

AKTE HOUDENDE ALGEMENE ERFPACHTVOORWAARDEN INZAKE WONINGEN

Betreft: gemeente Harlingen

Heden, [datum], verscheen voor mij, mr. Gerrit Cornelis Pieter van Driel, notaris te Leeuwarden:

[gegevens van de burgemeester of medewerker TRIP Advocaten Notarissen]

Gemeente Harlingen, een publiekrechtelijk rechtspersoon, gevestigd en kantoorhoudend te 8861 AP Harlingen, Noorderhaven 86 en ingeschreven in het handelsregister onder nummer 50945149, zulks ter uitvoering van het door het college van burgemeester en wethouders van die gemeente op [datum] genomen besluit met kenmerk [kenmerk].

De verschenen persoon verklaarde:

INLEIDING

Bij en krachtens het besluit van de raad van de gemeente Harlingen de dato achttien december tweeduizend vierentwintig zijn de volgende algemene erfpachtvoorwaarden vastgesteld met betrekking tot te vestigen rechten van erfpacht op grondpercelen van de gemeente Harlingen die bestemd zijn of zullen worden om te worden gebruikt voor woondoeleinden.

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE BEPALINGEN

Artikel 1.1 Definities

1.1.1 Tenzij anders blijkt, hebben in de Algemene Erfpachtvoorwaarden de volgende vetgedrukte en met (een) hoofdletter(s) geschreven woorden de daaronder vermelde betekenis:

- **Aanbieding:**
 - (i). een door de Gemeente aan een Aanvrager gedaan voorstel tot het aangaan van een Erfpachtovereenkomst; of
 - (ii). een door de Gemeente aan een Erfpachter gedaan voorstel tot het aangaan van een Conversieovereenkomst;
- **Aanvaarding:**
de acceptatie door een Aanvrager of een Erfpachter van een Aanbieding;
- **Aanvrager:**

degene(n) die een Erfpacht wens(t)(en) te verkrijgen, al dan niet in het kader van het door diegene(n) doen van afstand van een al bestaand recht van erfpacht;

- **Algemene Erfpachtvoorwaarden:**

de in dit document vastgelegde algemene voorwaarden die van toepassing (zullen) zijn op een Erfpachtovereenkomst, een Conversieovereenkomst en/of een Erfpacht;

- **Artikel:**

een artikel van de Algemene Erfpachtvoorwaarden;

- **Bestaande Erfpacht:**

indien van toepassing (in geval van een Conversieovereenkomst): het aan de Aanvrager toebehorende zakelijk recht van erfpacht ten laste van de Onroerende Zaak;

- **Bijzondere Erfpachtvoorwaarden:**

de in de Erfpachtovereenkomst of de Conversieovereenkomst vermelde of te vermelden voorwaarden en bedingen met betrekking tot de Erfpacht die gelden ter invulling en/of afwijking van dan wel ter aanvulling op de Algemene Erfpachtvoorwaarden;

- **Canon:**

het door de Erfpachter jaarlijks aan de Gemeente verschuldigde bedrag als vergoeding voor de Erfpacht;

- **College:**

het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente;

- **Collegebesluit:**

het door of in naam van het College genomen besluit dat strekt tot het aangaan van de Erfpachtovereenkomst of een Conversieovereenkomst;

- **Conversieovereenkomst:**

een tussen de Gemeente en een Erfpachter te sluiten of gesloten overeenkomst, waarbij:

- (i). de Aanvrager zich jegens de Gemeente zal verplichten of heeft verplicht tot het doen van afstand van de Bestaande Erfpacht; en
- (ii). de Gemeente zich jegens de Aanvrager zal verplichten of heeft verplicht tot het vestigen van de Erfpacht;

52401251/GDL/MS

conceptdatum: 29 oktober 2024

versie: 3

- **Canonpercentage:**
het percentage dat wordt gehanteerd ter berekening van de Canon, zoals te vermelden of vermeld in het Collegebesluit;
- **Depreciatiepercentage:**
de waardedrukkende werking van de Erfpacht, uitgedrukt in een percentage, zijnde te allen tijde veertig procent (40%);
- **Erfpacht:**
het zakelijk recht van erfpacht als bedoeld in Titel 7 Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek met betrekking tot de Onroerende Zaak;
- **Erfpachter:**
de gerechtigde(n) tot een Erfpacht dan wel diens rechtsopvolger(s) onder algemene of bijzondere titel;
- **Erfpachtovereenkomst:**
een tussen de Gemeente en een Aanvrager te sluiten of gesloten overeenkomst, waarbij de Gemeente zich jegens een Aanvrager zal verplichten of heeft verplicht tot het vestigen van een Erfpacht;
- **Gemeente:**
de gemeente Harlingen;
- **Grondwaarde:**
de waarde van de Onroerende Zaak, zonder rekening te houden met de aanwezigheid en/of de waarde van de Opstallen, zoals te vermelden of vermeld in het Collegebesluit;
- **Ingebruikneming:**
het moment waarop een Aanvrager voor het eerst feitelijk over de Onroerende Zaak beschikt door deze te (doen) betrekken, er feitelijke werkzaamheden in of op uit te (doen) voeren, of er een afrastering omheen te (doen) zetten, met dien verstande dat het door een Aanvrager (doen) uitvoeren van een sonderingsonderzoek en/of een milieukundig bodemonderzoek niet is aan te merken als ingebruikneming;
- **Kadaster:**
de Dienst voor het kadaster en de openbare registers als bedoeld in artikel 2 van de Organisatiewet Kadaster;
- **Notariële Akte:**

- (i). de notariële akte waarbij de Erfpacht wordt gevestigd (ter uitvoering van de Erfpachtovereenkomst); of
- (ii). de notariële akte waarbij de Aanvrager afstand doet van diens Bestaande Erfpacht en waarbij de Erfpacht wordt gevestigd (ter uitvoering van een Conversieovereenkomst);

- **Onroerende Zaak:**

de aan de Gemeente toebehorende onroerende zaak of de onroerende zaken waarop de Erfpacht wordt of is gevestigd;

- **Openbare Registers:**

de openbare registers voor registergoederen als bedoeld in artikel 16 Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek;

- **Opstallen:**

de in, op of boven de Onroerende Zaak aanwezige of te realiseren gebouwen en/of werken;

- **Rechtbank:**

de rechtbank van het arrondissement waarin de Onroerende Zaak of het grootste gedeelte daarvan is gelegen;

- **Waardegrondslag:**

het bedrag van de Grondwaarde met inachtneming van het Depreciatiepercentage, zijnde mitsdien zestig procent (60%) van de Grondwaarde, welk bedrag is of wordt vermeld in het Collegebesluit.

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

1.1.3 Kopjes en nummeringen in de Algemene Erfpachtvoorwaarden zijn alleen bedoeld ter verbetering van de leesbaarheid. Daaraan kunnen geen enkele rechten worden ontleend.

Artikel 1.2 Geldigheid en reikwijdte Algemene Erfpachtvoorwaarden, Bijzondere Erfpachtvoorwaarden

1.2.1 De Algemene Erfpachtvoorwaarden behoren bij elke Aanbieding, bij elke Erfpachtovereenkomst, bij elke Conversieovereenkomst en bij elke Erfpacht waarin/waarop de Algemene Erfpachtvoorwaarden van toepassing worden of zijn verklaard, met dien verstande:

1. dat het bepaalde in hoofdstuk 2 van de Algemene Erfpachtvoorwaarden alleen van toepassing is en kan zijn op een Aanbieding;
 2. dat het bepaalde in hoofdstuk 3 van de Algemene Erfpachtvoorwaarden alleen van toepassing is en kan zijn op een Erfpachtovereenkomst;
 3. dat het bepaalde in hoofdstuk 4 van de Algemene Erfpachtvoorwaarden alleen van toepassing is en kan zijn op een Conversieovereenkomst; en
 4. dat het bepaalde in hoofdstuk 5 van de Algemene Erfpachtvoorwaarden alleen van toepassing is en kan zijn op een Erfpacht.
- 1.2.2 De Algemene Erfpachtvoorwaarden vormen één onverbrekelijk geheel met elke Aanbieding, met elke Erfpachtovereenkomst, elke Conversieovereenkomst en met elke Erfpacht waarin/waarop de Algemene Erfpachtvoorwaarden van toepassing worden of zijn verklaard.
- 1.2.3 De Bijzondere Erfpachtvoorwaarden worden opgenomen in de Erfpachtovereenkomst of de Conversieovereenkomst, alsmede in de Notariële Akte. De Bijzondere Erfpachtvoorwaarden omvatten in ieder geval:
- de hoogte van de Grondwaarde, het Canonpercentage en de Canon ten tijde van de vestiging van de Erfpacht ter uitvoering van de Erfpachtovereenkomst;
 - de hoogte van de Waardegrondslag en de Canon ten tijde van de vestiging van de Erfpacht ter uitvoering van de Conversieovereenkomst;
 - het toegestane gebruik van de Onroerende Zaak en de Opstallen.
- 1.2.4 Indien de Bijzondere Erfpachtvoorwaarden afwijken van de Algemene Erfpachtvoorwaarden, dan prevaleren de Bijzondere Erfpachtvoorwaarden boven de Algemene Erfpachtvoorwaarden.

HOOFDSTUK 2 HET TOT STAND KOMEN VAN EEN ERFPACHTOVEREENKOMST OF EEN CONVERSIEOVEREENKOMST

Artikel 2.1 Aanbieding en Aanvaarding

- 2.1.1 Eenieder die ten aanzien van een Onroerende Zaak een Erfpacht wenst te verkrijgen (en die met de Gemeente een Erfpachtovereenkomst wenst aan te gaan), moet zich daartoe met een schriftelijk of mondeling verzoek tot de Gemeente richten.

Eenieder die ten aanzien van een Erfpacht een Conversieovereenkomst wenst aan te gaan met de Gemeente, moet zich daartoe met een schriftelijk of mondeling verzoek tot de Gemeente richten.

