

ERFPACHTOVEREENKOMST GROND ISABELLAVELD

Partijen:

1. Gemeente Vught, een publiekrechtelijke rechtspersoon, gevestigd te Vught, kantoorhoudende te (5261 EP) Vught, Secretaris van Rooijstraat 1, ingeschreven in het Nederlandse handelsregister onder nummer 50653466, vertegenwoordigd door wethouder J.H.L den Otter, handelend ter uitvoering van het besluit van het College van Burgemeester en Wethouders van 27 mei 2025 (hierna: 'de Gemeente')

en

2. [**@invullen gegevens van de Exploitant/Erfpachter**] (hierna: 'de Erfpachter')

De Gemeente en de Erfpachter hierna gezamenlijk te noemen: Partijen.

Overwegingen:

- a. de Gemeente is eigenaar van de locatie 'voormalig Sportveld Isabella Kazerne' te Vught (hierna: 'het Isabellaveld'). Het Isabellaveld is gelegen in een gebied, waarvoor de gemeenteraad het bestemmingsplan 'Stadhouderspark' heeft vastgesteld. Dit bestemmingsplan dat woningbouw mogelijk maakt op het Isabellaveld, maakt deel uit van het omgevingsplan dat per 1 januari 2024 van rechtswege geldt voor het grondgebied van de Gemeente;
- b. fase 1 van het Isabellaveld is reeds gerealiseerd door een derde en is opgeleverd en in gebruik genomen;
- c. de Gemeente wenst dat fase 2 van het Isabellaveld ook wordt gerealiseerd;
- d. Fase 2 van het Isabellaveld is onderverdeeld in twee delen; Exploitatiegebied A en Exploitatiegebied B;
- e. De Gemeente is ter zake de herontwikkeling van fase 2 van het Isabellaveld een openbare Europese aanbestedingsprocedure gestart waarin de Erfpachter als winnaar naar voren is gekomen;
- f. Exploitatiegebied A wordt in dat kader door de Gemeente aan de Erfpachter verkocht en geleverd met als doel dat de Erfpachter Exploitatiegebied A op korte termijn in exploitatie neemt en daarop twintig (20) grondgebonden woningen in verschillende prijscategorieën realiseert en verkoopt;
- g. Exploitatiegebied B wordt door de Gemeente aan de Erfpachter in erfpacht uitgegeven met de bedoeling dat de Erfpachter Exploitatiegebied B op korte termijn in exploitatie neemt en daarop vierentwintig (24) Rug-aan-rugwoningen realiseert en het erfpachtrecht splitst in vierentwintig (24) erfpachtrechten om die vervolgens over te dragen aan de kopers van de vierentwintig (24) Rug-aan-rugwoningen;

- h. de afspraken tussen Partijen die zien op de gehele herontwikkeling van Isabellaveld fase 2 (Exploitatiegebied A en Exploitatiegebied B) zullen worden vastgelegd in een Exploitatieovereenkomst (hierna: '*de Overeenkomst*'). De Overeenkomst bevat ook de afspraken tussen Partijen ter zake de verkoop van Exploitatiegebied A door de Gemeente aan de Erfpachter;
- i. de afspraken over het in erfpacht uitgeven van het Exploitatiegebied B leggen Partijen vast in deze erfpachtovereenkomst (hierna: '*de Erfpachtovereenkomst*');
- j. de Overeenkomst en de Erfpachtovereenkomst zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden, in die zin dat als de ene overeenkomst niet tot stand komt of wordt ontbonden, ook de andere overeenkomst geacht wordt niet tot stand te zijn gekomen dan wel te zijn ontbonden.

En verklaren als volgt te zijn overeengekomen:

De Gemeente geeft in erfpacht uit aan de Erfpachter het Exploitatiegebied B, zijnde een strook grond met een totale oppervlakte van 1.232 m², gelegen tussen de Kampdijklaan en de Harry Hollalaan te Vught, deel uitmakend van het perceel kadastraal bekend gemeente Vught, sectie K nummer 2086, zoals aangeduid met letter B op bijgevoegde tekening met nummer 2028-K-2086 (**Bijlage 1**) (hierna: '*de Erfpachtgrond*').

A: Verbintenisrechtelijke afspraken:

Artikel 1 de Erfpachtgrond

- 1.1 De Gemeente vestigt een recht van erfpacht ten behoeve van de Erfpachter met betrekking tot de Erfpachtgrond.

