

ERFPACHTOVEREENKOMST

HISTORISCH STADHUIS NIJKERK

GEMEENTE NIJKERK

EN

X (ERFPACHTER)

VERSIE: 1, CONCEPT

DATUM: 28-08-2025

ERFPACHTOVEREENKOMST

De ondergetekenden:

A. **De gemeente Nijkerk**, publiekrechtelijk rechtspersoon, gevestigd en kantoorhoudend aan de Van 't Hoffstraat 24, 3863 AX te Nijkerk (Postbus 1000, 3860 BA te Nijkerk), ingeschreven in het handelsregister onder nummer 32165156, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de gemeentesecretaris, hierna te noemen **“(de) Gemeente”**;

en

B. **[***]**, kantoorhoudende te **[***]** op het adres **[***]**, **[***]** te **[***]**, ingeschreven in het handelsregister onder nummer **[***]**, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de **[***]**, hierna te noemen, **“Erfpachter”**;
Gemeente en Erfpachter hierna gezamenlijk te noemen: **Partijen**,

Nemen in aanmerking dat:

- A. De Gemeente het historisch stadhuis met omliggende gronden en een ondergrondse kelder met noodbestuurspost in volle eigendom heeft, gelegen te Nijkerk aan de Kolkstraat 27, kadastraal bekend als: gemeente Nijkerk, sectie B, nummer **9836** (gedeeltelijk), zoals volgt uit de tekening die als Bijlage 1 aan deze overeenkomst is gehecht (hierna: **Registergoed**). **[Nog te splitsen op basis van het winnende plan!]**
- B. De Gemeente aan het historisch stadhuis, de kelder met daarin de noodbestuurspost en het omliggende gebied een nieuwe bestemming wil geven, waarvoor de Gemeente een openbare selectieprocedure heeft gehouden.
- C. De Gemeente wil dat deze nieuwe bestemming zorgdraagt voor het behoud van dit rijksmonument en de functie als trouwlocatie.
- D. De Gemeente met het project Stadshaven een aantrekkelijk woon- en leefgebied wil realiseren met een mix aan woningen die aansluiten bij de actuele vraag.
- E. De Gemeente wil dat de cultuurhistorische waarde van het stadhuis en de gedeeltelijke inboedel in stand blijft. Deze waarde is beschreven in de cultuurhistorische verkenning. De verkenning is als Bijlage 4 aan deze overeenkomst gehecht.
- F. Erfpachter een plan heeft ontwikkeld en op **[***]** een inschrijving heeft gedaan, die als Bijlage 2 aan deze overeenkomst is gehecht, hierna te noemen **“het Plan”**.
- G. De Gemeente de inschrijving van Erfpachter heeft beoordeeld als beste inschrijving, waarna Partijen een Samenwerkingsovereenkomst hebben gesloten, die als Bijlage 3 aan deze overeenkomst is gehecht.

- H. Ter uitvoering van deze Samenwerkingsovereenkomst zijn Partijen nadere afspraken overeengekomen ten aanzien van de uitgifte van het Registergoed in erfpacht aan Erfpachter. Partijen wensen deze afspraken in deze overeenkomst vast te leggen.

Komen overeen:

Artikel 1 Erfpacht

1. De Gemeente verleent aan Erfpachter een zakelijk recht van erfpacht, gelijk Erfpachter dit zakelijk recht van erfpacht aanvaardt, onder de hierna omschreven voorwaarden en bepalingen.
2. Het zakelijk recht van erfpacht strekt tot het Registergoed en omvat de grond met het daarop staande historisch stadhuis, **[de daarin bevindende kelder met noodbestuurspost]** en de te bebouwen gronden waarop Erfpachter conform het Plan nieuwbouw realiseert.
3. Het zakelijk recht van erfpacht wordt verleend voor een periode van **30** jaren, ingaande op de dag van verlijden van de akte van vestiging.
4. Het Registergoed wordt door Erfpachter gebruikt als **[***]** ten behoeve van activiteiten die zijn gericht op **[***]**. Het is de Gemeente niet bekend dat dit gebruik op publiek- of privaatrechtelijke gronden niet is toegestaan.
5. De trouwzaal op de eerste verdieping van het stadhuis wordt door Erfpachter ingezet als rouwlocatie op de wijze zoals opgenomen in het Plan.
6. De openbare ruimte, gelegen aan de achterzijde van het stadhuis, wordt ingericht als stadhuistuin en heeft een openbare status. Deze stadhuistuin maakt nadrukkelijk geen onderdeel uit van het Registergoed. Het is erfpachter nadrukkelijk niet toegestaan de stadhuistuin te gebruiken voor opslag en de plaatsing van (vuil)containers.
6. De akte van vestiging wordt verleden ten kantore van een door Erfpachter aan te wijzen notaris in de gemeente Nijkerk. Alle kosten die gemoeid zijn met de vestiging van het erfpachtrecht, waaronder mede wordt verstaan: kadastrale kosten, notariskosten, belastingen en heffingen vanwege de vestiging, komen voor rekening van Erfpachter.