De Gemeente kan ook zelfstandig een Aanbieding doen die strekt tot het aangaan van een Conversieovereenkomst.

2.1.2 Een Aanbieding geschiedt slechts schriftelijk door of in naam van het College.

2.1.3 In een Aanbieding die strekt tot het aangaan van een Erfpachtovereenkomst worden in ieder geval vermeld:

1. een zo nauwkeurig mogelijk omschrijving van de Onroerende Zaak;
2. de Grondwaarde ten tijde van de vestiging van de Erfpacht (zoals vermeld in het Collegebesluit);
3. het Canonpercentage ten tijde van de vestiging van de Erfpacht (zoals vermeld in het Collegebesluit);
4. de hoogte van Canon ten tijde van de vestiging van de Erfpacht (zoals vermeld in het Collegebesluit);
5. het toegestane gebruik van de Onroerende Zaak en de Opstallen;
6. de door het College te verlenen toestemming(en) en/of ontheffingen;
7. de termijn gedurende welke de Aanbieding geldt; en
8. de toepasselijkheid van de Algemene Erfpachtvoorwaarden.

2.1.4 In een Aanbieding die strekt tot het aangaan van een Conversieovereenkomst worden in ieder geval vermeld:

1. een zo nauwkeurig mogelijk omschrijving van de Onroerende Zaak;
2. de Waardegrondslag ten tijde van de vestiging van de Erfpacht (zoals vermeld in het Collegebesluit);
3. het Canonpercentage ten tijde van de vestiging van de Erfpacht (zoals vermeld in het Collegebesluit);
4. de hoogte van Canon ten tijde van de vestiging van de Erfpacht (zoals vermeld in het Collegebesluit);
5. de hoogte van canon van de Bestaande Erfpacht ten tijde van de afstand van de Bestaande Erfpacht;
6. het toegestane gebruik van de Onroerende Zaak en de Opstallen;
7. de door het College te verlenen toestemming(en) en/of ontheffingen;
8. de termijn gedurende welke de Aanbieding geldt; en

9. de toepasselijkheid van de Algemene Erfpachtvoorwaarden.
- 2.1.5 Een Collegebesluit wordt niet eerder genomen dan nadat een Aanbieding door de verzoeker schriftelijk is aanvaard (de Aanvaarding). Van een dergelijk Collegebesluit wordt schriftelijk mededeling gedaan aan de Aanvrager of de Erfpachter.
- 2.1.6 Een Erfpachtovereenkomst of een Conversieovereenkomst komt niet eerder tot stand dan nadat:
- de betreffende Aanbieding door een verzoeker schriftelijk is aanvaard (de Aanvaarding); en
 - het betreffende Collegebesluit is genomen.

HOOFDSTUK 3 DE ERFPACHTOVEREENKOMST (BIJ EERSTE UITGIFTE)

Artikel 3.1 Moment van vestiging van de Erfpacht

- 3.1.1 De Notariële Akte wordt ondertekend binnen twee (2) maanden na de datum van de schriftelijke mededeling aan de Aanvrager van het Collegebesluit.
- 3.1.2 In afwijking van het bepaalde in Artikel 3.1.1 kan het College goedvinden dat de Notariële Akte op een nader vastgesteld later tijdstip ondertekend wordt. Het College kan aan zijn goedvinden voorwaarden verbinden.
- 3.1.3 De Aanvrager kan de Onroerende Zaak in gebruik en genot aanvaarden zodra de Notariële Akte is ondertekend.
- 3.1.4 De Erfpacht wordt gevestigd door de inschrijving van een afschrift of een uittreksel van de Notariële Akte in de Openbare Registers.

Artikel 3.2 Staat van aflevering

- 3.2.1 De Onroerende Zaak wordt door de Gemeente aan de Aanvrager afgeleverd in de toestand waarin de Onroerende Zaak zich bevindt op de datum waarop de Notariële Akte is ondertekend.
- 3.2.2 Bij een eerdere Ingebruikneming wordt de Onroerende Zaak aan de Aanvrager afgeleverd in de toestand waarin de Onroerende Zaak zich bevindt op de datum van die eerdere Ingebruikneming.

Artikel 3.3 Eerdere Ingebruikneming

- 3.3.1 Met toestemming van het College kan de Aanvrager de Onroerende Zaak in gebruik nemen op een eerder tijdstip als bedoeld in Artikel 3.2.1. Het College kan voorwaarden verbinden aan een dergelijke toestemming.

52401251/GDL/MS

conceptdatum: 29 oktober 2024

versie: 3

- 3.3.2 Indien de wilsovereenstemming omtrent de Erfpachtovereenkomst nog niet tot stand is gekomen door middel van een Collegebesluit, terwijl de (beoogde) Aanvrager met toestemming van het College de Onroerende Zaak al wel in gebruik heeft genomen, dan is het risico dat die wilsovereenstemming niet tot stand komt geheel voor de (beoogde) Aanvrager. Indien bedoelde wilsovereenstemming niet tot stand komt, dan zal de (beoogde) Aanvrager de Onroerende Zaak, voor zover mogelijk, in de oorspronkelijke toestand aan de Gemeente terug leveren.

Artikel 3.4 Rentevergoeding

- 3.4.1 In geval van toepassing van het bepaalde in:
1. Artikel 3.1.2; of
 2. Artikel 3.3.1;
- is de Aanvrager over de in het Collegebesluit vermelde of te vermelden Grondwaarde een rentevergoeding verschuldigd aan de Gemeente, berekend op basis van het Canonpercentage.
- 3.4.2 De in Artikel 3.4.1 bedoelde rentevergoeding is verschuldigd voor de periode:
1. in geval van toepassing van het bepaalde in Artikel 3.1.2: te rekenen vanaf twee (2) maanden na de mededeling van het Collegebesluit, en wel tot het moment waarop de Notariële Akte uiteindelijk is ondertekend; of
 2. in geval van toepassing van het bepaalde in Artikel 3.3.1: te rekenen vanaf de datum van de eerdere Ingebruikneming, en wel tot het moment waarop de Notariële Akte uiteindelijk is ondertekend.
- 3.4.3 De betaling van de rentevergoeding, alsmede de eventueel daarover verschuldigde omzetbelasting, dient te geschieden op de datum van ondertekening van de Notariële Akte.

Artikel 3.5 Juridische staat van de Erfpacht en de Onroerende Zaak; Vestiging

- 3.5.1 De Erfpacht wordt door de Gemeente gevestigd vrij van hypotheken en vrij van beslagen.
- 3.5.2 Alle eventuele aan de Onroerende Zaak verbonden erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere lasten en verplichtingen blijven op de Onroerende Zaak rusten en worden geacht uitdrukkelijk door de Aanvrager te zijn aanvaard.

- 3.5.3 De Gemeente garandeert jegens de Aanvrager dat de Gemeente bevoegd is tot het vestigen van de Erfpacht.

Artikel 3.6 Lasten en belastingen

- 3.6.1 Alle kosten, rechten en belastingen met betrekking tot de Erfpachtovereenkomst en met betrekking tot het vestigen van de Erfpacht, waaronder begrepen de eventuele omzetbelasting en overdrachtsbelasting, de kosten van de kadastrale inmeting en de notariële kosten, zijn voor rekening van de Aanvrager.
- 3.6.2 Alle lasten en belastingen welke van de Onroerende Zaak worden geheven komen met ingang van één januari volgende op de datum van ondertekening van de Notariële Akte voor rekening van de Aanvrager.

Artikel 3.7 Perceelsomschrijving, meting, terreingrenzen

- 3.7.1 Vóór de datum van de Ingebruikneming zullen de grenzen van de Onroerende Zaak door de Gemeente met piketten in het terrein worden aangeduid en aan de Aanvrager op diens verzoek worden aangewezen. De Aanvrager machtigt de Gemeente om de kadastrale aanwys aan het Kadaster te verzorgen.
- 3.7.2 De Aanvrager is verplicht om bij het plaatsen of doen plaatsen van een Opstal met de Gemeente overleg te plegen over de juiste plaatsing van een Opstal binnen de grenzen van de Onroerende Zaak.

Artikel 3.8 Over- en ondermaat

- 3.8.1 Verschil tussen de werkelijke grootte van de Onroerende Zaak en de grootte zoals die in eerste instantie door of namens de Gemeente is aangegeven, wordt niet verrekend en geeft geen aanleiding tot enige rechtsvordering.

Artikel 3.9 Draagkracht van de Onroerende Zaak

- 3.9 De Gemeente is niet aansprakelijk voor de aanwezigheid van de draagkracht van de grond beïnvloedende omstandigheden. De Aanvrager dient zelf zorg te dragen voor een sonderingsonderzoek.

Artikel 3.10 Opstalrecht/erfdienstbaarheid nutsvoorzieningen

- 3.10.1 De Gemeente is bevoegd om voorafgaande aan de ondertekening van de Notariële Akte ten behoeve van één of meerdere (nuts)bedrijven één of meerdere opstalrechten en/of erfdienstbaarheden te vestigen ten laste van de Onroerende Zaak. Op grond van een dergelijk opstalrecht en/of dergelijke erfdienstbaarheid is een (nuts)bedrijf bevoegd om nutsvoorzieningen in, op of

boven de Onroerende Zaak en/of de Opstallen aan te brengen, (in eigendom) te hebben en te houden, te inspecteren, te onderhouden en te vernieuwen.

- 3.10.2 Bij het vestigen van een opstalrecht en/of erfdienstbaarheid als bedoeld in Artikel 3.10.1 kan worden bepaald dat in, op of boven (een gedeelte van) de Onroerende Zaak en/of (een gedeelte van) de Opstallen geen bouwwerken mogen worden opgericht, blokken gesloten wegdek mag worden aangebracht, ontgrondingen mogen worden verricht of bomen dan wel diepwortelende struiken mogen worden gepland, of aan derden toestemming tot zulke handelingen mag worden verleend.
- 3.10.3 De Gemeente zal de Aanvrager tijdig voorafgaande aan de ondertekening van de Notariële Akte informeren of de Gemeente gebruik maakt dan wel heeft gemaakt van de bevoegdheid als bedoeld in Artikel 3.10.1.