Artikel 2 Notaris

- 2.1 De notariële akte van vestiging zal worden verleden ten overstaan van notariskantoor <keuze erfpachter>.
- 2.2 De vestiging van het recht van erfpacht vindt plaats uiterlijk twee (2) maanden nadat de Gemeente aan de Erfpachter heeft gemeld dat zij de werkzaamheden voor het bouwrijp maken heeft afgerond, zoals omschreven in artikel 5 van de Erfpachtovereenkomst.

Artikel 3 Risico

- 3.1 De Erfpachtgrond is vanaf het passeren van de akte van vestiging van het erfpachtrecht voor risico van de Erfpachter. Het voortgezet gebruik van de Gemeente als zorgvuldig schuldenaar na de datum van het sluiten van de Erfpachtovereenkomst tot aan het tijdstip van aflevering wordt geacht geen wijziging te hebben gebracht in de staat van de Erfpachtgrond.

Artikel 4 Kosten en belastingen

- 4.1. Alle kosten wegens de vestiging en levering van het erfpachtrecht, waaronder begrepen de verschuldigde overdrachtsbelasting en/of omzetbelasting en het kadastrale recht en overige verschotten, zoals de onderzoeks- en inschrijvingskosten van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, alsmede de onderzoekskosten van de overige (openbare) registers en het

Verificatie Informatie Systeem (VIS) en de over die kosten verschuldigde omzetbelasting komen voor rekening van de Erfpachter.

- 4.2. Ter zake van de vestiging van het erfpachtrecht is overdrachtsbelasting verschuldigd, omdat de Erfpachtgrond wordt uitgegeven tegen een canon die onder de waarde in het economische verkeer ligt ten behoeve van een particuliere koper. Voor btw-doeleinden is dan sprake van een vrijgestelde dienst (verhuur van een onroerende zaak).
- 4.3. Eventueel verschuldigde overdrachtsbelasting berekend over de als grondslag geldende waarde van de Erfpachtgrond, vermeerderd of verminderd als bepaald in de Wet op belastingen van rechtsverkeer, is voor rekening van de Erfpachter.

Artikel 5 Feitelijke staat van de Erfpachtgrond

- 5.1 De Erfpachter aanvaardt de Erfpachtgrond en het genot ervan in de staat waarin het zich bij het passeren van de akte van vestiging bevindt, zijnde een bouwrijp kavel. Onder bouwrijp verstaan Partijen hetgeen daarover in de Overeenkomst onder de definitie van 'Bouwrijp' is vastgelegd.
- 5.2 De Erfpachter is ervan op de hoogte dat Enexis verantwoordelijk is voor het leggen van kabels en leidingen voor transport van elektriciteit en dat Enexis de nodige werkzaamheden mogelijk niet voor de datum van het passeren van de akte van vestiging van het erfpachtrecht zal hebben afgerond. Als deze situatie zich voordoet, zal het erfpachtrecht toch worden gevestigd en zullen de werkzaamheden van Enexis op een later moment op kosten van de Gemeente worden uitgevoerd. De Erfpachter heeft geen enkel recht op schadevergoeding, als deze situatie zich voordoet. De Gemeente staat ervoor in dat de Erfpachtgrond bij levering voor het overige wel bouwrijp is gemaakt.

Artikel 7 Garanties Gemeente

- 7.1 De Gemeente garandeert dat zij bevoegd is tot het vestigen van het erfpachtrecht op de Erfpachtgrond en garandeert dat de Erfpachtgrond vrij is van retentierecht, hypotheek en beslagen of inschrijvingen daarvan.
- 7.2 De Gemeente garandeert verder dat de Erfpachtgrond op dit moment geheel vrij van huur(koop), pacht en/of van andere aanspraken tot gebruik, leeg, ontruimd en ongevorderd is.
- 7.3 De Gemeente garandeert eveneens dat de Erfpachtgrond niet zonder recht of titel in gebruik is bij derden.

Artikel 8 Verrekening grootte

Een eventueel verschil tussen de werkelijke en de in de Erfpachtovereenkomst genoemde opgegeven grootte van de Erfpachtgrond zal door Partijen niet worden verrekend.

Artikel 9 Baten, lasten en canons

De baten, lasten, belastingen en heffingen komen voor rekening van de Erfpachter met ingang van datum vestiging van het erfpachtrecht. De dan lopende baten, lasten, belastingen en heffingen, zullen per die datum tussen partijen naar rato van tijd worden verrekend. Deze verrekening vindt gelijktijdig plaats met het passeren van de akte van vestiging van de Erfpachtgrond.

