alle kosten die voorafgaande aan en in verband met de opzegging om reden van tekortschieten in de nakoming zijn gemaakt.
5. De kosten vallende op de exploten als bedoeld in artikel 13 komen ten laste van de erfpachter.
6. Indien de erfpacht ten tijde van het eindigen van het recht met hypotheek is bezwaard, wordt in afwijking van lid 4 de opbrengst, na aftrek van al hetgeen aan de gemeente met betrekking tot de erfpacht, het terrein en de opstallen nog verschuldigd is en, indien van toepassing, van de te hare laste komende kosten van de openbare verkoping of publieke inschrijving, aan de hypotheekhouders uitgekeerd tot een door het college vast te stellen bedrag, gelijk aan het bedrag, dat aan de hypotheekhouders zou toekomen indien het een verdeling gold van de koopprijs in geval van gerechtelijke verkoop van de erfpacht. Een daarna overblijvend bedrag van de schadeloosstelling wordt uitgekeerd aan de erfpachter.
7. Generlei uitkering ingevolge dit artikel heeft plaats zolang het terrein en de opstallen niet ter vrije beschikking van de gemeente zijn gesteld, 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 het college geen bezwaren opleveren.

8. Indien bij de openbare verkoping dan wel bij de publieke inschrijving geen bod wordt gedaan of indien een prijs wordt geboden die niet toereikend is voor hetgeen de gemeente op grond van lid 4 in aftrek brengt, vervalt de verplichting tot gunning en is de gemeente niet tot enige uitkering verplicht.

Artikel 15 Opzegging van de erfpacht door de erfpachter

De erfpachter kan de erfpacht niet tussentijds opzeggen, noch daarvan eenzijdig afstand doen.

Artikel 16 Opheffing krachtens gerechtelijke uitspraak

1. De rechter is bevoegd om in geval van onvoorziene omstandigheden, die van dien aard zijn, dat naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid ongewijzigde instandhouding van de erfpacht niet van de gemeente of van de erfpachter kan worden geveerd, de erfpacht tussentijds op te heffen.
2. Indien de erfpacht eindigt volgens het bepaalde in lid 1, draagt het college zorg voor de inschrijving van het vonnis in de openbare registers.

Artikel 17 Aanspraken hypotheekhouders

Indien de gemeente, uitgezonderd in de gevallen voorzien in de artikelen 11 en 13, aan een overeenkomst meewerkt of een rechtshandeling verricht, waardoor de erfpacht ten nadele van de hypotheekhouder eindigt, is zij tegenover deze gehouden tot vergoeding van de kosten, schaden en rente, voortvloeiende uit het eindigen van de erfpacht.

Artikel 18 Wijziging van de erfpacht bij onderlinge overeenstemming

Slechts bij onderlinge overeenstemming tussen de gemeente, de erfpachter en de hypotheekhouders, waarvan schriftelijk moet blijken, zal:

- a. In afwijking van het bepaalde in artikel 20, een taxatie van de waarde van de erfpacht kunnen plaatsvinden door een enkele deskundige;
- b. een wijziging kunnen worden gebracht in de voorwaarden die in de akte van vestiging en/of latere akte van wijziging van toepassing zijn verklaard.

Artikel 19 Hypotheekverklaring

Het bepaalde in de artikelen 11, 13, 14, 17 en 18, voor zover dit betrekking heeft op de hypotheekhouder, zal slechts van toepassing zijn indien de hypotheekhouder een verklaring bij het college heeft ingediend, opgemaakt volgens het bij deze voorwaarden behorende formulier A.

Artikel 20 Deskundigen

1. Zo dikwijls in de voorwaarden, waaronder de erfpacht is gevestigd, sprake is van deskundigen, wordt daaronder verstaan een aantal van drie. De aanwijzing van deskundigen geschiedt bij besluit van het college.
2. Indien het college besluit het advies van deskundigen te vragen, geeft deze de erfpachter van dat besluit bij aangetekende brief kennis. Gedurende één maand na dagtekening van deze brief wordt de

erfpachter in de gelegenheid gesteld voor de beslechting van het geschil door de gewone rechter te kiezen, dan wel te verklaren al dan niet met de aanwijzing in te stemmen. Laat de erfpachter deze termijn echter ongebruikt voorbijgaan, dan wordt hij geacht in te stemmen met de beslechting van het geschil door deskundigen conform het besluit van het college.