Artikel 3.11 Milieukundig onderzoek

- 3.11.1 Omtrent de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in de Onroerende Zaak is of wordt door of namens de Gemeente een indicatief onderzoek verricht.
De resultaten van dit onderzoek zijn of worden vastgelegd in een rapport dat nader is of wordt aangegeven in de Erfpachtovereenkomst. In dit rapport wordt de toestand van de Onroerende Zaak omschreven en daaruit blijkt of dient te blijken dat er geen reden is om aan te nemen dat zich in de Onroerende Zaak dergelijke stoffen bevinden die naar de huidige maatstaven schadelijk zijn te achten voor het milieu of de volksgezondheid, of die anderszins onaanvaardbaar zijn. De Aanvrager heeft recht op inzage in dit rapport.
- 3.11.2 De Gemeente verklaart dat er, gezien op het voorafgaande gebruik van de Onroerende Zaak, voor zover dat aan de Gemeente bekend is, evenmin reden is om aan te nemen dat dergelijke stoffen zich in de Onroerende Zaak zouden kunnen bevinden.
- 3.11.3 In de Artikelen 3.11.1 en 3.11.2 worden onder de voor het milieu gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in ieder geval niet verstaan: funderingsresten, puin of andere restanten van bouwkundige aard, noch de aanwezigheid van de draagkracht van de Onroerende Zaak beïnvloedende omstandigheden, noch stobben van bomen of struiken.

Artikel 3.12 Ontbindingsrecht ingeval van verontreiniging

- 3.12.1 Indien tijdens de voorbereidende werkzaamheden voor de bouw van de Opstallen, doch vóór het moment van het ondertekenen van de Notariële Akte, zou blijken van de aanwezigheid van voor het milieu gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen van zodanige aard dat van de Aanvrager in redelijkheid niet kan worden gevergd dat hij, zonder tot sanering over te gaan, aan zijn bouwplicht als bedoeld in Artikel 5.8 voldoet, heeft de Aanvrager eenzijdig het recht om de Erfpachtovereenkomst te ontbinden door middel van een daartoe strekkende verklaring aan de Gemeente.
- 3.12.2 Voor het geval de Onroerende Zaak ten tijde van de ontbinding als bedoeld in Artikel 3.12.1 reeds in gebruik was genomen door de (beoogde) Aanvrager, dan is de (beoogde) Aanvrager jegens de Gemeente verplicht om de Onroerende Zaak ter vrije beschikking te stellen van de Gemeente, voor zover mogelijk in de toestand waarin deze bevond bij het aangaan van de Erfpachtovereenkomst.

Artikel 3.13 Ontbindingsrecht ingeval van geen omgevingsvergunning

- 3.13.1 De Aanvrager heeft het recht om de Erfpachtovereenkomst te ontbinden - door middel van een daartoe strekkende verklaring aan de Gemeente - indien uiterlijk op een in de Erfpachtovereenkomst aangegeven datum formeel (nog) geen omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit (bouwvergunning) is verleend voor de op de Onroerende zaak te (doen) stichten Opstallen, behoudens het bepaalde in Artikel 3.13.2.
- 3.13.2 Het in Artikel 3.13.1 vermelde ontbindingsrecht komt de Aanvrager niet toe indien bedoelde vergunning niet of niet tijdig is verleend als gevolg van zijn eigen nalatigheid dan wel als gevolg van nalatigheid van de door de Aanvrager in dat kader ingeschakelde adviseur(s).
- 3.13.3 De Aanvrager dient binnen zeven (7) dagen na de in Artikel 3.13.1 bedoelde datum de ontbinding van de Erfpachtovereenkomst bij aangetekend schrijven aan de Gemeente mede te delen.

Artikel 3.14 Ontbindingsrecht ingeval van geen financiering

- 3.14.1 De Aanvrager heeft het recht de Erfpachtovereenkomst te ontbinden - door middel van een daartoe strekkende verklaring aan de Gemeente - indien de Aanvrager uiterlijk op een in de Erfpachtovereenkomst aangegeven datum

geen hypothecaire geldlening onder naar de situatie op de geldmarkt redelijk te achten condities heeft verkregen.

- 3.14.2 De Aanvrager dient binnen zeven (7) dagen na de in Artikel 3.14.1 bedoelde datum de ontbinding van de Erfpachtovereenkomst mede te delen aan de Gemeente.

Artikel 3.15 Ontbindingsrecht in geval van faillissement en beslag

- 3.15.1 Indien de Aanvrager vóór of op de datum van de ondertekening van de Notariële Akte in staat van faillissement wordt verklaard of surseance van betaling heeft gekregen, alsmede wanneer er vóór de datum van de ondertekening van de Notariële Akte executoriaal beslag op zijn roerende en onroerende zaken wordt gelegd, dan heeft de Gemeente het recht om de Erfpachtovereenkomst te ontbinden door middel van een daartoe strekkende verklaring aan de Aanvrager.

Artikel 3.16 Hoofdelijkheid

- 3.16.1 Indien in de Erfpachtovereenkomst twee of meer natuurlijke personen en/of rechtspersonen als wederpartijen van de Gemeente staan genoemd, dan zijn deze personen ieder hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen die voor deze personen uit de Erfpachtovereenkomst voortvloeien.

Artikel 3.17 Boetebepaling

- 3.17.1 Bij niet-nakoming van enige verplichting uit de Erfpachtovereenkomst verbeurt de Aanvrager, na ingebrekestelling en verloop van de daarin gestelde termijn, ten behoeve van de Gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van tien procent (10%) van de in het Collegebesluit vermelde Grondwaarde.
- 3.17.2 Naast het bepaalde in Artikel 3.17.1 behoudt de Gemeente het recht om bij niet-nakoming van enige uit de Erfpachtovereenkomst voortvloeiende verplichting nakoming en/of ontbinding van de Erfpachtovereenkomst te vorderen.

Artikel 3.18 Ontheffing

- 3.18.1 Het College kan in bijzondere gevallen ontheffing van het bepaalde in de Algemene Erfpachtvoorwaarden verlenen.

HOOFDSTUK 4 DE CONVERSIEOVEREENKOMST (BIJ HERUITGIFTE ERFPACHT)

Artikel 4.1 Moment van tenietgaan van de Bestaande Erfpacht en vestiging van de Erfpacht

- 4.1.1 De Notariële Akte wordt ondertekend binnen twee (2) maanden na de datum van de schriftelijke mededeling aan de Erfpachter van het Collegebesluit.
- 4.1.2 In afwijking van het bepaalde in Artikel 4.1.1 kan het College goedvinden dat de Notariële Akte op een nader vastgesteld later tijdstip ondertekend wordt. Het College kan aan zijn goedvinden voorwaarden verbinden.
- 4.1.3. In en bij de Notariële Akte:
- zal de Aanvrager ten behoeve van de Gemeente afstand doen van de Bestaande Erfpacht; en
 - zal de Gemeente de Erfpacht vestigen ten behoeve van de Aanvrager.
- 4.1.4 De Erfpacht wordt gewijzigd door de inschrijving van een afschrift of een uittreksel van de Notariële Akte in de Openbare Registers.

Artikel 4.2 Rentevergoeding

- 4.2.1 In geval van toepassing van het bepaalde in Artikel 4.1.2 is de Erfpachter over de in het Collegebesluit vermelde of te vermelden Waardegrondslag een rentevergoeding verschuldigd aan de Gemeente, berekend op basis van het Canonpercentage.
- 4.2.2 De in Artikel 4.2.1 bedoelde rentevergoeding is verschuldigd voor de periode te rekenen vanaf twee (2) maanden na de mededeling van het Collegebesluit, en wel tot het moment waarop de Notariële Akte uiteindelijk is ondertekend.
- 4.2.3 De betaling van de rentevergoeding, alsmede de eventueel daarover verschuldigde omzetbelasting, dient te geschieden op de datum van ondertekening van de Notariële Akte.

Artikel 4.3 Staat van de Onroerende Zaak

- 4.3.1 De Onroerende Zaak blijft in bezit bij de Aanvrager in de toestand waarin de Onroerende Zaak zich bevindt of blijkt te bevinden op de datum van ondertekening van de Notariële Akte.
- 4.3.2 De Gemeente verleent de Erfpachter geen enkele garantie en/of vrijwaring met betrekking tot de feitelijke staat waarin de Onroerend Zaak zich bevindt ten tijde van het aangaan en het uitvoeren van de Conversieovereenkomst. Alle zichtbare en onzichtbare gebreken met betrekking tot de Onroerende Zaak zijn geheel voor rekening en risico van de Erfpachter.

Artikel 4.4 Juridische staat van de Bestaande Erfpacht, de Erfpacht en de Onroerende Zaak

- 4.4.1 Van de Bestaande Erfpacht wordt door de Aanvrager afstand gedaan vrij van hypotheken en vrij van beslagen.
- 4.4.2 De Erfpacht wordt door de Gemeente gevestigd vrij van hypotheken en vrij van beslagen.
- 4.4.3 Alle eventuele aan de Onroerende Zaak verbonden erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere lasten en verplichtingen blijven op de Onroerende Zaak rusten en worden geacht uitdrukkelijk door de Aanvrager te zijn aanvaard.
- 4.4.4 De Aanvrager garandeert jegens de Gemeente dat de Aanvrager bevoegd is tot het doen van afstand van de Bestaande Erfpacht.
- 4.4.5 De Gemeente garandeert jegens de Aanvrager dat de Gemeente bevoegd is tot het vestigen van de Erfpacht.