Artikel 10 Bodem- en/of grondwaterverontreiniging e.a.

- 10.1 Elke eventuele aanwezigheid van bodemverontreiniging, (niet gesprongen) explosieven en/of (ander) bodemvreemd materiaal in de Erfpachtgrond komt volledig voor risico van de Erfpachter. De meest recente informatie waarover de Gemeente in dit verband beschikt is:
- een verkennend bodemonderzoek van Tauw van 29 mei 2018 (kenmerk R001-1263867BSA-V01-ssc-NL);
 - een proces-verbaal van oplevering na explosievenonderzoek van Armaex van 18 november 2014 (kenmerk 2013131).
- Deze onderzoeken zijn voorafgaand aan de totstandkoming van de Erfpachtovereenkomst aan de Erfpachter ter hand gesteld.
- 10.2 De Gemeente heeft inventariserend veldonderzoek laten uitvoeren naar de aanwezigheid van archeologische waarden. Ter plaatse van de te kappen bomen wordt nog nader onderzoek uitgevoerd. Op basis van de huidige resultaten van het onderzoek is de verwachting niet dat archeologische waarden een belemmering zullen vormen voor de (tijds) realisatie van de opstallen op de Erfpachtgrond. Voor zover de uitkomsten van het vervolgonderzoek desondanks mochten leiden tot de verplichting tot nader onderzoek en/of conserverende maatregelen, is de Gemeente bevoegd de termijn voor de vestiging van het erfpachtrecht op de Erfpachtgronden op te schorten totdat deze werkzaamheden zijn voltooid.

Artikel 11 Juridische en feitelijke eigenschappen Erfpachtgrond

- 11.1 De Erfpachtgrond zal in erfpacht worden uitgegeven met alle daarbij behorende rechten en aanspraken en vrij van pandrechten, beslagen, hypotheek en van inschrijvingen daarvan, de registergoederen tevens met alle aanspraken uit hoofde van erfdienstbaarheden als heersend erf en met alle kwalitatieve rechten, en vrij van huren en andere gebruiksrechten en zonder aanspraken wegens huurbescherming.
- 11.2 De Gemeente is niet bekend met bijzondere lasten en/of beperkingen die op de Erfpachtgrond zouden rusten. De Erfpachter aanvaardt uitdrukkelijk alle lasten en beperkingen zoals die op het moment van totstandkoming van de Erfpachtovereenkomst kenbaar zijn uit de openbare registers als bedoeld in artikel 3:16 BW, alsmede die voor hem uit de feitelijke situatie kenbaar zijn, respectievelijk voor hem geen wezenlijk zwaardere belasting betekenen, ook voor zover lasten of beperkingen niet expliciet in de Erfpachtovereenkomst zijn benoemd.
- 11.3 Op de Erfpachtgrond rusten volgens de kadastrale registratie en het gemeentelijke beperkingenregister geen publiekrechtelijke beperkingen.
- 11.4 De Erfpachtgrond ligt op het moment van totstandkoming van de Erfpachtovereenkomst grotendeels braak, en is grotendeels begroeid met gras, bermen en enkele bomen. De feitelijke levering zal plaatsvinden gelijktijdig met de vestiging van het erfpachtrecht en geschieden in de huidige staat, met alle eventuele zichtbare en onzichtbare gebreken en verontreinigingen, behoudens de door de Gemeente nog te verrichten werkzaamheden in het kader van het bouwrijp maken waaronder begrepen de kap van bomen.
- 11.5 De Gemeente staat op geen enkele wijze in voor de feitelijke of juridische geschiktheid van de Erfpachtgrond voor het beoogde toekomstige gebruik als woningbouwlocatie. De Erfpachter ontwikkelt de Erfpachtgrond volledig voor eigen rekening en risico. Mocht de Erfpachtgrond naar het oordeel van de Erfpachter op enigerlei wijze niet voldoen aan zijn verwachtingen, dan komt dat

volledig voor rekening en risico van de Erfpachter. Dit houdt onder meer in dat de Erfpachter de Erfpachtovereenkomst niet kan vernietigen, wijzigen of (gedeeltelijk) ontbinden en/of jegens de Gemeente een (schadevergoedings)vordering kan instellen op enigerlei grond, waaronder, maar niet uitsluitend, de artikelen 6:228, 6:229 en 6:230 lid 2 BW. De Erfpachter doet met de ondertekening van de Erfpachtovereenkomst bij voorbaat afstand van al zijn eventuele rechten ter zake.