Artikel 2 – Canon

1. De canon bedraagt **[***]** per jaar, bij vooruitbetaling te voldoen, telkens in één termijn te voldoen op 1 mei van ieder jaar en is exclusief verschuldigde belastingen.
2. De canon wordt jaarlijks verhoogd met het consumenten-prijnsindexcijfer voor alle huishoudens (**2015=100**).
3. De canon kan door de Gemeente telkens om de 10 jaar worden herzien.

Artikel 3 – Het Plan

1. Erfpachter draagt zorg voor de uitvoering van het Plan. Het Plan is leidend voor het gebruik en de verbouwing van het stadhuis de nieuwbouw en de kelder met daarin de noodbestuurspost. In het plan is het volgende aangegeven met betrekking tot functies en gebruik:
 - etc.
 - etc.

Artikel 3 – Onderhoud Registergoed

1. De Erfpachter dient voor zijn rekening zorg te dragen voor het volledig onderhoud van het Registergoed, mede teneinde dit Registergoed tegen het einde van de erfpacht aan de Gemeente te kunnen opleveren in een goede staat van onderhoud.
2. **[Ten aanzien van de kelder en noodbestuurspost zijn nadere afspraken te maken]**

Artikel 4 – Onderhoud historisch raadhuis, onderhoudsfonds

1. Erfpachter erkent de monumentale status van het historisch stadhuis en zal geen handelingen verrichten die nadelig zijn voor de monumentale staat of in strijd zijn met de gelende wet- en regelgeving.
2. Gelet op het monumentale karakter van het historisch stadhuis komen Partijen overeen dat Erfpachter tenminste het onderhoud uitvoert dat volgt uit het door de Erfpachter opgestelde en door de Gemeente goedgekeurde meerjarenonderhoudsplan, dat als Bijlage [***] aan deze overeenkomst is gehecht.
3. Ter dekking van de kosten die gemoeid zijn met voornoemd onderhoud is, richten Partijen een onderhoudsfonds op, waarover Partijen gezamenlijk bewind voeren. Erfpachter is verplicht de jaarlijks op basis van het meerjarenonderhoudsplan te verwachten onderhoudskosten in dit onderhoudsfonds te storten, bij vooruitbetaling te voldoen, telkens in één termijn te voldoen op 1 mei van ieder jaar.
4. Indien blijkt dat het onderhoud duurder uitpakt dan volgt uit de opgestelde begroting dan dient Erfpachter het tekort per direct aan te vullen.
5. Namens de Gemeente wordt jaarlijks door een door de Gemeente aan te wijzen ter zake kundige derde een schouw uitgevoerd. De schouw is erop gericht te beoordelen of de monumentale status geborgd is, het meerjarenonderhoudsplan nog voldoet aan de gestelde doelstellingen en of aanvullend onderhoud noodzakelijk wordt geacht. In voorkomende gevallen is Erfpachter verplicht dit aanvullend onderhoud uit te voeren. Indien blijkt dat het meerjarenonderhoudsplan wijziging behoeft, zullen partijen deze wijzigingen doorvoeren en accepteren. Eventuele meerkosten zijn voor rekening van Erfpachter.
6. Als de Erfpachter verzuimt de hiervoor genoemde bijdrage in het onderhoudsfonds te voldoen, wordt de door Erfpachter betaalde canon voor het komende kalenderjaar eerst geheel of gedeeltelijk geacht te zijn betaald uit hoofde van de verplichting om aan het onderhoudsfonds bij te dragen. Dientengevolge raakt Erfpachter direct in verzuim om de verschuldigde canon (volledig) te voldoen.

Artikel 5 - Leveringsverplichtingen Gemeente

1. De Gemeente is verplicht om de Erfpachter een erfpachtrecht te leveren dat:
 - onvoorwaardelijk is en niet onderhevig is aan inkorting, ontbinding of welke vernietiging dan ook;
 - niet is bezwaard met beslagen, hypotheek of inschrijvingen daarvan, met uitzondering van de in de bijzondere bepalingen vermelde beperkte rechten;
 - vrij is van huur, pacht en andere gebruiksrechten; en
 - vrij is van andere bijzondere lasten en beperkingen die de overeengekomen bouw, de verdere inrichting en/of ingebruikname van het Registergoed verhinderen of beperken.
2. De Gemeente is voorts verplicht om de Erfpachter het Registergoed feitelijk op te leveren dat:

- in milieuhygiënisch opzicht geschikt is voor de overeengekomen bestemming en gebruik. Dat wil zeggen dat het Registergoed voldoende vrij is van stoffen die volgens de opvattingen die gangbaar zijn op het moment van levering en met het oog op de bestemming ernstig gevaar voor de volksgezondheid of het milieu opleveren;
 - behoorlijk ontwaterd is;
 - is opgehoogd als dat nodig mocht zijn.
3. Erfpachter heeft het Registergoed geschouwd - en is tevens in de gelegenheid gesteld om het Registergoed door een door hem aan te wijzen derde deskundige te laten schouwen – en heeft vastgesteld dat het Registergoed beschikt over al die eigenschappen die Erfpachter verwacht. Voor zover toch mocht blijken:
- van gebreken aan het Registergoed; en/of
 - dat het Registergoed eigenschappen ontbeert die voor het normale gebruik of het door Erfpachter beoogde gebruik nodig zijn, komt dit volledig voor rekening en risico van Erfpachter. Conformiteit als bedoeld in artikel 7:17 BW is uitgesloten.
4. Indien het Registergoed of een gedeelte daarvan eigenschappen heeft of mist respectievelijk gebreken heeft, van welke aard of omvang ook, die het gebruik van het Registergoed in de weg staan dan wel het door Erfpachter gewenste voorgenomen gebruik niet of niet zonder meer toestaan, zal:
- dat nooit aanleiding geven tot ontbinding, vernietiging of wijziging van deze overeenkomst of tot enige verrekening;
 - Erfpachter de Gemeente nooit aanspreken tot het betalen van enige schadevergoeding, in welke vorm ook.
5. Erfpachter verklaart voorts:
- in het kader van zijn onderzoek kennis te hebben genomen van het huidige gebruik en heeft bovendien vastgesteld dat het door Erfpachter beoogde voorgenomen gebruik mogelijk is. Elk risico dat dit gebruik niet mogelijk is of mocht zijn, komt volledig voor rekening en risico van Erfpachter.
 - het Registergoed op de dag van vestiging van het erfpachtrecht in alle opzichten te aanvaarden op basis van het principe “**as is, where is**”, waaronder onder meer wordt bedoeld: de technische, commerciële, milieukundige, bouwkundige, feitelijke en juridische rechtstoestand waarin het Registergoed zich alsdan bevindt en Erfpachter heeft ter zake van deze staat van het Registergoed – behoudens de expliciet in deze overeenkomst opgenomen garanties en verklaringen van de Gemeente – geen enkele aanspraak, hoe ook genaamd, jegens de Gemeente.

Artikel 6 - Bebouwing, inrichting en ingebruikname van het Registergoed

1. De Erfpachter is verplicht om:
 - a. het onbebouwde gedeelte van het Registergoed conform het Plan te bebouwen en in te richten en ingericht te houden, overeenkomstig de bestemming en het toegestane gebruik zoals opgenomen in deze overeenkomst; en
 - b. het Registergoed in gebruik te nemen. Dat gebruik moet overeenkomen met de bestemming en het toegestane gebruik zoals opgenomen in deze overeenkomst.
2. De Gemeente kan op schriftelijk verzoek van de Erfpachter vrijstelling geven voor één of meer van de in lid 1 genoemde verplichtingen.

Artikel 7 Gebruik overeenkomstig de bestemming

1. De Erfpachter is verplicht het Registergoed te gebruiken overeenkomstig de bestemming, het Plan en het toegestane gebruik zoals opgenomen in deze overeenkomst.
2. Het is de Erfpachter in ieder geval niet toegestaan:
 - a. het Registergoed geheel of gedeeltelijk langer dan een half jaar niet of bijna niet te gebruiken;
 - b. op of aan het Registergoed werkzaamheden of handelingen uit te voeren, na te laten of een bedrijf uit te oefenen waardoor gevaar, schade, hinder of aantasting van de volksgezondheid en/of het milieu ontstaat.
3. Als de Erfpachter in strijd handelt met lid 1 en/of lid 2, is de Gemeente bevoegd om van de Erfpachter te vorderen:
 - a. onmiddellijke opheffing van de overtreding, en
 - b. ongedaanmaking van de daardoor ontstane schade.
4. Alle schade die direct of indirect ontstaat door handelen of nalaten van de Erfpachter in strijd met lid 1 en/of lid 2, komt voor rekening van de Erfpachter.
5. De Gemeente kan op schriftelijk verzoek van de Erfpachter vrijstelling geven voor één of meer van de in lid 1 en lid 2 genoemde verplichtingen en verboden.

Artikel 8 In stand houden van de opstallen

1. De Erfpachter is verplicht het Registergoed en de daarop en daarin bevindende gebouwen in een zodanige staat te houden dat deze geschikt zijn voor de bestemming en het toegestane gebruik zoals opgenomen in het Plan, deze overeenkomst en er geen schade wordt gedaan aan de cultuurhistorische waarde..
2. Het is de Erfpachter niet toegestaan het Registergoed geheel of gedeeltelijk te slopen.
3. De Erfpachter is verplicht het Registergoed geheel of gedeeltelijk te herbouwen als deze door welke oorzaak dan ook teniet is gegaan.
4. De Gemeente kan op schriftelijk verzoek van de Erfpachter vrijstelling geven voor één of meer van de in lid 1 tot en met lid 3 genoemde verplichtingen en verboden.