Artikel 4.5 Lasten en belastingen

- 4.5.1 Alle kosten, rechten en belastingen met betrekking tot:
 - de Conversieovereenkomst;
 - het tenietgaan van de Bestaande Erfpacht; en
 - het vestigen van de Erfpacht;waaronder begrepen de eventuele overdrachtsbelasting, de kosten van de kadastrale inmeting en de notariële kosten, zijn voor rekening van de Aanvrager.

Artikel 4.6 Ontbindingsrecht ingeval van geen toestemming hypotheekhouder

- 4.6.1 De Aanvrager heeft het recht de Conversieovereenkomst te ontbinden - door middel van een daartoe strekkende verklaring aan de Gemeente - indien de Aanvrager uiterlijk op een in de Conversieovereenkomst aangegeven datum geen toestemming voor het aangaan van de Conversieovereenkomst heeft verkregen van degen(n) die gerechtigd is/zijn tot een recht van hypotheek op de Erfpacht.
- 4.6.2 De Aanvrager dient binnen zeven (7) dagen na de in Artikel 4.6.1 bedoelde datum de ontbinding van de Erfpachtovereenkomst mede te delen aan de Gemeente.

Artikel 4.7 Ontbindingsrecht in geval van faillissement en beslag

- 4.7.1 Indien de Aanvrager vóór of op de datum van de ondertekening van de Notariële Akte in staat van faillissement wordt verklaard of surseance van betaling heeft gekregen, alsmede wanneer er vóór de datum van de ondertekening van de Notariële Akte executoriaal beslag op zijn roerende en onroerende zaken wordt gelegd, dan heeft de Gemeente het recht om de Erfpachtovereenkomst te ontbinden door middel van een daartoe strekkende verklaring aan de Aanvrager.

Artikel 4.8 Hoofdelijkheid

- 4.8.1 Indien in de Conversieovereenkomst twee of meer natuurlijke- of rechtspersonen als wederpartijen van de Gemeente staan genoemd, dan zijn deze personen ieder hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen die voor deze personen uit de Conversieovereenkomst voortvloeien.

Artikel 4.9 Boetebepaling

- 4.9.1 Bij niet-nakoming van enige verplichting uit de Conversieovereenkomst verbeurt de Erfpachter, na ingebrekestelling en verloop van de daarin gestelde termijn, ten behoeve van de Gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van tien procent (10%) van de in het Collegebesluit vermelde Waardegrondslag.
- 4.9.2 Naast het bepaalde in Artikel 4.9.1 behoudt de Gemeente het recht om bij niet-nakoming van enige uit de Conversieovereenkomst voortvloeiende verplichting nakoming en/of ontbinding van de Conversieovereenkomst te vorderen.

Artikel 4.10 Ontheffing

- 4.10.1 Het College kan in bijzondere gevallen ontheffing van het bepaalde in de Algemene Erfpachtvoorwaarden verlenen.

HOOFDSTUK 5 ERFPACHTVOORWAARDEN

Artikel 5.1 Overeengekomen duur van de Erfpacht

- 5.1.1 De Erfpacht vangt aan op en per de datum van de ondertekening van de Notariële Akte.
- 5.1.2 De Erfpacht wordt eeuwigdurend gevestigd, met dien verstande dat het College bevoegd is te besluiten tot het opzeggen van de Erfpacht krachtens het bepaalde in Artikel 5.6.4.

Artikel 5.2 Canon, Grondwaarde of Waardegrondslag, Canonpercentage

52401251/GDL/MS

conceptdatum: 29 oktober 2024

versie: 3

- 5.2.1 Als tegenprestatie voor de Erfpacht is de Erfpachter aan de Gemeente een jaarlijks terugkerende vergoeding verschuldigd; de Canon.
- 5.2.2 De Canon is een vergoeding voor het gebruik van de Onroerende Zaak. De Canon heeft geen betrekking op de Opstallen.
- 5.2.3 De Canon is verschuldigd met ingang van de datum van de ondertekening van de Notariële Akte.
- 5.2.4 Indien de Erfpacht is gevestigd ter uitvoering van een Erfpachtovereenkomst, dan wordt de Canon berekend aan de hand van de formule: A vermenigvuldigd met B, waarbij:
- A gelijk is aan de Grondwaarde; en
 - B gelijk is aan het Canonpercentage.
- Indien de Erfpacht is gevestigd ter uitvoering van een Conversieovereenkomst, dan wordt de Canon berekend aan de hand van de formule: A vermenigvuldigd met B, waarbij:
- A gelijk is aan de Waardegrondslag; en
 - B gelijk is aan het Canonpercentage.
- 5.2.5 De Grondwaarde dan wel de Waardegrondslag blijkt uit het Collegebesluit.
- 5.2.6 Bij de aanvang van de Erfpacht is het Canonpercentage gelijk aan het in het Collegebesluit vermelde percentage. Het Canonpercentage is de uitkomst van de formule A vermeerderd met B vermeerderd met C, waarbij:
- A staat voor de risicovrije rentevoet, uitgedrukt in procentpunten, welke rentevoet gelijk is aan het ten tijde van de Aanbieding geldende gemiddelde van de rente voor tienjarige staatsleningen over de periode van tien (10) jaar voorafgaande aan de Aanbieding, welke rente geacht worden ten minste één procent (1%) te zijn;
 - B staat voor de risico-opslag, uitgedrukt in procentpunten, welke opslag gelijk is twee procent (2%);
 - C staat voor de opslag voor beheer- en administratiekosten, uitgedrukt in procentpunten, welke opslag gelijk is aan vijf/tiende procent (0,5%).
- 5.2.7 De Canon wordt op één hele euro naar boven afgerond.

Artikel 5.3 Herziening van de Canon

- 5.3.1 Herziening van de Grondwaarde of de Waardegrondslag - en als gevolg daarvan herziening van de Canon - kan uitsluitend geschieden naar aanleiding

52401251/GDL/MS

conceptdatum: 29 oktober 2024

versie: 3

van een door de Erfpachter voorgenomen wijziging van het gebruik van de Onroerende Zaak en/of de Opstallen waarvoor goedkeuring van het College is vereist en dat goedgekeurde gewijzigd gebruik een economische meerwaarde van de Onroerende Zaak en/of de Opstallen oplevert.

In verband met de in dit Artikel bedoelde herziening(en) worden eenmalig nader door de Gemeente te bepalen beheerkosten in rekening gebracht.

5.3.2 De nieuwe Grondwaarde of Waardegrondslag - en als gevolg daarvan de nieuwe Canon - wordt berekend op basis van de geldende Grondwaarde of Waardegrondslag vermeerderd met het verschil tussen (i). de Grondwaarde of Waardegrondslag met het oog op het goedgekeurde gewijzigd gebruik en (ii). de Grondwaarde of Waardegrondslag met het oog op ongewijzigde gebruik. Als Canonpercentage geldt het percentage dat van toepassing is ten tijde van het verlenen van goedkeuring als bedoeld in Artikel 5.7.

5.3.3 Indien ten tijde van het verlenen van de goedkeuring als bedoeld in Artikel 5.7 de verplichting tot betaling van de Canon is afgekocht, dan wordt een suppletie op de afkoopsom berekend. De in de vorige volzin bedoelde suppletie is gelijk aan het verschil tussen (i). de Grondwaarde of Waardegrondslag met het oog op het goedgekeurde gewijzigd gebruik en (ii). de Grondwaarde of Waardegrondslag met het oog op ongewijzigde gebruik, als bedoeld in Artikel 5.3.2.

5.3.4 Indien de berekening als bedoeld in Artikel 5.3.2 of Artikel 5.3.3 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.

5.3.5 Het College doet schriftelijk mededeling aan de Erfpachter van de hoogte van de herziene Grondwaarde of Waardegrondslag - en als gevolg daarvan de nieuwe Canon of in Artikel 5.3.3 bedoelde suppletie - onder aanzegging vanaf welke datum deze verschuldigd zal zijn. Tevens doet de Gemeente mededeling aan de Erfpachter in geval overeenkomstig het bepaalde in Artikel 5.3.4 de geldende Canon of afkoopsom niet wordt herzien.

Indien de Erfpachter zich niet kan verenigen met het bedrag van de herziene Canon of suppletie, dan geeft hij daarvan binnen één (1) maand na ontvangst

van bedoelde mededeling van het College schriftelijk kennis aan het College Gemeente. De Erfpachter deelt daarbij tevens mede of hij zijn voornemen tot wijziging van het gebruik handhaaft.

5.3.6 Indien de Erfpachter mededeelt dat hij zijn voornemen tot wijziging van het gebruik handhaaft, dan zullen de deskundigen als bedoeld in Artikel 5.22.4 de Grondwaarde of Waardegrondslag opnieuw vaststellen met inachtneming van het bepaalde in de Artikelen 5.3.1, 5.3.2 en 5.3.3. Die aldus opnieuw vastgestelde Grondwaarde of Waardegrondslag is bindend voor de Gemeente en de Erfpachter.

5.3.7 Het bedrag als bedoeld in Artikel 5.3.3 wordt afgekocht en bij vooruitbetaling voldaan.

5.3.8 De herziening van de Canon, alsmede de eventuele suppletie op de afkoopsom van de herziene Canon, worden geconstateerd bij een daartoe bestemde notariële akte, in welke akte in ieder geval dient te worden vermeld:

- a. de kadastrale aanduiding van de Onroerende Zaak;
- b. de nieuwe Grondwaarde of Waardegrondslag;
- c. het bedrag van de herziene Canon en de ingangsdatum;
- d. indien van toepassing: het bedrag van de suppletie op de afkoopsom van de herziene Canon;
- e. het door het College goedgekeurde gebruik van de Onroerende Zaak en/of de Opstallen;
- f. indien van toepassing: de kwijting van de Gemeente aan de Erfpachter voor de betaling van bedoelde suppletie op de afkoopsom van de herziene Canon.