- 11.6 Enig verschil tussen de werkelijke en de in de Erfpachtovereenkomst genoemde grootte van de Erfpachtgrond zal aan geen van de partijen aanleiding geven tot verrekening respectievelijk het instellen van enigerlei actie.

Artikel 12 Informatieplicht

De Gemeente staat er voor in met betrekking tot de Erfpachtgrond die informatie te hebben verstrekt die naar geldende verkeersopvattingen door hem ter kennis van de Erfpachter behoort te worden gebracht.

B. Goederenrechtelijke bepalingen ter zake het erfpachtrecht:

Artikel 13 Duur van het erfpachtrecht

- 13.1 Het erfpachtrecht is eeuwigdurend.
- 13.2 De Erfpachter is voor de vestiging van het erfpachtrecht geen vergoeding verschuldigd. De Erfpachter is voor het erfpachtrecht wel een jaarlijkse canon verschuldigd conform het bepaalde in artikel 15 van de Erfpachtovereenkomst. De canon is niet afkoopbaar.
- 13.3 Waardestijgingen van de gebouwen op de Erfpachtgrond komen ten gunste van de Erfpachter.

Artikel 14 Bouwplicht en bestemming

- 14.1 De Erfpachter is gerechtigd én ook verplicht op de Erfpachtgrond vierentwintig (24) Rug-aan-rugwoningen te bouwen, overeenkomstig de situatie-, plattegrond- en geveltekeningen die de Gemeente vóór afgaand aan de start van de bouwwerkzaamheden schriftelijk heeft goedgekeurd. Rug-aan-rugwoningen zijn woningen bestaande uit twee bouwlagen en een plat dak, die hun achtergevel delen met de achtergevel van een andere Rug-aan-rugwoning.
- 14.2 De Erfpachter zal de Erfpachtgrond uitsluitend gebruiken voor de realisatie en instandhouding van vierentwintig (24) Rug-aan-rugwoningen.
- 14.3 Eventueel van derden benodigde toestemmingen en/of vergunningen/ontheffingen in verband met de realisering, de aanwezigheid, de verwijdering en het gebruik van de Rug-aan-rugwoningen op de Erfpachtgrond dienen door en voor rekening en risico van de Erfpachter te worden aangevraagd en onherroepelijk zijn verkregen.

Artikel 15 Canon

- 15.1 De Erfpachter is aan de Gemeente ieder half jaar per 14 januari en per 14 juli canon verschuldigd voor het erfpachtrecht. De canon is verschuldigd met ingang van de datum waarop het erfpachtrecht wordt gevestigd.
- 15.2 De hoogte van de canon die de Erfpachter aan de Gemeente verschuldigd is, bedraagt twee procent (2%) van de erfpachtgrondwaarde van € 1.749.000 die bij uitgifte door de Gemeente is vastgesteld; te weten € 34.980 (prijspeil 2025).

- 15.3 De canon wordt vanaf 1 januari 2026 jaarlijks met ingang van 1 januari van ieder kalenderjaar aan de inflatie aangepast. De inflatie wordt bepaald aan de hand van het consumentenprijsindexcijfer (CPI) met betrekking tot de reeks 'Alle huishoudens' (2015=100). Dit cijfer geeft het prijsverloop weer van het pakket goederen en diensten dat alle huishoudens in Nederland gemiddeld aanschaffen. De Gemeente berekent de geïndexeerde canon door de geldende canon te vermenigvuldigen met een aanpassingsfactor.
De aanpassingsfactor = $\text{CPI oktober vorig jaar} / \text{CPI oktober eervorig jaar}$
In deze formule wordt verstaan onder:
- CPI oktober vorig jaar: het consumentenprijsindexcijfer van de derde kalendermaand die ligt vóór de maand januari waarin de canon wordt aangepast;
 - CPI oktober eervorig jaar: het consumentenprijsindexcijfer van de vijftiende maand die ligt vóór de kalendermaand januari waarin de huurprijs wordt aangepast;
- Als een lagere canon volgt uit de berekeningen die staan in het vorige lid (deflatie), wordt de canon niet aangepast. De Erfpachter blijft alsdan de geldende canon verschuldigd.
- 15.4 De Gemeente stelt jaarlijks de aanpassingsfactor vast en maakt deze algemeen bekend. Deze aanpassingsfactor geldt in beginsel voor één kalenderjaar.
- 15.5 Bij het bepalen van de aanpassingsfactor gebruikt de Gemeente consumentenprijsindexcijfers. Het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) of, bij afwezigheid daarvan, een ander onafhankelijk instituut maakt de consumentenprijsindexcijfers bekend.
- 15.6 Als één of beide consumentenprijsindexcijfers niet of niet tijdig bekend zijn, bepaalt de Gemeente de aanpassingsfactor op een wijze die zoveel mogelijk overeenkomt met de wijze van berekening die in dit Artikel is omschreven.
- 15.7 De Gemeente stelt de Erfpachter zo snel mogelijk in kennis van de aangepaste canon. Te late kennisgeving ontslaat de Erfpachter niet van zijn verplichting tot bijbetaling.