Artikel 9 - Overdracht, splitsing en samenvoeging van het Erfpachtrecht

1. De Erfpachter is met betrekking tot het erfpachtrecht niet bevoegd:
 - a. tot gehele of gedeeltelijke overdracht of toedeling van het erfpachtrecht;
 - b. tot splitsing in erfpachtrechten;
 - c. tot splitsing in appartementsrechten;
 - d. tot samenvoeging met een ander erfpachtrecht;
 - e. tot vestiging van een beperkt recht op het Registergoed of het erfpachtrecht (daaronder mede begrepen een erfdienstbaarheid, alsmede het betrekken in een mandeligheid in de zin van artikel 5:60 Burgerlijk Wetboek);
 - f. tot het aangaan van een kwalitatieve verbintenis in de zin van artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek met betrekking tot het erfpachtrecht;
 - g. tot het aangaan van verbintenissen van persoonlijke aard met betrekking tot het Registergoed of het erfpachtrecht, onder de verplichting om die verbintenissen op te leggen aan rechtsopvolgers of gebruikers van het Registergoed of het erfpachtrecht;

- h. de zaak waarop het erfpachtrecht rust geheel of gedeeltelijk in ondererfpacht te geven;
 - i. tot het scheppen van lidmaatschapsrechten van verenigingen of coöperaties; of
 - j. tot het verlenen van deelnemings- of lidmaatschapsrechten of participaties.
2. De Gemeente kan op schriftelijk verzoek van de Erfpachter toestemming geven voor één of meer van de in lid 1 genoemde handelingen.

Artikel 10 Gedoogplichten

1. De Erfpachter is verplicht om op, in, aan of boven het Registergoed te gedogen en toe te laten:
- a. de aanwezigheid van inrichtingen en voorzieningen voor openbare en/of communicatiedoeleinden zoals openbare verlichting, rioleringen en leidingen/netwerken voor het transport van gas, water, warmte/koude, elektriciteit, telefonie, kabeltelevisie, data en dergelijke;
 - b. dat deze voorzieningen worden aangebracht, onderhouden en vernieuwd als de Gemeente dit gelast.

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

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

Artikel 11 Lasten en belastingen

Alle lasten en belastingen met betrekking tot het Registergoed zijn met ingang van de datum waarop de akte van vestiging van het erfpachtrecht is verleden voor rekening van de Erfpachter.

Artikel 12 Risico bij verslechterde staat van het Perceel

Als de staat van het Registergoed is verslechterd, komt dit voor risico van de Erfpachter als dit na de ingangsdatum van het erfpachtrecht is veroorzaakt door:

- a. verontreiniging; of
 - b. een andere oorzaak,
- die niet aan de Gemeente is toe te rekenen.

Artikel 13 Aansprakelijkheid en bijstaan in een geding

1. De Erfpachter is na de ingangsdatum van het erfpachtrecht aansprakelijk voor schade van derden die is ontstaan door of direct samenhangt met:
- a. bodemverontreiniging; of
 - b. een andere oorzaak.

Dit geldt alleen als de bodemverontreiniging of andere oorzaak voor risico van de Erfpachter is. Het maakt daarbij niet uit of de Erfpachter of de Gemeente daarvoor wordt aangesproken.

2. Als de Erfpachter op grond van lid 1 aansprakelijk is en de Gemeente in rechte wordt aangesproken, is de Erfpachter verplicht in het geding te komen om de belangen van de Gemeente te verdedigen.

Artikel 14 Niet nakomen van verplichtingen door de Erfpachter

1. Als de Erfpachter zijn verplichtingen niet, niet tijdig of niet behoorlijk nakomt, kan de Gemeente gebruikmaken van haar bevoegdheden uit hoofde van de overeenkomst. De Gemeente behoudt haar bevoegdheden op grond van de wet onverminderd hetgeen in deze overeenkomst is bepaald.
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 deze overeenkomst. Daarbij stelt zij de Erfpachter een termijn om alsnog aan zijn verplichtingen te voldoen.
3. In verband met het handhaven van hetgeen is opgenomen in deze overeenkomst heeft de Gemeente te allen tijde het recht om het Registergoed (met apparatuur) te betreden en zowel in- als uitwendig te inspecteren. De bedrijfsvoering van de Erfpachter wordt daarbij zo min mogelijk gehinderd. De Gemeente stelt de Erfpachter van haar voornemen tot inspectie op de hoogte. De Gemeente biedt daarbij de Erfpachter de mogelijkheid tot overleg.
4. Als de Erfpachter niet aan zijn betalingsverplichting voldoet, zijn de kosten van de invordering voor rekening van de Erfpachter.

Artikel 15 Boete

1. De Gemeente kan de Erfpachter een boete opleggen als de Erfpachter niet, niet tijdig of niet behoorlijk voldoet aan enige verplichting uit hoofde van de erfpachtbepalingen. De boete bedraagt ten hoogste tienmaal het bedrag van de Canon. De Erfpachter moet de boete betalen binnen een maand nadat de boete is opgelegd.
2. Naast de boete zoals bedoeld in lid 1, kan de Gemeente een boete vorderen voor elke dag of gedeelte van een dag dat het niet, niet tijdig of niet behoorlijk voldoen aan enige verplichting voortduurt. Deze dagboete bedraagt ten hoogste drie procent (3%) van de Canon.
3. De Gemeente kan een boete geheel of gedeeltelijk kwijtschelden of terugbetalen als zij meent dat daarvoor een reden is.
4. De kosten van het innen van de boete zijn voor rekening van de Erfpachter.