3. Indien partijen binnen een maand na dagtekening van de in lid 2 bedoelde brief over de aanwijzing van deskundigen geen overeenstemming bereikt, wijst ieder der partijen binnen zes weken na genoemde dagtekening één deskundige aan.
4. De twee deskundigen als bedoeld in lid 3 wijzen binnen drie maanden na in het tweede lid bedoelde dagtekening een derde deskundige aan.
5. De aanwijzing van een deskundige door de gemeente wordt schriftelijk ter kennis gebracht van de erfpachter; de aanwijzing van een deskundige door de erfpachter wordt schriftelijk ter kennis gebracht aan de gemeente. Van de aanwijzing van de derde deskundige wordt schriftelijk gelijktijdig aan de gemeente en aan de erfpachter kennis gegeven.
6. Indien binnen de termijn als bedoeld in lid 3 de erfpachter de aanwijzing van de deskundige niet schriftelijk ter kennis aan de gemeente heeft gebracht, geschiedt diens aanwijzing op verzoek van de gemeente zo spoedig mogelijk door de terzake bevoegde rechter.
7. De door de rechter als bedoeld in lid 6 aangewezen deskundige en door de gemeente aangewezen deskundige zullen binnen drie maanden na dagtekening van de mededeling als bedoeld in lid 3 een derde deskundige aanwijzen. Het bepaalde in lid 5, tweede volzin, is van overeenkomstige toepassing.
8. Indien binnen de termijn als bedoeld in lid 4 en 7 de aanwijzing van de derde deskundige niet ter kennis is gebracht overeenkomstig het bepaalde in de tweede volzin van lid 5, geschiedt de aanwijzing van de derde deskundige op verzoek van de gemeente zo spoedig mogelijk door de terzake bevoegde rechter.
9. Het advies van de drie deskundigen moet ter kennis aan partijen worden gebracht binnen twee maanden na de aanwijzing van de derde deskundige.
10. Indien aan het bepaalde in lid 9 niet is voldaan, zal het uitbrengen van het deskundigenadvies geschieden op de wijze, te bepalen door de terzake bevoegde rechter, op verzoek van de meest gereede partij.
11. De kosten van deskundigen worden gedragen:
 - a. In de gevallen als bedoeld in artikel 12 lid 2 door de gemeente;
 - b. In de gevallen als bedoeld in artikel 7 lid 3 door de erfpachter;
12. Indien een aanwijzing van deskundigen wordt vereist tot beoordeling van feiten of omstandigheden, welke meer erfpachters, wier zaken in

eenzelfde omgeving zijn gelegen, gezamenlijk betreffen, zullen deze erfpachters, door het college worden opgeroepen, teneinde hun medewerking te verlenen tot de benoeming van een deskundige van de zijde van de erfpachters.

13. De wijze, waarop in het geval als bedoeld in lid 12 de medewerking wordt verleend en de benoeming, alsmede de verdeling der kosten geschieden, wordt door het college geregeld.

Artikel 21 Ontruiming terrein en opstallen

Indien na het eindigen van de erfpacht het terrein niet vrijwillig wordt ontruimd, zal de gemeente de ontruiming uit kracht van de grosse der akte van vestiging kunnen doen bewerkstelligen, een en ander op kosten van de erfpachter.

Artikel 22 In gebreke zijn van de erfpachter

Voor zover in de voorwaarden waaronder de erfpacht is gevestigd een termijn is gesteld of naar een termijn wordt verwezen, zal de gemeente nimmer tot enige ingebrekestelling of gerechtelijke aanmaning gehouden zijn, doch zal de erfpachter steeds in verzuim zijn enkel door het verloop van de termijn.

Artikel 23 Inlevering van stukken bij het college

1. Indien volgens voorwaarden, welke voor de erfpacht gelden, stukken bij het college moeten worden ingeleverd, wordt van die inlevering door of namens hen een bewijs afgegeven.
2. Indien zodanig bewijs van ontvangst niet kan worden getoond, zal aan de gemeente de inlevering van stukken niet kunnen worden tegengeworpen.
3. Indien het college zulks noodzakelijk acht, kan het college verlenging van de betreffende termijnen voor inlevering van stukken of afwijking van de bij deze bepaling behorende formulieren toestaan.

Artikel 24 Boetes

1. Bij elke niet, niet-tijdige of niet-behoorlijke nakoming, al dan niet door overmacht, van een der verplichtingen, welke de erfpachter terzake van de ten behoeve van hem gevestigde erfpacht zijn opgelegd, kan het college (onverminderd het recht om nakoming te vorderen alsmede de overige rechten, in het bijzonder die neergelegd in artikel 13 van deze voorwaarden, die de gemeente aan de niet-nakoming kan ontlennen) de erfpachter ten bate van de gemeente een boete opleggen van ten hoogste tienmaal het bedrag van de canon. De erfpachter moet de boete binnen één maand na een daartoe strekkend schrijven van het college hebben voldaan.
2. De verplichting tot betaling van de boete als bedoeld in lid 1 is persoonlijk.
3. Tegen het opleggen van een boete als bedoeld in lid 1, kan de erfpachter binnen een maand schriftelijk bezwaren inbrengen bij het college. Deze bezwaren dienen te zijn gemotiveerd. Het college is

bevoegd bij zijn beslissing op deze bezwaren, wijzigingen te brengen in het bedrag van de opgelegde boete, met inachtneming van het maximum als bedoeld in lid 1. Worden de bezwaren van de erfpachter door het college afgewezen, dan begint de termijn van een maand als bedoeld in lid 1 te lopen met ingang van de dag, volgende op die waarop het college zijn beslissing heeft genomen.

Artikel 25 Rechtsmiddelen van de gemeente

Voor zoveel in de voorwaarden, waaronder de erfpacht is gevestigd aan het college enige bijzondere bevoegdheid is toegekend, laat deze bevoegdheid onaangetast het recht van de gemeente alle andere rechtsmiddelen of vorderingen, welke haar ten dienst staan of toekomen, aan te wenden of in te stellen, voor zover dat recht niet uitdrukkelijk is beperkt.

Artikel 26 Kiezen woonplaats door de erfpachter

Terzake van de erfpacht moet de erfpachter bij de akte van vestiging en bij elke andere akte als bedoeld in deze voorwaarden, woonplaats kiezen ten kantore van de betreffende notaris.

Artikel 27 Aangetekende brieven

In de gevallen waarin krachtens deze voorwaarden door het college een mededeling of aanschrijving wordt gedaan bij aangetekende brief, geldt het afgegeven ontvangstbewijs van deze mededeling of aanschrijving als volledig bewijsmiddel.

Artikel 28 Kosten, rechten en belastingen

Alle kosten, rechten en belastingen vallende op de uitgifte, overgang, splitsing van de erfpacht of verdeling van de canon bij splitsing in appartementsrechten, waaronder begrepen die van het aan de gemeente te verstrekken afschrift van de akte en alle kosten, rechten en belastingen van de kadastrale uitmeting van het terrein, worden door de erfpachter gedragen.

Artikel 29 Toepasselijkheid van de voorwaarden

De voorwaarden, waaronder de erfpacht is gevestigd, zullen mede van toepassing zijn op de overdeelde aandelen in de erfpacht afzonderlijk, voor het geval dat de splitsing in appartementsrechten als bedoeld in artikel 9 lid 1 onder f heeft plaatsgevonden en voor zover deze voorwaarden niet uitsluitend van toepassing zijn op de erfpacht in zijn geheel.

Artikel 30 Citeertitel

Deze algemene voorwaarden kunnen worden aangehaald in schriftelijke stukken onder de citeertitel *Algemene erfpachtvoorwaarden 2014*

SLOT AKTE

WAARVAN AKTE, is verleden te Vlaardingen op de datum als in het hoofd van deze akte vermeld.

De verschenen persoon is mij, notaris, bekend. De inhoud van de akte is aan de verschenen persoon opgegeven en toegelicht. De verschenen

persoon heeft verklaard tijdig voor het verlijden van de inhoud van de akte te hebben kennis genomen, op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen en met beperkte voorlezing in te stemmen.
Deze akte is beperkt voorgelezen en onmiddellijk daarna ondertekend, eerst door de verschenen persoon en vervolgens door mij, notaris, om tien uur (10:00)

Deze akte is ingeschreven bij de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Apeldoorn, op 8 mei 2014 in register hypotheek 4 in deel 64314 nummer 181