Artikel 16 Verplichtingen van de Erfpachter ten aanzien van de opstallen

- 16.1 De Erfpachter is verplicht:
- a. de opstallen op de Erfpachtgrond uitsluitend zelf (met zijn eventuele gezinsleden) te bewonen en aldaar te zijn ingeschreven. Verhuur of verpachting van het erfpachtrecht is nadrukkelijk verboden. Ingeval de Erfpachter in strijd handelt met het bepaalde in dit artikellid, verbeurt hij aan de Gemeente een direct opeisbare boete van € 5.000,00 per overtreding en een boete van € 500,00 voor iedere dag dat de overtreding voortduurt, zulks onverminderd het recht van de Gemeente op nakoming en aanvullende schadevergoeding.
 - b. de Erfpachtgrond en de eventueel daarop aanwezige en nog door hem op te richten opstallen in behoorlijke staat, te onderhouden en deze opstallen bij geheel of gedeeltelijk tenietgaan (waaronder mede wordt verstaan gehele of gedeeltelijke sloop van opstallen), zo spoedig mogelijk te doen herbouwen of herstellen;
 - c. een deugdelijke opstal- en brandverzekering af te sluiten voor de opstallen op de Erfpachtgrond bij een erkende verzekeraar en tegen marktconforme voorwaarden.

- d. de Gemeente te vrijwaren tegen elke aanspraak op vergoeding van kosten en schade, welke derden wegens gehele of gedeeltelijke instorting van de opstallen op de Erfpachtgrond tegen de Gemeente zouden kunnen doen gelden.
- 16.2 Het is de Erfpachter niet geoorloofd:
- a. de Erfpachtgrond met de daarop aanwezige opstallen ongebruikt te laten;
 - b. andere (bouw)werken op te richten op de Erfpachtgrond dan de vierentwintig (24) Rug-aan-rugwoningen met bergingen;
 - c. de op de Erfpachtgrond aanwezige opstallen uit te breiden met aan- of uitbouwen;
 - d. op de Erfpachtgrond en in hetgeen daarop is of zal worden gebouwd, werkzaamheden te verrichten of een bedrijf uit te oefenen, waarvan, naar het oordeel van de Gemeente, gevaar, schade, of hinder dan wel bezwaar uit het oogpunt van welstand of aantasting van het milieu te duchten is;
 - e. hennep te kweken in enige hoeveelheid of andere activiteiten te verrichten die op Erfpachtgrond van de Opiumwet strafbaar zijn gesteld, dit wordt aangemerkt als een ernstige tekortkoming die opzegging van het erfpachtrecht rechtvaardigt;
 - f. de Erfpachtgrond met de daarop aanwezige opstallen (mede) te gebruiken voor het plaatsen of aanbrengen van voorwerpen, waarvan, naar het oordeel van de Gemeente, gevaar, schade, of hinder dan wel bezwaar uit het oogpunt van welstand te duchten is.
- 16.3 De Gemeente is bevoegd van de in dit artikel omschreven verbodsbepalingen schriftelijk ontheffing te verlenen en aan die ontheffing voor bepaalde tijd of tot wederopzegging voorwaarden te verbinden.
- 16.4 Ter afgrenzing van de Openbare ruimte aan de zijde van de Harry Hollallaan zal er op de grens tussen de Erfpachtgrond en de openbare ruimte een haag worden geplant. De Erfpachter is gehouden de aanwezigheid van deze haag te dulden. De Erfpachter moet er voorts voor zorgdragen dat de tuinzijde van de haag goed wordt onderhouden, dat de haag in stand blijft, en dat deze niet wordt verwijderd of beschadigd.