Artikel 16 Herstel door de Gemeente

1. Als de Erfpachter enige verplichting die volgt uit deze akte, niet, niet tijdig of niet behoorlijk nakomt, kan de Gemeente deze verplichting op kosten van de Erfpachter laten uitvoeren en is de Gemeente daartoe uitdrukkelijk gemachtigd. Ook is zij gemachtigd op kosten van de Erfpachter alles ongedaan te maken wat de Erfpachter in strijd met één van de verplichtingen heeft uitgevoerd.
2. De Gemeente geeft de Erfpachter schriftelijk kennis van haar voornemen gebruik te maken van de bevoegdheid zoals bedoeld in lid 1. De Erfpachter krijgt daarbij alsnog een termijn waarin hij aan zijn verplichtingen kan voldoen. De Gemeente voegt bij deze kennisgeving een opgave van het vermoedelijke bedrag van de kosten die met de uitvoering gemoeid zullen zijn.
3. De Gemeente zal niet tot herstel zoals bedoeld in lid 1 overgaan als de Erfpachter zich tot de rechter heeft gewend over de toepassing van dit artikel. De Gemeente zal de uitvoering van het herstel dan opschorten tot de rechter uitspraak in het geding heeft gewezen.

4. De Erfpachter is verplicht de kosten die gemoeid zijn met de uitvoering van het herstel te voldoen op eerste aanzegging van de Gemeente. De Gemeente voegt bij deze aanzegging een gespecificeerde opgave van de kosten.
5. Als de Erfpachter het niet eens is met de hoogte van de kostenopgave, geeft hij daarvan binnen twee maanden na ontvangst van bedoelde aanzegging schriftelijk kennis aan de Gemeente. Als geen overeenstemming wordt bereikt over de hoogte van dit bedrag, stellen deskundigen dit vast.

Artikel 17 Voorwaarden bij het verlenen van vrijstelling of toestemming

1. De Erfpachter heeft voorafgaande schriftelijke vrijstelling of toestemming van de Gemeente nodig om af te wijken van verplichtingen, verboden en termijnen.
De Gemeente kan aan het verlenen van deze vrijstelling of toestemming voorwaarden en/of een termijn verbinden. Onder deze voorwaarden valt ook herziening van de canon zoals bedoeld in dit artikel.
2. De Gemeente geeft alleen een gevraagde vrijstelling of toestemming als:
 - a. het verlenen ervan past binnen de dan geldende publiekrechtelijke regelgeving en er zich geen gemeentelijk belang tegen verzet, en
 - b. met de Erfpachter volledige overeenstemming is bereikt over de voorwaarden die aan de vrijstelling of toestemming zijn verbonden. Deze overeenstemming moet blijken uit een onvoorwaardelijke schriftelijke acceptatie van een gemeentelijke aanbieding tot het verlenen van de gevraagde vrijstelling of toestemming.
3. De Gemeente kan de canon herzien als de waarde van het erfpachtrecht verandert als gevolg van de wijziging waarvoor de Erfpachter op grond van deze akte vrijstelling of toestemming verzoekt.
4. De gewijzigde canon is verschuldigd met ingang van de datum waarop:
 - a. met de wijziging van de bebouwing, de bestemming en/of het gebruik is gestart; of
 - b. van de verleende vrijstelling of toestemming gebruik kan worden gemaakt.

Artikel 18 Geen beëindiging door de Erfpachter

Het is de Erfpachter niet toegestaan het Erfpachtrecht geheel of gedeeltelijk op te zeggen.

Artikel 19 Beëindiging wegens tekortkoming Erfpachter en/of wanbetaling canon

1. De Gemeente kan het erfpachtrecht beëindigen als de Erfpachter:
 - a. ernstig tekortschiet in de nakoming van enige verplichting die volgt uit de erfpachtbepalingen, en in de gelegenheid is gesteld om aan zijn verplichtingen te voldoen; of
 - b. in verzuim is de canon twee jaar achter elkaar volledig te betalen.
2. De beëindiging vindt plaats door opzegging van het erfpachtrecht nadat de Gemeente een daartoe strekkende beslissing 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.
3. De Gemeente geeft de Erfpachter en degenen die als beperkt gerechtigde of beslaglegger op het erfpachtrecht in de openbare registers staan ingeschreven, schriftelijk kennis van het voornemen tot beëindiging. In dit voornemen licht de Gemeente de redenen voor beëindiging toe. Ook maakt de Gemeente het voornemen tot beëindiging algemeen bekend.