Artikel 5.4 Betaling van de Canon

5.4.1 De Erfpachter is verplicht om de Canon per automatische incasso bij vooruitbetaling aan de Gemeente te voldoen in één (1) jaarlijkse termijn die vervalt op één april van elk kalenderjaar.

De Erfpachter is niet bevoegd om de automatische incasso te beëindigen.

De Erfpachter is verplicht om ervoor zorg te dragen dat voldoende middelen aanwezig zijn of voldoende kredietruimte beschikbaar is op de bank- of girorekening waarvan de Canon wordt geïncasseerd.

52401251/GDL/MS

conceptdatum: 29 oktober 2024

versie: 3

- 5.4.2 Betaling van de Canon dient stipt en tijdig te geschieden op de daartoe gestelde vervaldagen in algemeen gangbaar Nederlands wettig betaalmiddel zonder verrekening, korting en/of voorwaarde, tenzij het betreft onbetwiste vorderingen van de Erfpachter op de Gemeente die direct verband houden met de Erfpacht.
- 5.4.3 De Erfpachter is van rechtswege jegens de Gemeente in verzuim - zonder dat sommatie, ingebrekestelling, rechterlijke tussenkomst of enige andere formaliteit nodig of vereist is of zal zijn - door niet-tijdige betaling van de Canon of een ander krachtens de Erfpacht door de Erfpachter verschuldigd bedrag. Indien de Erfpachter jegens de Gemeente in verzuim is ter zake van de voldoening van enig krachtens de Erfpacht door de Erfpachter verschuldigd bedrag, wordt dit bedrag verhoogd met een rente ter hoogte van het Canonpercentage dat geldt ten tijde van het verzuim.
- 5.4.4 Behoort de Erfpacht toe aan twee (2) of meer personen, hetzij als deelgenoten hetzij als erfpachter van verschillende gedeelten van de Onroerende Zaak, dan zijn zij hoofdelijk verbonden voor de gehele Canon die tijdens hun recht opeisbaar wordt, voor zover deze niet over hun rechten is verdeeld.
- 5.4.6 Na overdracht of toedeling van de Erfpacht op de Onroerende Zaak of een gedeelte daarvan of van een aandeel in de Erfpacht zijn de verkrijger en zijn rechtsvoorganger jegens de Gemeente hoofdelijk verbonden voor de door bedoelde rechtsvoorganger verschuldigde Canon die in de voorafgaande vijf (5) jaren opeisbaar is geworden.

Artikel 5.5 Afkoop van de Canon

- 5.5.1 Gedurende het bestaan van de Erfpacht is de Erfpachter bevoegd om diens verplichting tot betaling van de Canon geheel af te kopen.
- 5.5.2 De afkoopsom als bedoeld in Artikel 5.5.1 wordt berekend als volgt: A gedeeld door B, waarbij:
- A gelijk is aan de Canon;
 - B gelijk is aan het laatstelijk door het College vastgestelde disconteringspercentage.
- Het disconteringspercentage als bedoeld in de vorige volzin wordt steeds voor een periode van vijf (5) jaar door het College vastgesteld, en wel als volgt: X vermeerderd met Y en eventueel vermeerderd met Z, waarbij:

52401251/GDL/MS

conceptdatum: 29 oktober 2024

versie: 3

- X staat voor de risicovrije rentevoet, uitgedrukt in procentpunten, welke rentevoet gelijk is aan het tijde van de Aanbieding geldende gemiddelde van de rente voor tienjarige staatsleningen over de periode van tien (10) jaar voorafgaande aan de Aanbieding, welke rente geacht worden ten minste één procent (1%) te zijn;
- Y staat voor de risico-opslag, uitgedrukt in procentpunten, welke rente gelijk is twee vijf/tiende procent (2,5%);
- Z staat voor de eventuele door het College vast te stellen stimuleringspremie.

Bedoeld disconteringspercentage (waaronder eventueel bedoelde stimuleringspremie) wordt steeds vastgesteld in de maand december die voorafgaat aan bedoelde periode van vijf (5) jaar.

5.5.3 Tussentijdse beëindiging van de Erfpacht geeft geen recht op terugbetaling van de afkoopsom, behoudens in geval van beëindiging van de Erfpacht om redenen van algemeen belang.

5.5.4 Het bedrag hetwelk in het geval als bedoeld in Artikel 5.5.3 zal worden terugbetaald, zal worden berekend met gebruikmaking van dezelfde factoren als voor het bepalen van het bedrag als bedoeld in Artikel 5.5.2 hebben gegolden.

5.5.5 De afkoop van de verplichtingen van de Erfpacht tot betaling van de Canon wordt geconstateerd in een daartoe bestemde notariële akte. In die akte staat in elk geval:

- de kadastrale aanduiding van de Onroerende Zaak;
- het bedrag van de Canon;
- het bedrag van de afkoopsom;
- de kwijting die de Gemeente aan de Erfpachter verleent voor betaling van de afkoopsom.

Artikel 5.6 Opzegging en afstand

5.6.1 De Erfpachter is niet bevoegd om de Erfpacht op te zeggen.

5.6.2 Zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van degenen die als beperkt gerechtigde of beslaglegger op de Erfpacht in de Openbare Registers staan ingeschreven, is de Erfpachter niet bevoegd om ten behoeve van de

52401251/GDL/MS

conceptdatum: 29 oktober 2024

versie: 3

Gemeente afstand te doen van de Erfpacht of een daartoe strekkende overeenkomst aan te gaan.

5.6.3 Indien degene als bedoeld in Artikel 5.6.2 de vereiste toestemming als bedoeld in Artikel 5.6.2 zonder redelijke gronden weigert of zich niet verklaart, dan kan zijn toestemming op verzoek van de Erfpachter worden vervangen door een machtiging van de kantonrechter van de Rechtbank.

5.6.4 Het College is bevoegd om te besluiten tot het opzeggen van de Erfpacht in elk van de volgende gevallen:

1. indien de Erfpachter jegens de Gemeente in verzuim is de Canon over twee (2) achtereenvolgende jaren te betalen; of
2. indien de Erfpachter jegens de Gemeente in ernstige mate tekortschiet in de nakoming van zijn andere verplichtingen; of
3. indien sprake is van redenen van algemeen belang die opzegging van de Erfpacht rechtvaardigen, welke redenen door de raad van de Gemeente dienen te worden bevestigd.

Een tekortschieten in de nakoming van een verplichting als bedoeld in Artikel 5.8 wordt geacht ernstige te zijn.

5.6.5 Alvorens het College besluit tot het opzeggen van de Erfpacht krachtens het bepaalde in Artikel 5.6.4, is het College verplicht om een voornemen tot een dergelijk opzegging bij exploit mede te delen aan de Erfpachter alsmede aan degenen die als beperkt gerechtigde of beslaglegger op de Erfpacht in de Openbare Registers staan ingeschreven. Het exploit vermeldt de gronden die kunnen leiden tot opzegging van de Erfpacht.

5.6.6 Gedurende een periode van één (1) maand, te rekenen vanaf van de dagtekening van het exploit als bedoeld in Artikel 5.6.5, zijn de Erfpachter en degenen die als beperkt gerechtigde of beslaglegger op de Erfpacht in de Openbare Registers staan ingeschreven bevoegd om de oorzaken die kunnen leiden tot opzegging van de Erfpacht weg te (doen) nemen.

Gedurende een periode van twee (2) maanden, te rekenen vanaf van de dagtekening van het exploit als bedoeld in Artikel 5.6.5:

1. zijn de Erfpachter en degenen die als beperkt gerechtigde of beslaglegger op de Erfpacht in de Openbare Registers staan ingeschreven bevoegd om

52401251/GDL/MS

conceptdatum: 29 oktober 2024

versie: 3

bezwaren te uiten tegen de opzegging op grond van het bepaalde in Artikel 5.6.4. sub 3.; en

2. zal de raad van de Gemeente geen besluit nemen die strekt tot de in Artikel 5.6.4. sub 3. bedoelde bevestiging.

De raad van de Gemeente zal uiterlijk binnen één (1) jaar, te rekenen vanaf van de dagtekening van het exploit als bedoeld in Artikel 5.6.5, een besluit nemen dat strekt (i). tot de in Artikel 5.6.4. sub 3. bedoelde bevestiging of (ii). tot ontkenning dat sprake is van redenen van algemeen belang die opzegging van de Erfpacht rechtvaardigen.

- 5.6.7 Indien naar het oordeel van het College de oorzaken die kunnen leiden tot opzegging van de Erfpacht niet of niet tijdig zijn weggenomen, dan is het College bevoegd om te besluiten tot het opzeggen van de Erfpacht krachtens het bepaalde in Artikel 5.6.4, zulks op de wijze zoals vermeld in de Artikelen 5.6.8 en 5.6.9.
- 5.6.8 Iedere opzegging van de Erfpacht geschiedt bij exploit met inachtneming van een termijn van ten minste één (1) jaar, doch in een geval als bedoeld in Artikel 5.6.4 sub 1. of sub 2. met inachtneming van een termijn van ten minste één (1) maand.
- 5.6.9 De opzegging van de Erfpacht krachtens het bepaalde in Artikel 5.6.4 moet op straffe van nietigheid binnen acht (8) dagen worden betekend aan degenen die als beperkt gerechtigde of beslaglegger op de Erfpacht in de Openbare Registers staan ingeschreven.
- 5.6.10 Indien de Erfpacht wordt opgezegd krachtens het bepaalde in Artikel 5.6.4, dan weigert de Bewaarder van het Kadaster de inschrijving van de opzegging in de Openbare Registers als niet tevens wordt overlegd de betekening van die opzegging aan degenen die als beperkt gerechtigde of beslaglegger op de Erfpacht in de Openbare Registers staan ingeschreven.
- 5.6.11 Na het einde van de Erfpacht - ongeacht de oorzaak van dat einde - is de Gemeente verplicht om de waarde die de Erfpacht dan heeft aan de (voormalige) Erfpachter te vergoeden, na aftrek van hetgeen de Gemeente uit hoofde van de (geëindigde) Erfpacht van de (voormalige) Erfpachter te vorderen heeft, de kosten daaronder begrepen.