Artikel 17 Splitsing en samenvoeging van het erfpachtrecht

- 17.1 De Erfpachter is met betrekking tot het erfpachtrecht niet bevoegd:
- a. tot splitsing in erfpachtrechten;
 - b. tot splitsing in appartementsrechten;
 - c. tot uitgifte in ondererfpacht;
 - d. tot samenvoeging met een ander erfpachtrecht;
 - e. te bezwaren met een ander beperkt recht, behalve het recht van hypotheekrecht ten behoeve van de financiering;
 - f. een andere bestemming te geven aan de Erfpachtgrond;
 - g. overeenkomsten aan te gaan die de waarde van de Erfpachtgrond negatief beïnvloeden.
- 17.2 Het bepaalde in lid 1 van dit artikel sub a. geldt niet voor splitsing van het erfpachtrecht in vierentwintig (24) nieuwe rechten van erfpacht overeenkomstig een nader uit te werken verkaveling van de Erfpachtgrond ten behoeve van de vierentwintig (24) te realiseren Rug-aan-rugwoningen.

- 17.3 Bij splitsing van het erfpachtrecht wordt de in artikel 15 van de Overeenkomst berekende canon naar rato van het aantal m² verschuldigd over de nieuw ontstane erfpachtrechten verdeeld.

Artikel 18 Overdracht van het erfpachtrecht

- 18.1 Het is de Erfpachter niet toegestaan het erfpachtrecht zonder toestemming van de Gemeente over te dragen of toe te bedelen.
- 18.2 De Gemeente verleent geen toestemming voor overdracht of toebedeling, als de nieuwe erfpachter niet voldoet aan de volgende inkomenseis:
- het (gezamenlijk) jaarinkomen van de erfpachter(s) bedraagt niet meer dan 110% van het bedrag genoemd in artikel 10, vierde lid, van de Huisvestingswet, daarbij wordt uitgegaan van het meest recent te bepalen jaarinkomen op grond van een IB60-verklaring en het in dat jaar geldende bedrag genoemd in artikel 10, vierde lid, van de Huisvestingswet;
 - als de Huisvestingswet wordt gewijzigd, hanteert de Gemeente een inkomenseis die tot een vergelijkbaar resultaat leidt als de hiervoor genoemde regeling.
- 18.3 In afwijking van lid 2 van dit artikel verleent de Gemeente wel toestemming voor overdracht of toebedeling van het erfpachtrecht, als de Erfpachter er gedurende zes (6) maanden aantoonbaar niet in is geslaagd een gegadigde te vinden die aan de inkomenseis voldoet. De Erfpachter toont daarbij aan dat hij alle gebruikelijke kanalen, waaronder een verkoopmakelaar en het plaatsen van een verkoopadvertentie op de website van Funda (of een vergelijkbaar medium), heeft benut om tot overdracht van het erfpachtrecht te komen. Verder toont de Erfpachter met behulp van een taxatierapport aan dat de gevraagde verkoopprijs gedurende die zes maanden niet hoger was dan de getaxeerde marktwaarde van de woning en het erfpachtrecht.
- 18.4 De Erfpachter heeft geen toestemming nodig voor het vestigen van een recht van hypotheek op het erfpachtrecht.

Artikel 19 Niet nakomen van verplichtingen door de erfpachter

- 19.1 Als de Erfpachter zijn verplichtingen niet, niet tijdig of niet behoorlijk nakomt, kan de Gemeente gebruikmaken van haar bevoegdheden die staan in de wet of in de Erfpachtovereenkomst.
- 19.2 Voor zover de Erfpachter niet van rechtswege in verzuim is, stelt de Gemeente de Erfpachter schriftelijk in gebreke voordat zij gebruik maakt van één van de bevoegdheden die staan in de wet of de Erfpachtovereenkomst. Daarbij stelt zij de Erfpachter een redelijke termijn om alsnog aan zijn verplichtingen te voldoen.
- 19.4 Als de Erfpachter niet aan zijn betalingsverplichting voldoet, zijn de kosten van de invordering voor rekening van de Erfpachter.

Artikel 20 Boete

- 20.1 De Erfpachter verbeurt aan de Gemeente een boete als de Erfpachter niet, niet tijdig, of niet behoorlijk, voldoet aan enige verplichting uit de Erfpachtovereenkomst/het erfpachtrecht. De boete bedraagt € 500,00 per overtreding met een maximum van tienmaal het bedrag van de dan geldende canon. De Erfpachter moet de boete betalen binnen één (1) maand nadat de Gemeente aanspraak heeft gemaakt op betaling van deze boete.
- 20.2 De kosten van het innen van de boete zijn voor rekening van de Erfpachter.