4. De Gemeente neemt de beslissing tot beëindiging van het erfpachtrecht niet eerder dan ten minste zes maanden na de schriftelijke kennisgeving zoals bedoeld in lid 3.
5. Opzegging vindt vervolgens plaats bij exploit, waarbij de Gemeente een termijn van ten minste zes maanden in acht neemt. Nadat het exploit is uitgebracht aan de Erfpachter moet de opzegging binnen acht 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.
6. Het besluit van de Gemeente tot beëindiging van het erfpachtrecht en de opzegging aan de Erfpachter hebben geen rechtsgevolgen als:
 - a. vóór de dag waarop het Erfpachtrecht eindigt de oorzaak van de beëindiging wordt weggenomen, en
 - b. vóór die dag alle onder lid 2 genoemde kosten, boetes, rente en schade worden vergoed aan de Gemeente.
7. Als op de dag waarop het erfpachtrecht eindigt, het Registergoed niet is ontruimd, kan de Gemeente zonder nadere ingebrekestelling ontruiming in gang zetten, met inachtneming van de door derden rechtmatig verkregen gebruiksrechten en het eventuele retentierecht van de Erfpachter.

Artikel 20 Gevolgen van de beëindiging wegens tekortkoming Erfpachter en/of wanbetaling Canon

1. Als het Erfpachtrecht eindigt op de wijze zoals bedoeld in het voorgaande artikel kan de Erfpachter van de Gemeente uitsluitend een vergoeding van de waarde van het erfpachtrecht vorderen op grond van hetgeen in dit artikel is bepaald.
2. Vanaf de datum waarop het Erfpachtrecht is geëindigd op de wijze zoals bedoeld in het voorgaande artikel heeft de Gemeente het recht op alle opbrengsten en het gebruik van het Registergoed. 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 het Registergoed.
3. De verkoop van het erfpachtrecht kan onderhands plaatsvinden overeenkomstig artikel 3:268 van het Burgerlijk Wetboek als dit met de Erfpachter en hypotheekhouder(s) is overeengekomen.
4. Het erfpachtrecht wordt alsdan gevestigd onder de erfpachtbepalingen en erfpachtcanon die golden voor het opgezegde erfpachtrecht. De gebruiksrechten die derden rechtmatig hebben verkregen, worden in acht genomen. Eventueel in strijd met de erfpachtbepalingen tot stand gebrachte bebouwing en/of gewijzigde bestemming en gebruik dienen ongedaan te worden gemaakt en zijn voor de vergoeding van waarde op de voet van deze bepaling uitgesloten.
5. Als bij de openbare verkoop geen bod wordt gedaan, stellen deskundigen de vergoeding vast. De uitkering vindt plaats overeenkomstig lid 6 en lid 7 en met inachtneming van lid 8.
6. De Gemeente keert de opbrengst van de verkoop of het bedrag dat is vastgesteld door deskundigen – als lid 5 van toepassing is – aan de Erfpachter uit na aftrek van:
 - a. al datgene wat de Erfpachter op grond van de erfpachtbepalingen 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 erfpachtbepalingen tot stand is gebracht, en

- d. de kosten die voor rekening van de Gemeente komen in verband met de verkoop.
7. Als het Erfpachtrecht op het moment van eindigen met een hypotheek is bezwaard, is de Gemeente gemachtigd 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 erfpachtbepalingen nog aan de Gemeente is verschuldigd; en
 - b. de kosten die voor rekening van de Gemeente komen zoals genoemd in lid 6.Het door de Gemeente op deze basis te bepalen bedrag, is ten hoogste gelijk aan het bedrag dat de hypotheekhouder(s) zou(den) ontvangen als er sprake zou zijn van een verdeling van de koopprijs bij executoriale verkoop van het erfpachtrecht.
8. Zolang het Perceel niet ter vrije beschikking aan de Gemeente is gesteld, behoudens gebruiksrechten die door derden rechtmatig zijn verkregen en het eventuele retentierecht van de Erfpachter, is de Gemeente bevoegd betaling van de vergoeding op te schorten.
9. Als derden rechtmatig gebruiksrechten hebben verkregen, zorgt de Erfpachter ervoor dat de Gemeente onmiddellijk de beschikking krijgt over garanties en/of gestorte waarborgsommen (inclusief rentes) die op grond van die gebruiksrechten zijn gesteld/gestort.
10. Zolang het Registergoed na het einde van het erfpachtrecht niet aan de Gemeente ter beschikking is gesteld, blijft alles wat in artikel 13 is bepaald onverminderd van kracht.