Artikel 5.7 Gebruik

52401251/GDL/MS

conceptdatum: 29 oktober 2024

versie: 3

- 5.7.1 Zonder voorafgaande schriftelijke goedkeuring van het College mag de Erfpachter de Onroerende Zaak en de Opstallen niet gebruiken voor andere doeleinden zoals nader wordt of is omschreven in de Erfpachtovereenkomst en de Notariële Akte.
- 5.7.2 Zonder voorafgaande schriftelijke goedkeuring van het College mag de Erfpachter geen andere bestemming aan de Onroerende Zaak en/of de Opstallen geven of een handeling verrichten in strijd met de bestemming van de Onroerende Zaak en/of de Opstallen als bedoeld in Artikel 5.7.1.
- 5.7.3 Zonder voorafgaande schriftelijke goedkeuring van het College mag de Erfpachter de Opstallen niet wegnemen.
- 5.7.4 Het College is bevoegd om aan het verlenen van goedkeuring als bedoeld in Artikel 5.7.1, Artikel 5.7.2 of Artikel 5.7.3 redelijke voorwaarden te verbinden; in elk geval (voor zover van toepassing) het herzien van de Canon als bedoeld in Artikel 5.3.
- 5.7.5 Indien het College de vereiste goedkeuring als bedoeld in Artikel 5.7.1, Artikel 5.7.2 of Artikel 5.7.3 zonder redelijke gronden weigert of zich niet verklaart, dan kan zijn goedkeuring op verzoek van de Erfpachter worden vervangen door een machtiging van de kantonrechter van de Rechtbank.
- 5.7.6 De Opstallen zijn geheel voor risico van de Erfpachter. Het risico als bedoeld in de vorige volzin omvat alle economische en/of juridische risico's ten aanzien van de Opstallen.

Artikel 5.8 Bouwplicht

- 5.8.1 Het bepaalde in de Artikelen 5.8.2 tot en met 5.8.7 is alleen van toepassing indien sprake is van een vestiging van een Erfpacht ter uitvoering van een Erfpachtovereenkomst; dus niet indien de Erfpacht is of wordt gevestigd ter uitvoering van een Conversieovereenkomst.
- 5.8.2 De Erfpachter is verplicht om de Onroerende Zaak te bebouwen overeenkomstig de in de Erfpachtovereenkomst aangegeven bebouwing.
- 5.8.3 Binnen twee (2) jaar na datum van het ondertekenen van de Notariële Akte moet de op de Onroerende Zaak te stichten bebouwing voltooid en gebruiksklaar zijn; indien daartoe aanleiding bestaat, kan deze termijn door het College worden verlengd.

52401251/GDL/MS

conceptdatum: 29 oktober 2024

versie: 3

- 5.8.4 Zolang niet is voldaan aan de in Artikel 5.8.3 vermelde verplichting mag de Erfpachter de Erfpacht respectievelijk de Opstallen niet zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van het College in (economische) eigendom overdragen, met beperkte rechten bezwaren, verhuren of verpachten. Aan de toestemming kunnen voorwaarden verbonden worden. Voor het vestigen van het recht van hypotheek ten laste van de Erfpacht is geen toestemming van het College nodig.
- 5.8.5 Het bepaalde in Artikel 5.8.4 is niet van toepassing in geval van executoriale verkoop en verkoop op grond van artikel 174 Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek.
- 5.8.6 De in Artikel 5.8.4 bedoelde toestemming wordt geacht te zijn verleend als de overdracht van de Erfpacht geschiedt (mede) ter uitvoering van een tussen de in de Erfpachtovereenkomst genoemde Aanvrager en diens wederpartij(en) gesloten koop-/aannemingsovereenkomst, waarbij genoemde Aanvrager zich tegenover genoemde wederpartij(en) verplicht heeft om de in de aannemingsovereenkomst genoemde opstallen te (laten) bouwen.
- 5.8.7 Het bepaalde in Artikel 5.8.6 geldt uitsluitend voor de in de Erfpachtovereenkomst genoemde Aanvrager en gaat niet over op diens rechtsopvolgers.

Artikel 5.9 Watergang

- 5.9.1 Indien een watergang geheel of gedeeltelijk deel uitmaakt van de Onroerende Zaak, dan moet deze watergang door en voor rekening van de Erfpachter in stand worden gehouden en in goede staat worden onderhouden, een en ander ten genoegen van het College.
- 5.9.2 Indien de in Artikel 5.9.1 bedoelde werkzaamheden niet plaatsvinden ten genoegen van het College, dan is de Gemeente gerechtigd om zelf de werkzaamheden geheel of gedeeltelijk op kosten van de Erfpachter te laten uitvoeren.
- 5.9.3 De Erfpachter zal geen bouwwerken, waaronder ook steigers, vlonders en dergelijke, worden verstaan, oprichten in, op of boven de in Artikel 5.9.1 bedoelde watergang.

Artikel 5.10 Afscheiding

52401251/GDL/MS

conceptdatum: 29 oktober 2024

versie: 3

- 5.10 De Erfpachter is verplicht om de Onroerende Zaak op een deugdelijke, niet ontsierende wijze af te scheiden of afgescheiden te houden.

Artikel 5.11 Tuinaanleg en parkeerplaatsen

- 5.11.1 Het na de bouw van de Opstallen resterende gedeelte van de Onroerende Zaak mag alleen worden gebruikt als tuin en moet zodanig worden aangelegd en onderhouden, een en ander overeenkomstig een algemeen aanvaardbaar niveau van aanleg en onderhoud. Het resterende deel mag derhalve niet ingericht en gebruikt worden als parkeerterrein.

- 5.11.2 In Artikel 5.11.1 worden onder "Opstallen" voorts verstaan: twee (2) opstelplaatsen voor auto's, alsmede (indien van toepassing) een oprit.

Artikel 5.12 Verplichting tot zelfbewoning, verbod tot verkoop

- 5.12.1 Het bepaalde in Artikel 5.12.2 tot en met 5.12.7 is alleen van toepassing indien sprake is van een vestiging van een Erfpacht ter uitvoering van een Erfpachtovereenkomst; dus niet indien de Erfpacht is of wordt gevestigd ter uitvoering van een Conversieovereenkomst.

- 5.12.2 De Erfpachter is verplicht om de Opstallen uitsluitend zelf te gebruiken en te bewonen (met eventuele gezinsleden). De Erfpachter is niet bevoegd om de Erfpacht (door) te verkopen, één en ander behoudens het bepaalde in de Artikelen 5.12.3 tot en met 5.12.7.

- 5.12.3 Het bepaalde in Artikel 5.12.2 is niet van toepassing in het geval van:
- verkoop van de Erfpacht op grond van de machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:174 van het Burgerlijk Wetboek;
 - executoriale verkoop door hypothecaire schuldeisers (artikel 3:268 van het Burgerlijk Wetboek); of
 - schriftelijke ontheffing als bedoeld in Artikel 5.12.4 door het College.

- 5.12.4 Het College kan schriftelijk ontheffing verlenen van het bepaalde in Artikel 5.12.2. Deze ontheffing wordt echter steeds verleend in geval van:
- verandering van de werkring van de Erfpachter op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden;
 - overlijden van de Erfpachter of diens echtgeno(o)t(e), diens geregistreerd partner dan wel diens levenspartner met wie de Erfpachter een duurzame huishouding voert;

52401251/GDL/MS

conceptdatum: 29 oktober 2024

versie: 3

- c. ontbinding van het huwelijk of beëindiging met wederzijds goedvinden dan wel ontbinding van het geregistreerd partnerschap;
 - d. ontbinding van een samenlevingsovereenkomst;
 - e. verhuizing waartoe wordt genoodzaakt door de gezondheid van de Erfpachter of van een van zijn gezinsleden; of
 - f. een andere zodanige wijziging van de persoonlijke levenssfeer en/of financiële positie van de Erfpachter, zoals bijvoorbeeld (doch niet uitsluitend) een aanzienlijke terugval van het inkomen en/of het vermogen van de Erfpachter of diens echtgeno(o)t(e), diens geregistreerd partner dan wel diens levenspartner met wie de Erfpachter een duurzame huishouding voert, mede ten einde om openbare verkoop van de Erfpacht te voorkomen.
- 5.12.5 Indien het College de ontheffing als bedoeld in Artikel 5.12.4 zonder redelijke gronden weigert of zich niet verklaart, dan kan die ontheffing op verzoek van de Erfpachter worden vervangen door een machtiging van de kantonrechter van de Rechtbank.
- 5.12.6 Bij niet-nakoming van enige verplichting als bedoeld in dit Artikel 5.12 is de Erfpachter jegens de Gemeente een direct opeisbare boete verschuldigd van vijftientwintig procent (25%) van de Grondwaarde.
- 5.12.7 Het bepaalde in dit Artikel 5.12 vervalt nadat de krachtens de in Artikel 5.8 bedoelde bouwplicht gerealiseerde Opstallen ten minste drie (3) jaar overeenkomstig hun bestemming in gebruik zijn genomen.

Artikel 5.13 Gedoogplicht openbare voorzieningen en nutsvoorzieningen

- 5.13.1 De Erfpachter is verplicht te gedogen dat al hetgeen ten behoeve van openbare voorzieningen op, in of boven de Onroerende Zaak en/of de Opstallen is aangebracht, wordt onderhouden en dat al hetgeen noodzakelijk is ten behoeve van openbare voorzieningen op, in of boven de Onroerende Zaak en/of de Opstallen zal worden aangebracht en onderhouden.
- 5.13.2 De Erfpachter is verplicht al hetgeen ingevolge het bepaalde in Artikel 5.13.1 is aangebracht bevestigd te laten.
- 5.13.3 Alle schade, welke een onmiddellijk gevolg is van het aanbrengen, bestaan, herstellen of vernieuwen van de in Artikel 5.13.1 bedoelde zaken, zal door de

Gemeente op haar kosten worden hersteld of indien de Erfpachter dit wenst, aan de Erfpachter worden vergoed.

- 5.13.4 De Erfpachter is verplicht, voor zover in redelijkheid van hem gevergd kan worden, op zijn kosten die maatregelen te nemen ter voorkoming van schade aan de aanwezige zaken, omschreven in Artikel 5.13.1, welke het College dan wel de eigenaren van die zaken noodzakelijk achten.
- 5.13.5 De Erfpachter is te allen tijde aansprakelijk voor alle schade welke door beschadiging van de aanwezige zaken, bedoeld in Artikel 5.13.1, door zijn toedoen of nalaten wordt veroorzaakt.

Artikel 5.14 Kosten aansluitingen, in- en uitritten

- 5.14.1 Het bepaalde in Artikel 5.14.2 is alleen van toepassing indien sprake is van een vestiging van een Erfpacht ter uitvoering van een Erfpachtovereenkomst; dus niet indien de Erfpacht is of wordt gevestigd ter uitvoering van een Conversieovereenkomst.
- 5.14.2 De kosten van aansluiting van de Opstallen op de leidingen voor nutsvoorzieningen (zoals bijvoorbeeld – doch niet uitsluitend - gas, water, elektra, riolering, telefonie, televisie en internet), alsmede de kosten van de aanleg van in- en uitritten naar de openbare weg zijn voor rekening van de Erfpachter.

Artikel 5.15 Vruchttrekking

- 5.15.1 De vruchten die tijdens de duur van de Erfpacht zijn afgescheiden of opeisbaar worden, en voordelen van roerende aard, die de Onroerende Zaak oplevert, behoren toe aan de Erfpachter.
- 5.15.2 Voordelen van onroerende aard behoren aan de Gemeente toe. Zij zijn eveneens aan de Erfpacht onderworpen.

Artikel 5.16 Overdracht, toedeling, splitsing

- 5.16.1 De Erfpachter is bevoegd om de Erfpacht over te dragen of toe te delen, behoudens het bepaalde in de Artikelen 5.8 en 5.12.
- 5.16.2 Zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van het College kan de Erfpacht op een gedeelte van de Onroerende Zaak niet worden gesplitst door overdracht of toedeling.
- 5.16.3 Zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van het College kunnen de Opstallen en de Erfpacht niet worden gesplitst in appartementsrechten.

- 5.16.4 Indien het College de vereiste toestemming zonder redelijke gronden weigert of zich niet verklaart, kan zijn toestemming op verzoek van degene die haar behoeft, worden vervangen door een machtiging van de kantonrechter van de Rechtbank.

Artikel 5.17 Ondererfpacht

- 5.17 De Erfpachter is niet bevoegd – ook niet met toestemming van het College - om de Onroerende Zaak waarop de Erfpacht rust geheel of gedeeltelijk in ondererfpacht uit te geven.

Artikel 5.18 Verhuur

- 5.18.1 Zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van het College is de Erfpachter niet bevoegd om de Onroerende Zaak geheel of gedeeltelijk te verhuren. Het College is verplicht om de in de vorige volzin bedoelde toestemming verlenen, indien het verlenen van die toestemming in redelijkheid door het College niet geweigerd kan worden.
- 5.18.2 Het College is bevoegd om aan het verlenen van toestemming als bedoeld in Artikel 5.18.1 voorwaarden te verbinden.
- 5.18.3 Indien het College de vereiste toestemming als bedoeld in Artikel 5.18.1 zonder redelijke gronden weigert of zich niet verklaart, dan kan zijn toestemming op verzoek van de Erfpachter worden vervangen door een machtiging van de kantonrechter van de Rechtbank.
- 5.18.4 Na het einde van de Erfpacht is de Gemeente verplicht om een bevoegdelijk aangegane verhuur of verpachting gestand te doen. De Gemeente kan nochtans gestanddoening weigeren, voor zover zonder toestemming van het College:
1. hetzij de overeengekomen tijdsduur van de huur langer is dan met het plaatselijk gebruik overeenstemt;
 2. hetzij de verhuring is geschied op ongewone voor de Gemeente bezwarende voorwaarden.
- 5.18.5 De Gemeente verliest de bevoegdheid om de gestanddoening te weigeren, wanneer de huurder of pachter het College een redelijke termijn heeft gesteld om zich omtrent de gestanddoening te verklaren en het College zich niet binnen deze termijn heeft uitgesproken.

- 5.18.6 Indien de Gemeente volgens de Artikelen 5.18.4 en 5.18.5 niet verplicht is tot gestanddoening van een door de Erfpachter aangegane verhuring van woonruimte waarin de huurder bij het eindigen van de Erfpacht zijn hoofdverblijf heeft en waarop de artikelen 271 tot en met 277 Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek van toepassing zijn, dan moet de Gemeente de huurovereenkomst niettemin met de huurder voortzetten, met dien verstande dat artikel 269 lid 2 Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek van overeenkomstige toepassing is.

Artikel 5.19 Lasten en herstellingen

- 5.19.1 Alle gewone en buitengewone lasten en herstellingen met betrekking tot de Onroerende Zaak en/of de Opstallen worden door de Erfpachter gedragen en verricht.
- 5.19.2 De Gemeente is niet tot het doen van enige last en/of herstelling verplicht.

Artikel 5.20 Zakelijke lasten

- 5.20.1 Alle zakelijk lasten, die van de Onroerende Zaak en van de Opstallen worden geheven of zullen worden geheven, komen voor rekening van de Erfpachter.
- 5.20.2 Voor het geval de Gemeente belastingen of lasten als bedoeld in Artikel 5.20.1 mocht hebben betaald, dan zal het College daarvan kennisgeven aan de Erfpachter, die alsdan verplicht is om binnen één (1) maand na ontvangst van die kennisgeving het door de Gemeente betaalde bedrag aan de Gemeente te vergoeden.

Artikel 5.21 Wijziging en opheffing

- 5.21.1 Wijziging van de Erfpacht en/of van de Erfpachtvoorwaarden door de Gemeente en de Erfpachter moet geschieden bij een notariële akte.
- 5.21.2 De Gemeente en de Erfpachter zijn niet bevoegd om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van degene(n) die een recht van hypotheek op de Onroerende Zaak dan wel op de Erfpacht heeft (hebben) om mee te werken aan een wijziging van de Erfpacht en/of de Erfpachtvoorwaarden.
- 5.21.3 Indien vijftientwintig (25) jaren na de vestiging van de Erfpacht zijn verlopen, kan de rechter op vordering van de Gemeente of de Erfpachter de Erfpacht en/of de Erfpachtvoorwaarden wijzigen of opheffen op grond van onvoorziene omstandigheden, welke van dien aard zijn dat naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid ongewijzigde instandhouding van de Erfpacht en/of

de Erfpachtvoorwaarden niet van de Gemeente of de Erfpachter kan worden geveerd. Hetzelfde geldt voor wijzigingen van de Erfpacht die de Gemeente en de Erfpachter na heden overeenkomen, met dien verstande dat bedoelde termijn van vijftientig (25) jaren aanvangt op het moment van de desbetreffende wijziging.

De rechter kan de vordering onder door hem vast te stellen voorwaarden toewijzen.

Rust op de Erfpacht of op de Onroerende Zaak een beperkt recht, dan is de vordering tot wijziging of opheffing van de Erfpacht slechts toewijsbaar indien de beperkt gerechtigde in het geding is geroepen en ook te zijnen aanzien is voldaan aan de maatstaf als bedoeld in de eerste volzin van dit Artikel 5.21.2.

Artikel 5.22 Einde van de Erfpacht

5.22.1 De Gemeente is - ook zonder toestemming, medewerking en/of machtiging van de (voormalige) Erfpachter - bevoegd om het tenietgaan van de Erfpacht in te doen schrijven in de Openbare Registers overeenkomstig de daarvoor geldende wettelijke bepalingen.

5.22.2 Na het einde van de Erfpacht is de Erfpachter verplicht om de Onroerende Zaak onmiddellijk te (doen) ontruimen en vrij van huur, pacht en andere gebruiksrechten, alsmede vrij van beperkte rechten, ter vrije beschikking te stellen aan de Gemeente, behoudens voor het geval het College aan de Erfpachter toestemming heeft verleend voor het verhuren, verpachten en/of bezwaren van (een gedeelte van) de Onroerende Zaak.

5.22.3 Na het einde van de Erfpacht mag de voormalige Erfpachter de nog aanwezige Opstallen en/of beplantingen niet afbreken en/of wegnemen.

5.22.4 Na het einde van de Erfpacht heeft de voormalige Erfpachter recht op vergoeding van de waarde van nog aanwezige gebouwen, werken en/of beplantingen die door hemzelf of een rechtsvoorganger zijn aangebracht of van de Gemeente tegen vergoeding van de waarde zijn overgenomen. Bedoelde waarde is gelijk aan de waarde in het economische verkeer van de Opstallen ten tijde van het einde van de Erfpacht, welke waarde wordt vastgesteld door de Gemeente en de Erfpachter in onderling overleg, of bij gebreke daarvan door drie (3) deskundigen, waarvan één deskundige wordt aangewezen door de Erfpachter, één deskundige door de Gemeente en de

derde deskundige door beide aangewezen deskundigen in onderling overleg. Een dergelijk verzoek aan één van de partijen impliceert het gebrek aan overeenstemming ten aanzien van de waarde van de Opstallen. De deskundigen zijn gehouden de Opstallen te taxeren op basis van de marktwaarde, in de staat waarin de Opstallen zich alsdan bevindt en overigens rekening houdend met de eventuele aanwezigheid van bijzondere lasten en beperkingen van civiel- of publiekrechtelijke aard die van toepassing zijn op de Opstallen; in het bijzonder de Erfpacht. De kosten van de door een partij aangewezen deskundige komen geheel voor rekening van de betreffende partij. De kosten van bedoelde derde deskundige komen voor rekening van de partijen, ieder voor de helft.

- 5.22.5 Het bepaalde in de Artikelen 5.22.2, 5.22.3 en 5.22.4 is niet van toepassing indien de Erfpacht tenietgaat als gevolg van de uitoefening van het in Artikel 5.24 vermelde kooprecht van de Erfpachter.

Artikel 5.23 Bepaling ten behoeve van hypotheekhouders

- 5.23.1 De Gemeente zal zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de hypotheekhouder(s) die een hypothecaire inschrijving te hunnen behoeve heeft of hebben op de Erfpacht, niet medewerken aan:
1. afstand van de Erfpacht door de Erfpachter; en/of
 2. overdracht van de Onroerende Zaak aan de Erfpachter.
- 5.23.2 Indien een hypotheekhouder de vereiste toestemming als bedoeld in Artikel 5.23.1 zonder redelijke gronden weigert of zich niet verklaart, dan kan zijn toestemming op verzoek van de Gemeente en/of Erfpachter worden vervangen door een machtiging van de kantonrechter van de Rechtbank.

Artikel 5.24 Kooprecht ten gunste van de Erfpachter

- 5.24.1 Gedurende het bestaan van de Erfpacht is de Erfpachter bevoegd om de Onroerende Zaak te kopen van de Gemeente, waarbij het bepaalde in de Artikelen 2.1.1, 2.1.2 en 2.1.4 is zoveel als mogelijk van toepassing is.
- 5.24.2 Het College zal niet eerder besluiten tot het verkopen van de Onroerende Zaak aan de Erfpachter nadat het bepaalde in Artikel 5.23 in acht is genomen.
- 5.24.3 Indien de Erfpacht is gevestigd ter uitvoering van een Erfpachtovereenkomst:
- a. terwijl de verplichting tot betaling van de Canon niet is afgekocht, dan is de koopprijs voor de Onroerende Zaak gelijk aan de afkoopsom als

52401251/GDL/MS

conceptdatum: 29 oktober 2024

versie: 3

bedoeld in Artikel 5.5.2, vermeerderd met vijf procent (5%) van de Grondwaarde; of

- b. terwijl de verplichting tot betaling van de Canon wel is afgekocht, dan is de koopprijs voor de Onroerende Zaak gelijk aan vijf procent (5%) van de Grondwaarde;

met dien verstande dat de koopprijs voor de Onroerende Zaak te allen tijde ten minste één euro (EUR 1,--) bedraagt.

5.24.4 Indien de Erfpacht is gevestigd ter uitvoering van een Conversieovereenkomst:

- a. terwijl de verplichting tot betaling van de Canon niet is afgekocht, dan is de koopprijs voor de Onroerende Zaak gelijk aan de afkoopsom als bedoeld in Artikel 5.5.2, vermeerderd met vijf procent (5%) van de Waardegrondslag; of
- b. terwijl de verplichting tot betaling van de Canon wel is afgekocht, dan is de koopprijs voor de Onroerende Zaak gelijk aan vijf procent (5%) van de Waardegrondslag;

met dien verstande dat de koopprijs voor de Onroerende Zaak te allen tijde ten minste één euro (EUR 1,--) bedraagt.

5.24.5 Indien de verplichting tot betaling van de Canon niet is afgekocht, dan heeft de Erfpachter het recht om van de Gemeente te verlangen dat de Gemeente medewerking verleent aan:

- a. het afkopen door de Erfpachter van diens verplichting tot betaling van de Canon, zulks met inachtneming van het bepaalde in Artikel 5.5.2; en
- b. de levering (bij een separate notariële akte) van de Onroerende Zaak aan de Erfpachter, zulks met inachtneming van het bepaalde in dit Artikel 5.24.

Artikel 5.25 Kwalitatieve verplichtingen, kettingbeding en kwalitatieve rechten

5.25.1 Voor het geval één of meerdere verplichtingen van de Erfpachter uit hoofde de Erfpacht om iets te dulden of niet te doen ten aanzien van de Onroerende Zaak en/of de Erfpacht geen zakelijke werking hebben of zullen hebben, zullen die verplichtingen als kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 252 Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek overgaan op degenen die de Erfpacht, waaronder onder meer begrepen een daarvan afgeleid beperkt (zakelijk) recht met uitzondering van een recht van hypotheek, onder bijzondere titel zullen verkrijgen. Ook degenen die van de Erfpachter ten aanzien van de

52401251/GDL/MS

conceptdatum: 29 oktober 2024

versie: 3

Onroerende Zaak en/of de Erfpacht een recht van gebruik zullen verkrijgen zullen daaraan mede zijn gebonden.

5.25.2 Alle verplichtingen van de Erfpachter uit hoofde van de Erfpacht - ongeacht of dergelijke verplichtingen al dan niet zakelijke werking hebben of zullen hebben dan wel al dan niet kunnen worden gekwalificeerd als kwalitatieve verplichtingen als vermeld in Artikel 5.25.1 – zullen door de Erfpachter:

1. bij een gehele of gedeeltelijke overdracht van de Erfpacht;
2. bij een gehele of gedeeltelijke bezwaring van de Erfpacht met een beperkt recht met uitzondering van een recht van hypotheek; en/of
3. bij een gehele of gedeeltelijke bezwaring van de Onroerende Zaak door de Erfpachter met een beperkt zakelijk recht;

bij wijze van kettingbeding aan diens rechtsopvolgers of de beperkte gerechtigde ten behoeve van de Gemeente worden opgelegd en aangenomen en woordelijk in de akte waarbij de overdracht of bezwaring plaats vindt worden aangehaald.

De Erfpachter is voorts jegens de Gemeente verplicht tot het bedingen - bij wijze van derdenbeding als bedoeld in artikel 253 Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek - van een nieuwe zakelijk gerechtigde (met uitzondering van de gerechtigde tot een recht van hypotheek) ten aanzien van de Onroerende Zaak en/of de Erfpacht om alle verplichtingen uit hoofde van de Erfpacht - ongeacht of dergelijke verplichtingen al dan niet zakelijke werking hebben of zullen hebben dan wel al dan niet kunnen worden gekwalificeerd als kwalitatieve verplichtingen als vermeld in artikel 5.25.1 - door te geven en op te leggen aan diens rechtsopvolgers. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de Gemeente de daarmee corresponderende rechten aan. In geval van een gehele of gedeeltelijke bezwaring van de Onroerende Zaak en/of de Erfpacht met een beperkt zakelijk genotsrecht door de Erfpachter, blijft de Erfpachter jegens de Gemeente aansprakelijk voor de nakoming van diens eigen verplichtingen uit hoofde van de Erfpacht.

5.25.3 Het bepaalde in de Artikelen 5.25.1, 5.25.2 en 5.25.3 is van overeenkomstige toepassing op de verplichtingen die voor de Gemeente voortvloeien of voort kunnen voortvloeien uit de Erfpachtvoorwaarden, in het bijzonder – doch niet uitsluitend – de verplichtingen als bedoeld in Artikel 5.24.

52401251/GDL/MS

conceptdatum: 29 oktober 2024

versie: 3

5.25.4 Alle rechten die voor respectievelijk de Gemeente en de Erfpachter voortvloeien of voort kunnen vloeien uit het bepaalde in de Artikelen 5.25.1, 5.25.2 en 5.25.3 gaan zoveel als mogelijk als een kwalitatief recht als bedoeld in artikel 251 Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek over op degene die de Onroerende Zaak respectievelijk de Erfpacht onder bijzondere titel verkrijgt. Voor het geval die rechten niet zijn aan te merken als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 251 Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek, dan is de Gemeente respectievelijk de Erfpachter bevoegd om die rechten over te dragen, doch uitsluitend tezamen met de (bloot-)eigendom van de Onroerende Zaak respectievelijk de Erfpacht. Het bepaalde in de vorige volzin laat onverlet dat bedoelde overdraagbare rechten kunnen worden verpand ten behoeve van degene(n) die tevens gerechtigd is/zijn tot een recht van hypotheek op de Onroerende Zaak of op de Erfpacht.

EERSTE DISCONTERINGSPERCENTAGE

Blijkens voormeld besluit van het College (de dato [datum]) bedraagt het disconteringspercentage (als bedoeld in Artikel 5.5.2) voor de periode van een januari tweeduizend vijftwintig tot en met eenendertig december tweeduizend negenentwintig: [percentage], welk percentage is berekend als volgt:

- X is gelijk aan [percentage];
- Y is gelijk aan twee vijf/tiende procent (2,5%); en
- Z is gelijk aan een vijftwintig/honderdste procent (1,25%).

VOLMACHT

Van de volmacht aan de verschenen persoon blijkt uit een daartoe bestemde onderhandse akte die als **bijlage** aan deze akte wordt gehecht.

SLOT

De verschenen persoon is mij, notaris, bekend.

WAARVAN AKTE in minuut verleden te **Leeuwarden** op de datum in het hoofd van deze akte vermeld.

Na zakelijke opgave van de inhoud van deze akte en een toelichting daarop aan de verschenen persoon heeft zij verklaard tijdig van de inhoud van deze akte te hebben kennisgenomen, te zijn gewezen op de gevolgen die daaruit voor de gemeente Harlingen voortvloeien en met beperkte voorlezing van deze akte in te stemmen. Vervolgens is deze akte – na beperkte voorlezing en na opneming van het tijdstip –

52401251/GDL/MS

conceptdatum: 29 oktober 2024

versie: 3

door de verschenen persoon en onmiddellijk daarna door mij, notaris, ondertekend om
[**tijdstip**].