Artikel 21 Geen beëindiging door de Erfpachter

Het is de Erfpachter niet toegestaan het erfpachtrecht op te zeggen.

Artikel 22 Beëindiging wegens tekortkoming erfpachter en/of wanbetaling canon

- 22.1 De Gemeente kan het erfpachtrecht beëindigen als de Erfpachter:
- a. ernstig tekortschiet in de nakoming van enige verplichting die volgt uit de Erfpachtovereenkomst of de akte van vestiging van het erfpachtrecht en in de gelegenheid is gesteld om alsnog binnen een redelijke termijn aan zijn verplichtingen te voldoen, of
 - b. in verzuim is de canon twee (2) jaar achter elkaar te betalen.
- 22.2 De beëindiging vindt plaats door opzegging van het erfpachtrecht nadat de Gemeente een daartoe strekkend besluit heeft genomen. De Gemeente heeft in dat geval ook het recht om van de Erfpachter vergoeding te vorderen van de kosten, (eventuele) boetes, rente en schade.
- 22.4 Opzegging vindt vervolgens plaats bij exploit, waarbij de Gemeente een termijn van ten minste zes (6) maanden in acht neemt. Nadat het exploit is uitgebracht aan de Erfpachter moet de opzegging binnen acht (8) dagen worden betekend aan degenen die als beperkt gerechtigde of beslaglegger op het erfpachtrecht in de openbare registers staan ingeschreven. De Gemeente laat de opzegging in de openbare registers inschrijven.
- 22.5 Als op de dag waarop het erfpachtrecht eindigt, de Erfpachtgrond niet is ontruimd, kan de Gemeente zonder nadere ingebrekestelling ontruiming in gang zetten, met in achtneming van de door derden rechtmatig verkregen gebruiksrechten en het eventuele retentierecht van de Erfpachter.

Artikel 23 Gevolgen van de beëindiging wegens tekortkoming van de Erfpachter en/of wanbetaling canon

- 23.1 Als het erfpachtrecht eindigt op de wijze zoals bedoeld in artikel 22 van de Overeenkomst, kan de Erfpachter van de Gemeente uitsluitend een vergoeding van de waarde van het erfpachtrecht vorderen op grond van wat in dit artikel is bepaald.
- 23.2 Vanaf de datum waarop het erfpachtrecht is geëindigd op de wijze zoals bedoeld in artikel 22 van de Overeenkomst, heeft de Gemeente het recht op alle opbrengsten en het gebruik van de Erfpachtgrond. Ook zijn alle gewone en buitengewone lasten dan voor rekening van de Gemeente. Onder deze lasten vallen onder andere de belastingen en heffingen die betrekking hebben op de Erfpachtgrond.
- 23.3 Tenzij met de Erfpachter en hypotheekhouder(s) anders is overeengekomen, is de Gemeente bevoegd om een op de Erfpachtgrond te vestigen erfpachtrecht te verkopen. De verkoop vindt in het openbaar plaats, in aanwezigheid van een bevoegde notaris en onder de dan gebruikelijke veilingvoorwaarden. De verkoop kan ook onderhands plaatsvinden overeenkomstig artikel 3:268 van het Burgerlijk Wetboek als dit met de Erfpachter en hypotheekhouder(s) is overeengekomen.
- 23.4 Het erfpachtrecht wordt gevestigd onder de bepalingen en canon die golden voor het opgezegde erfpachtrecht.
- 23.5 De Gemeente keert de opbrengst van de verkoop aan de Erfpachter uit na aftrek van:

- a. al datgene wat de erfpachter op grond van de Erfpachtovereenkomst/het erfpachtrecht nog aan de Gemeente is verschuldigd,
 - b. de kosten die de Gemeente heeft gemaakt in verband met het vorderen van de nakoming van de verplichtingen/betalingen van de Erfpachter,
 - c. de kosten die de Gemeente heeft gemaakt in verband met het herstel van wat in strijd met de Erfpachtovereenkomst/het erfpachtrecht tot stand is gebracht, en de kosten die voor rekening van de Gemeente komen in verband met de verkoop.
- 23.6 Als het erfpachtrecht op het moment van eindigen met een hypotheek is bezwaard, is de Gemeente gemachtigd én ook verplicht om aan de hypotheekhouder(s) uit te keren de opbrengst van de verkoop verminderd met:
- a. al datgene wat de erfpachter op grond van de Erfpachtovereenkomst/het erfpachtrecht nog aan de Gemeente is verschuldigd en
 - b. de kosten die voor rekening van de Gemeente komen zoals genoemd in lid 5.
- 23.7 Zolang de Erfpachtgrond niet ter vrije beschikking aan de Gemeente is gesteld, is de Gemeente bevoegd betaling van de vergoeding op te schorten.

Artikel 24 Betalingen

- 24.1 Alle betalingen door de Erfpachter vinden plaats op een wijze die de Gemeente aangeeft.
- 24.2 Als de Gemeente een betaling heeft voldaan die volgens de Erfpachtovereenkomst/het erfpachtrecht voor rekening van de Erfpachter is, moet de Erfpachter deze aan de Gemeente vergoeden.
- 24.3 Korting of verrekening van betalingen die de Erfpachter moet voldoen, is uitsluitend toegestaan als het om vorderingen op de Gemeente gaat die direct verband houden met het erfpachtrecht.
- 24.4 Als de Erfpachter niet of niet tijdig betaalt, is hij vanaf de vervaldag een verpagingsrente verschuldigd. Deze verpagingsrente wordt berekend met toepassing van artikel 6:119 van het Burgerlijk Wetboek;
- 24.5 Na afloop van ieder jaar wordt het bedrag waarover de verpagingsrente wordt berekend, vermeerderd met de verschuldigde verpagingsrente over het afgelopen jaar (samengestelde rente).
- 24.6 Ongeacht de omschrijving die de Erfpachter aan zijn betaling geeft, rekent de Gemeente iedere betaling aan zijn schulden toe in de volgende volgorde:
- a. boete(s) verschuldigd overeenkomstig artikel 20 van de Overeenkomst;
 - b. rente(n) verschuldigd overeenkomstig lid 4 van dit artikel;
 - c. andere dan de hiervoor onder a en b en hierna onder d vermelde schulden die de Erfpachter als gevolg van het erfpachtrecht heeft;
 - d. de canon of de afkoopsom.

Artikel 25 Belastingen

- 25.1 Alle belastingen en lasten, die, onder welke benaming ook, voor de tijd gedurende welke het erfpachtrecht zal bestaan, op of wegens de eigendom van de Erfpachtgrond worden geheven, zijn voor rekening van de Gemeente behoudens voor zover die lasten of belastingen betrekking hebben op het erfpachtrecht en op de door Erfpachter aangebrachte werken en gebouwen.
- 25.2 Wanneer de Gemeente belastingen of lasten, welke zoals hiervoor bedoeld ten laste van de Erfpachter komen, heeft betaald, zal hij hiervan kennis geven aan de

Erfpachter, die verplicht is binnen een maand nadien het betaalde bedrag aan de Gemeente te vergoeden.

Artikel 26 Kettingbeding

- 26.1 De Erfpachter is verplicht en verbindt zich jegens de Gemeente, die dit voor zich aanvaardt, de hiervoor in de artikelen 15 tot en met 18 uitgedrukte verplichtingen bij overdracht van het erfpachtrecht of het verlenen daarop van enig beperkt of zakelijk recht – met uitzondering van het recht van hypotheek – aan de nieuwe erfpachter of beperkt zakelijk gerechtigde ten behoeve van de Gemeente op te leggen en aan te nemen en, in verband daarmee, om het in die bepalingen en deze bepaling bepaalde in de alsdan te verlijden akte van overdracht of verlening van beperkt of zakelijk genotsrecht woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte ten behoeve van de Gemeente van een terstond vorderbare boete van € 25.000,00, met de bevoegdheid van laatstgenoemde vergoeding van de eventueel meer geleden schade te vorderen.
- 26.2 Van de akte van overdracht van het erfpachtrecht of verlening van enig beperkt of zakelijk genotsrecht daarop, zal, vóór de ondertekening, een ontwerp daarvan aan de Gemeente moeten worden overhandigd ter controle of aan dit kettingbeding is voldaan. De definitieve akte zal overeenkomstig dit ontwerp moeten worden verleden.

Artikel 27 Hoofdelijke verbondenheid

- 27.1 Als het erfpachtrecht op naam van twee (2) of meerdere personen staat, zijn deze personen tegenover de Gemeente hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen die volgen uit de Erfpachtovereenkomst/het erfpachtrecht.
- 27.2 De verplichtingen die voor de Erfpachter uit het erfpachtrecht voortvloeien zijn steeds ten opzichte van de Gemeente ondeelbaar.

De gemeente Vught:	Erfpachter:
De heer J.H.L. den Otter	