Artikel 21 Wegneemrecht

1. Bij het einde van het erfpachtrecht zal de Erfpachter het Registergoed aan de Gemeente opleveren in de staat waarin het Registergoed zich bij aanvang van het Erfpachtrecht bevond, dan wel met de aanpassingen zoals beschreven in het Plan. Dit betekent in ieder geval dat het Registergoed naar behoren en ten genoegen van de Gemeente ontruimd en ter vrije beschikking wordt terug geleverd aan de Gemeente, dus vrij van gebruiksrechten en beperkte rechten uitgezonderd die waarvoor de Gemeente toestemming heeft verleend.
2. Voor zover Erfpachter – met door de Gemeente verleende publiek- en privaatrechtelijke toestemming – bouwwerken heeft opgericht op het Registergoed treden Partijen met elkaar in overleg om een door de Gemeente aan de Erfpachter te betalen vergoeding. Deze vergoeding wordt bepaald door deskundigen en zal door zowel de Gemeente als Erfpachter wordt geaccepteerd.
3. Indien bij het einde van het erfpachtrecht het Registergoed niet, niet geheel of niet behoorlijk is opgeleverd stelt de Gemeente bij deze overeenkomst op voorhand de Erfpachter in kennis van het feit dat de Gemeente het erfpachtrecht als geëindigd beschouwt in de zin van artikel 5:98 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek.
4. Indien bij het einde van het erfpachtrecht het Registergoed niet, niet tijdig of niet behoorlijk is opgeleverd overeenkomstig dit artikel is de Erfpachter een vergoeding verschuldigd gelijk aan de canon, onverminderd het recht van de Gemeente op vergoeding van kosten, boetes, schaden en rente. Indien het Registergoed gesaneerd dient te worden en de sanering plaatsvindt na het einde van het erfpachtrecht, is de Erfpachter verplicht een vergoeding voor het gebruik van het Registergoed te betalen ter hoogte van de canon.
5. Na einde van het Erfpachtrecht kan de Gemeente naar eigen inzicht en zonder daarvoor op enigerlei wijze aansprakelijk te zijn op kosten van de Erfpachter alle zaken verwijderen en vernietigen waarvan de Erfpachter kennelijk afstand heeft gedaan. De Erfpachter wordt in ieder geval geacht afstand te hebben gedaan van die zaken die in, op of boven het Perceel zijn

achtergelaten bij het daadwerkelijk verlaten van het Registergoed. De Gemeente heeft het recht om deze zaken naar eigen goeddunken op kosten van de Erfpachter te laten vernietigen, dan wel zich deze zaken toe te eigenen zonder enige vergoeding verschuldigd te zijn en indien gewenst, te verkopen en de opbrengst daarvan te houden.

6. De Erfpachter dient tijdig contact op te nemen met de Gemeente om een afspraak te maken over de eindoplevering van het Registergoed.

Artikel 22 Betalingen

1. Alle betalingen door de Erfpachter vinden plaats op een wijze die de Gemeente aangeeft.
2. Als de Gemeente een betaling heeft voldaan die volgens de erfpachtbepalingen voor rekening van de Erfpachter is, moet de Erfpachter deze aan de Gemeente vergoeden.
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.
4. Als de Erfpachter niet of niet tijdig betaalt, is hij vanaf de vervaldag een verdragingsrente verschuldigd. Deze verdragingsrente wordt berekend op de voet van artikel 6:119a van het Burgerlijk Wetboek.

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

5. Ongeacht de omschrijving die de Erfpachter aan zijn betaling geeft, rekent de Gemeente iedere betaling aan zijn schulden toe in de volgende volgorde:
 - a. boete(s) verschuldigd uit hoofde van de erfpachtbepalingen;
 - b. rente(n) verschuldigd uit hoofde van de erfpachtbepalingen;
 - c. andere dan de hiervoor en hierna vermelde schulden die de Erfpachter als gevolg van het erfpachtrecht heeft;
 - d. de bijdrage aan het onderhoudsfonds;
 - e. de canon.

Artikel 23 Deskundigen

1. Als in deze overeenkomst sprake is van deskundigen, gaat het om een aantal van drie. De Gemeente en Erfpachter kiezen een deskundige, die gezamenlijk een derde deskundige aanwijzen. Iedere partij draagt zijn eigen kosten; de kosten van de derde deskundige worden gelijkelijk over de Gemeente en Erfpachter verdeeld.
2. Als de Gemeente of de Erfpachter het voornemen heeft om:
 - a. de schadeloosstelling zoals bedoeld in artikel 10, tweede lid (gedoogplichten);
 - b. de hoogte van het bedrag zoals bedoeld in artikel 16, vijfde lid (herstel door gemeente);
of
 - c. de hoogte van de vergoeding, zoals bedoeld in artikel 21, tweede lidvoor te leggen aan deskundigen, stelt deze de ander daarvan schriftelijk op de hoogte. Als de Gemeente degene is die dit voornemen heeft, dan krijgt de Erfpachter de gelegenheid om gedurende zes weken na dagtekening van het schrijven zoals bedoeld in dit lid te kiezen voor vaststelling door een bevoegde rechter. Als de Erfpachter die mogelijkheid niet benut tijdens deze termijn, stemt hij in met waardebeoordeling door deskundigen.

3. Als het Erfpachtrecht eindigt op de wijze zoals bedoeld in artikel 19 en bij de openbare verkoop zoals bedoeld in artikel 20 geen bod is gedaan, stellen deskundigen de vergoeding vast overeenkomstig artikel 19.
4. De deskundigen geven beide Partijen de gelegenheid te worden gehoord. Ook krijgen Partijen de gelegenheid om gehoord te worden over het conceptadvies. Desgewenst kunnen zij zich laten vertegenwoordigen door een gemachtigde.
5. De deskundigen stellen vervolgens hun advies vast met inachtneming van de erfpachtbepalingen.
6. De deskundigen stellen de Partijen gemotiveerd en schriftelijk in kennis van hun advies binnen zes maanden nadat zij zijn aangewezen. Het advies van de deskundigen is bindend.

Artikel 24 Ontruiming

Op de dag waarop het erfpachtrecht eindigt, moet de Erfpachter het Registergoed hebben ontruimd. Als dat niet is gebeurd, zal de Gemeente de ontruiming op grond van de grosse van de akte van vestiging in gang kunnen zetten.

Artikel 25 Derdenwerking, kwalitatieve verplichtingen en kettingbedingen

1. Partijen streven nadrukkelijk derdenwerking na met betrekking tot hun rechten en verplichtingen op grond van deze erfpachtbepalingen. Om deze derdenwerking te versterken zijn de bepalingen opgesteld in lid 2 en lid 3 van dit artikel.
2. Alle verplichtingen van een Partij die in de overeengekomen erfpachtbepalingen staan om iets te dulden of niet te doen en die geen zakelijke werking hebben, worden als kwalitatieve verplichting gevestigd. Deze verplichtingen gaan daarmee over op opvolgende erfpachters. Zij gelden ook voor degenen die een recht van gebruik verkrijgen van de rechthebbende.
3. Verplichtingen van de Erfpachter die op grond van de overeengekomen voorwaarden geen zakelijke werking hebben en waarvoor ook geen kwalitatieve verplichtingen zoals bedoeld in lid 2 van dit artikel zijn gevestigd, zal de Erfpachter ten behoeve van de Gemeente door middel van een kettingbeding opleggen en laten aannemen door zijn rechtsopvolger of de beperkt gerechtigde, bij gebreke of niet-nakoming waarvan de Erfpachter en/of zijn rechtsopvolger(s) en/of beperkt gerechtigde(n), zonder voorafgaande ingebrekestelling, een onmiddellijk opeisbare boete ten bedrage van tienmaal het bedrag van de Canon verschuldigd is/zijn aan de Gemeente, onverminderd het recht van de Gemeente om nakoming te vorderen. De Erfpachter past dit kettingbeding toe bij:
 - a. overdracht van het erfpachtrecht of een gedeelte daarvan, of
 - b. bezwaring van het erfpachtrecht of een gedeelte daarvan met een beperkt genotsrecht.

Artikel 26 Mededelingen

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

Artikel 27 Slotbepalingen

1. Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.
2. Alle geschillen, van welke aard ook (waaronder begrepen geschillen die slechts door een van de partijen als zodanig wordt beschouwd), die naar aanleiding van deze overeenkomst of

naar aanleiding van overeenkomsten voortvloeiende uit deze overeenkomst mochten ontstaan, zullen worden voorgelegd aan een ter zake bevoegde rechter van de rechtbank Gelderland.

3. De Gemeente behoudt, hetgeen door Erfpachter uitdrukkelijk wordt erkend, bij de nakoming van deze overeenkomst haar volledige publiekrechtelijke verantwoordelijkheid voor de benodigde procedures en besluitvorming. De Gemeente blijft dan ook, binnen de wettelijke grenzen en binnen de grenzen van behoorlijk bestuur, onverminderd autonoom in de uitoefening van haar publiekrechtelijke taken en bevoegdheden. Dit houdt in dat de Gemeente onverminderd de bevoegdheid zal hebben zich te laten leiden door de betrokken regelingen van publiekrechtelijke aard en de belangen die deze beogen te beschermen en dat er van de zijde van de Gemeente geen sprake is van een toerekenbare tekortkoming of verzuim indien het handelen naar deze verantwoordelijkheid eist dat de Gemeente rechtshandelingen verricht of nalaat die niet in het voordeel zijn van de aard of strekking van deze overeenkomst.
4. Op de in deze overeenkomst gemelde termijnen is de Algemene termijnenwet van toepassing.
5. Indien enige bepaling in deze overeenkomst nietig of vernietigbaar mocht zijn dan zullen partijen een aanvullende regeling treffen die zoveel mogelijk gelijk is aan de nietige of vernietigbare bepaling.
6. Titels van artikelen zijn alleen bedoeld ter verbetering van de leesbaarheid; daaraan kan geen enkel recht worden ontleend.
7. Bij deze Overeenkomst zijn de volgende documenten als bijlage aangehecht:
 - Bijlage 1. [***]
 - Bijlage 2. [***]
 - Bijlage 3. [***]
 - Bijlage 4. [***]

Indien in deze overeenkomst wordt afgeweken van hetgeen is bepaald in de hiervoor genoemde bijlagen geldt hetgeen dat bepaald is in deze overeenkomst.

Aldus in tweevoud opgemaakt en ondertekend:

[***] te Nijkerk

[***] te Nijkerk

de Gemeente:

Erfpachter: