Algemene erfpachtbepalingen bouwgrond gemeente Borsele 2014

INHOUD

Art. 1. Begripsomschrijvingen
Art. 2. De uitgifte
Art. 3. Aanvraag, reserveringsvergoeding en waarborgsom
Art. 4. Algemene erfpachtbepalingen en bijzondere voorwaarden
Art. 5. Duur van de erfpacht
Art. 6. Uitgifte van de grond
Art. 7. Hoofdelijke aansprakelijkheid en ondeelbaarheid
Art. 8. De vaststelling van de canon en de grondwaarde
Art. 9. Beëindiging erfpacht door verwerving grond door de erfpachter
Art. 10. Betaling van de canon
Art. 11. Aanpassing van de canon
Art. 12. Lasten en belastingen
Art. 13. Vrijwaring door de erfpachter
Art. 14. De inrichting en ingebruikneming van de grond
Art. 15. Het gebruik overeenkomstig de bestemming
Art. 16. Instandhouding van de opstallen; gedoogplichten
Art. 17. Vormvoorschriften en kosten
Art. 18. Overgang of overdracht van het recht van erfpacht
Art. 19. Splitsing en wijziging van rechten van erfpacht
Art. 20. Beëindiging om redenen van algemeen belang
Art. 21. Schadeloosstelling bij beëindiging in het algemeen belang
Art. 22. Rechtsmiddelen van de gemeente
Art. 23. Boetes
Art. 24. Herstel door de gemeente
Art. 25. Beëindiging wegens ernstige tekortkoming van de erfpachter
Art. 26. Beëindiging wegens wanbetaling van de canon en/of niet nakoming van de bouwverplichting
Art. 27. Gevolgen van de beëindiging wegens ernstige tekortkoming, wanbetaling van de canon en/of niet nakoming van de bouwverplichting
Art. 28. Faillissement en beslag
Art. 29. Deskundigen
Art. 30. Domicilie
Art. 31. Slotbepaling

2

Begripsomschrijvingen
Artikel 1

Deze bepalingen verstaan onder:
a. **aanbieding :** de brief en/of concept-overeenkomst c.q. verklaring met bijlage(n) waarin de gemeente een perceel in erfpacht aan de gegadigde(n) aanbiedt.
b. **canon :** de door de erfpachter jaarlijks verschuldigde tegenprestatie;
c. **canonpercentage :** het percentage dat van toepassing is voor de berekening van de canon;
d. **erfpacht :** mede het onverdeeld aandeel daarin;
e. **erfpachter :** de (rechts)persoon of de (rechts)personen met wie door de gemeente een overeenkomst wordt gesloten tot vestiging van een erfpacht en aan wie, mede uit hoofde van de overeenkomst tot vestiging, de erfpacht wordt of is verleend, en de rechtsopvolgers van die (rechts)perso(o)n(en) in de erfpacht.
f. **grond :** mede de daarmee verenigde beplantingen, werken en gebouwen en de beperkte rechten die met de grond verbonden zijn;
g. **grondwaarde :** de tussen de gemeente en de erfpachter overeengekomen waarde van de grond die ten grondslag ligt aan de berekening van de canon;
h. **opstallen :** de te eniger tijd boven, op en in de grond aanwezige onroerende zaken;
i. **uitgifte in erfpacht :** mede de heruitgifte in erfpacht van grond;

De uitgifte
Artikel 2
2.1 De uitgifte in erfpacht geschiedt bij akte van vestiging, ten overstaan van een door de erfpachter na overleg met de gemeente aan te wijzen notaris.
2.2 In de akte van vestiging worden in ieder geval opgenomen:
a) de ingangsdatum van de erfpacht;
b) het gebruik dat van de grond en van de daarop te stichten of reeds gestichte opstallen mag worden gemaakt;
c) de jaarlijkse canon alsmede de aan de berekening daarvan ten grondslag liggende grondwaarde;
d) de Algemene erfpachtbepalingen die op de erfpacht van toepassing zijn alsmede de bijzondere voorwaarden die ten aanzien daarvan worden gesteld;
2.3 Indien het perceel nog niet kadastraal is ingemeten, wordt een door partijen gewaarmerkte tekening van het perceel, waaruit de grenzen en de ligging van het perceel blijken, aan de akte van vestiging gehecht. Zodra de meting heeft plaatsgevonden, treden de uitkomsten van die meting in de plaats van de hiervoor vermelde.
Aanvraag, reserveringsvergoeding en waarborgsom
Artikel 3
3.1 Ieder die grond van de gemeente in erfpacht wenst te verkrijgen, moet daartoe een aanvraag indienen bij de gemeente.
3.2 In afwachting van de aanvraag kunnen burgemeester en wethouders onder door hen te stellen voorwaarden een jaarlijkse reserveringsvergoeding vorderen voor het reserveren van de grond.
3.3 Alvorens omtrent een aanvraag tot uitgifte van grond in erfpacht te beslissen, kunnen burgemeester en wethouders van de gegadigde eisen, dat een waarborgsom in de gemeentekas wordt gestort, die overeenkomt met het voorlopig vastgestelde bedrag van de canon per jaar. Onder waarborgsom wordt in dit verband mede verstaan een ten genoegen van de gemeente gestelde bankgarantie.
3.4 Het in ontvangst nemen van een waarborgsom verplicht de gemeente niet de grond aan de gegadigde in erfpacht uit te geven. Wordt besloten de grond niet aan de gegadigde in erfpacht uit te geven, dan wordt de waarborgsom, vermeerderd met een redelijke rente, zo spoedig mogelijk gerestitueerd.
3.5 De waarborgsom vervalt aan de gemeente, indien de gegadigde niet binnen de door burgemeester en wethouders bij aangetekende brief opgegeven redelijke termijn meewerkt aan het tot stand komen van de notariële akte van vestiging van de erfpacht.
3.6 De waarborgsom wordt gerestitueerd zonder dat de gemeente rente of kosten verschuldigd is, zodra de op de grond te stichten opstallen naar het oordeel van burgemeester en wethouders overeenkomstig de voorgeschreven bestemming en binnen de vereiste termijn in gebruik zijn genomen en aan de overige voorwaarden waaronder de grond in erfpacht is uitgegeven is voldaan.
Algemene erfpachtbepalingen en Bijzondere Voorwaarden
Artikel 4
4.1 De gemeente geeft grond uit in erfpacht met toepassing van deze Algemene erfpachtbepalingen, voor zover daarvan niet bij of krachtens besluit van burgemeester en wethouders wordt afgeweken en voorts onder zodanige bijzondere voorwaarden als burgemeester en wethouders voor elke uitgifte in erfpacht met de erfpachter zijn overeengekomen en die onder meer betrekking zullen hebben op de bestemming en het gebruik van de grond.
4.2 Burgemeester en wethouders kunnen op verzoek van de erfpachter afwijking toestaan of vrijstelling verlenen van de bijzondere voorwaarden, waaronder de erfpacht is verleend of deze wijzigen.
Duur van de erfpacht
Artikel 5
5.1 De uitgifte van grond in erfpacht geschiedt eeuwigdurend.
5.2 Het is de erfpachter niet toegestaan de erfpacht op te zeggen.
5.3 Beëindiging van de erfpacht van de zijde van de gemeente kan uitsluitend plaatsvinden op de gronden en op de wijzen als voorzien in de art. 20, 25 en 26.
5.4 Gemeente en erfpachter kunnen met wederzijds goedvinden bij akte van afstand, te verlijden ten overstaan van een door de gemeente, na overleg met de erfpachter aan te wijzen notaris, overgaan tot beëindiging van de erfpacht of een gedeelte daarvan. In de akte van

afstand van de erfpacht worden in elk geval opgenomen:
a) de datum waarop de erfpacht wordt beëindigd;
b) de regeling die partijen hebben getroffen ten aanzien van het tijdstip waarop en de staat waarin de grond ter beschikking wordt gesteld aan de gemeente;
c) de regeling die partijen hebben getroffen ten aanzien van een eventuele vergoeding van de waarde van de erfpacht en van de opstallen.

Uitgifte van de grond
Artikel 6

6.1 De grond wordt, tenzij uitdrukkelijk anders wordt overeengekomen, in erfpacht uitgegeven:
a) onvoorwaardelijk en niet onderhevig aan inkorting, ontbinding of welke vernietiging dan ook;
b) niet bezwaard met beslagen, hypotheken of inschrijvingen daarvan noch met andere dan de opgegeven en door de erfpachter uitdrukkelijk aanvaarde beperkte rechten;
c) vrij van huur, pacht en andere gebruiksrechten;
d) vrij van andere bijzondere lasten en beperkingen die anderszins de in de bijzondere voorwaarden overeengekomen bouw, verdere inrichting en ingebruikneming van het perceel grond verhinderen of beperken.

6.2 Tenzij partijen anders overeenkomen wordt de grond afgeleverd in de toestand waarin zij zich bevindt op de datum van ondertekening van de akte van vestiging van het erfpachtrecht.

6.3 De inbezitstelling van de grond geschiedt, tenzij uitdrukkelijk anders wordt overeengekomen, bij de ondertekening van de vorenbedoelde akte van vestiging. Indien de inbezitstelling plaatsvindt op een ander tijdstip dan bij de ondertekening van de akte van vestiging, eindigt de zorgplicht van de gemeente op het tijdstip van de inbezitstelling.

6.4 Voor zover aan de gemeente bekend zijn er geen feiten of omstandigheden waaruit zou blijken of het vermoeden zou kunnen voortvloeien dat in de in erfpacht uitgegeven grond naar de daarvoor ten tijde van de uitgifte geldende maatstaven enigerlei vorm van onaanvaardbare bodemverontreiniging aanwezig was, anders dan in de aan de akte van uitgifte vermeld en met inachtneming van het aldaar gestelde.

6.5 De gemeente staat er voor het overige niet voor in dat de afgeleverde grond aan de overeenkomst beantwoordt, tenzij partijen anders zijn overeengekomen.

Hoofdelijke aansprakelijkheid en ondeelbaarheid
Artikel 7

7.1 Indien het recht van erfpacht aan twee of meer personen toekomt, is ieder van hen hoofdelijk tegenover de gemeente aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen, die uit de erfpacht voortvloeien.

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

7.3 De gezamenlijke rechthebbenden dienen een van hen als vertegenwoordiger aan te wijzen en de gemeente daarvan schriftelijk in kennis te stellen. De gemeente kan alle kennisgevingen, aanzeggingen en vorderingen met betrekking tot het recht van erfpacht rechtsgeldig aan of tegen deze vertegenwoordiger doen instellen.

De vaststelling van de canon en de grondwaarde
Artikel 8

8.1 De uitgifte van grond in erfpacht geschiedt tegen een in geld vast te stellen jaarlijkse canon. De canon wordt berekend aan de hand van de voor de grond voor het moment van uitgifte overeengekomen grondwaarde (eventueel met btw) vermenigvuldigd met het dan geldende canonpercentage.

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

8.3 Het in artikel 8.1 genoemde canonpercentage wordt bij de uitgifte van de onroerende zaak in erfpacht bepaald op het gemiddelde van de rentepercentages van geldleningen met een looptijd van 20 jaar waartegen de gemeente kon lenen bij de NV Bank voor Nederlandse Gemeenten welke golden op de eerste dag van de voorgaande twaalf maanden, echter met dien verstande dat het percentage wordt verhoogd met een vergoeding van 0,50 voor administratiekosten.

8.4 Indien het in artikel 8.3 berekende percentage lager is dan 3%, dan geldt een canonpercentage van 3% (minimum), tenzij burgemeester en wethouders bij apart besluit dit minimum niet van toepassing verklaren.

Beëindiging erfpacht door verwerving van de grond door de erfpachter

Artikel 9

9.1 Erfpachter is gerechtigd om tijdens de looptijd van de erfpacht de volledige eigendom te verwerven van de grond.
9.2 Verwerving van de grond als bedoeld in het 1e lid kan op ieder moment plaatsvinden.
9.3 Erfpachter doet hiertoe een schriftelijk verzoek gericht aan burgemeester en wethouders.
9.4 Bij verwerving van de grond is de erfpachter een bedrag verschuldigd gelijk aan de grondwaarde zoals die op basis van artikel 8 is vastgesteld bij de (eerste) uitgifte in erfpacht.
9.5 Notariskosten en eventuele andere kosten en belastingen die aan de verwerving zijn verbonden zijn voor rekening van de erfpachter.

Betaling van de canon

Artikel 10

10.1 De canon moet maandelijks worden betaald op door de gemeente aan te geven wijze, met dien verstande, dat het bedrag van de canon door de gemeente moet zijn ontvangen, uiterlijk op de achtste werkdag van elk der maand.
10.2 Korting of verrekening van de door de erfpachter verschuldigde canon is uitsluitend toegestaan voor zover het onbetwiste vorderingen op de gemeente betreft, welke direct verband houden met de in erfpacht uitgegeven grond.
10.3 Indien de canon niet tijdig wordt betaald is een vertragingsrente verschuldigd ter hoogte van de wettelijke rente over het achterstallige bedrag, te rekenen vanaf de dag waarop de canon verschuldigd is. Voor de toepassing van dit artikel wordt een gedeelte van een maand voor een volle maand gerekend en worden de gevonden bedragen afgerond op hele euro's.
10.4 Is de erfpachter zes maanden na de verschijndag van de canon nog in gebreke dan wordt de eventuele hypotheeknemer hiervan binnen veertien dagen in kennis gesteld door de gemeente. Hypotheeknemer dient hiervoor de gemeente binnen 1 maand na vestiging van het hypotheekrecht bij aangetekend schrijven in kennis te hebben gesteld.

Aanpassing van de canon

Artikel 11

11.1 De door de erfpachter verschuldigde canon wordt jaarlijks per 1 januari herzien volgens het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI), reeks CPI-alle huishoudens zoals gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). Waarbij de tot de datum van de aanpassing geldende canon wordt vermenigvuldigd met een factor welke wordt verkregen door het bovengenoemde prijsindexcijfer van de maand eindigend twee maanden voor de datum van aanpassing van de canon te delen door het prijsindexcijfer van de overeenkomstige maand van de periode daarvoor en deze factor af te ronden op drie decimalen. De nieuwe canon zal nimmer minder bedragen dan de laatst geldende canon.
11.2 Burgemeester en wethouders doen mededeling aan de erfpachter van het bedrag van de overeenkomstig artikel 11.1 aangepaste canon uiterlijk twee maanden voordat ingevolge artikel 10.1 de eerste termijn van de aangepaste canon opeisbaar is geworden. Te late kennisgeving kan de erfpachter noch ontslaan van zijn verplichting tot bijbetaling.

Lasten en belastingen

Artikel 12

12.1 Alle belastingen (zoals eventueel verschuldigde omzetbelasting en/of overdrachtsbelasting), alsmede alle andere gewone en buitengewone lasten die op of wegens de grond en de opstallen worden geheven, komen ten laste van de erfpachter.
12.2 Indien de gemeente enige betaling heeft verricht, die ingevolge artikel 12.1 ten laste van de erfpachter is, geven burgemeester en wethouders daarvan schriftelijk kennis aan de erfpachter, die gehouden is binnen één maand na de datum van verzending van de kennisgeving, het daarin opgegeven bedrag aan de gemeente te betalen.

Vrijwaring door de erfpachter

Artikel 13

De erfpachter vrijwaart de gemeente voor alle aanspraken van derden op vergoeding van schade die na de ingangsdatum van het recht van erfpacht is dan wel zal ontstaan als gevolg van zodanige verontreiniging van de grond door of vanwege de erfpachter, dat gevaar bestaat voor de volksgezondheid en/of het milieu.

De inrichting en ingebruikneming van de grond
Artikel 14
14.1 De erfpachter is verplicht onder de voorwaarden en binnen de termijnen daartoe in de akte van vestiging gesteld :
1. de grond te bebouwen overeenkomstig het door de gemeente goedgekeurde bouwplan;
2. de grond op behoorlijke wijze van de belendende percelen en van de openbare weg af te scheiden en afgescheiden te houden;
3. de onbebouwde grond op behoorlijke wijze overeenkomstig de in de akte van vestiging aangegeven bestemming in te richten en ingericht te houden;
4. de grond en de opstallen overeenkomstig de in de akte van vestiging aangegeven bestemming in gebruik te nemen.
14.2 Burgemeester en wethouders kunnen op een daartoe strekkend schriftelijk verzoek van de erfpachter ontheffing verlenen van één of meer van de in artikel 14.1 genoemde verplichtingen en/of van de ter zake in de akte van vestiging gestelde voorwaarden en termijnen. Indien burgemeester en wethouders ontheffing verlenen kunnen zij daaraan voorwaarden verbinden.
Het gebruik overeenkomstig de bestemming
Artikel 15
15.1 De erfpachter is verplicht de grond en de opstallen overeenkomstig de in de akte van vestiging aangegeven bestemming te gebruiken. Mitsdien is het de erfpachter ook niet geoorloofd de grond en de opstallen geheel of gedeeltelijk niet of nagenoeg niet te gebruiken.
15.2 Het is de erfpachter niet geoorloofd de grond en de opstallen zodanig te gebruiken dat zulks uit oogpunt van welstand bezwaar oplevert.
15.3 Evenmin is het de erfpachter geoorloofd door het gebruik van de grond en de opstallen aan derden hinder en overlast te bezorgen.
15.4 Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van de in artikel 15.1 tot en met 15.3 genoemde verplichtingen en verboden op een daartoe strekkend schriftelijk verzoek van de erfpachter. Indien burgemeester en wethouders ontheffing van een verbod of verplichting verlenen, kunnen zij hieraan voorwaarden verbinden.
Instandhouding van de opstallen, gedoogplichten
Artikel 16
16.1 De erfpachter is verplicht de grond met de opstallen in zodanige technische staat te houden dat deze de in de akte van vestiging aangegeven bestemming op behoorlijke wijze kan dienen. Daartoe dient de erfpachter de grond met de opstallen in alle opzichten goed te onderhouden en waar nodig tijdig geheel of gedeeltelijk te vernieuwen.
16.2 De erfpachter is verplicht de opstallen tegen brand en stormschade te verzekeren.
16.3 Het is de erfpachter niet geoorloofd in, op of aan de grond met de opstallen werkzaamheden of handelingen te verrichten of na te laten dan wel een bedrijf uit te oefenen, waardoor gevaar, schade of hinder, dan wel aantasting van de volksgezondheid en/of het milieu – waaronder die van de bodem - wordt veroorzaakt. Alle schade die niettemin door handelen of nalaten door of vanwege de erfpachter ontstaat - waaronder de kosten van eventueel noodzakelijke bodemsanering - is voor rekening van de erfpachter.
16.4 De erfpachter moet gedogen, dat op, in, aan of boven de grond en de opstallen zoveel en zodanige palen, kabels, leidingen, draden en andere voorwerpen worden aangebracht, onderhouden en vervangen als burgemeester en wethouders met het oog op openbare voorzieningen wenselijk achten, zonder dat de gemeente gehouden is tot het betalen van enige vergoeding ter zake het gedogen. Alvorens te beslissen omtrent de plaats waar en de wijze waarop die voorwerpen worden aangebracht, alsmede omtrent de vergoeding van eventueel in verband daarmee veroorzaakte schade vindt vanwege de gemeente overleg met de erfpachter plaats.
16.5 Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van de in artikel 16.1 tot en met 16.4 genoemde verplichtingen en verboden op een daartoe strekkend schriftelijk verzoek van de erfpachter. Indien burgemeester en wethouders ontheffing van een verbod of verplichting verlenen, kunnen zij hieraan voorwaarden verbinden.

Vormvoorschriften en kosten
Artikel 17
17.1 Uitgifte van grond in erfpacht, splitsing van het recht van erfpacht - splitsing in appartementsrechten daaronder begrepen - of enige andere wijziging van de erfpacht, vervreemding, gehele of gedeeltelijke bezwaring van de erfpacht, moet geschieden bij notariële akte te verlijden ten overstaan van een door de erfpachter na overleg met de gemeente aan te wijzen notaris.
17.2 Onverminderd het bepaalde bij artikel 18.1 is de erfpachter verplicht binnen één maand na het passeren van een akte als bedoeld in artikel 17.1 een afschrift daarvan aan de gemeente te verstrekken.
17.3 De kosten, lasten en rechten ter zake van de in dit artikel bedoelde akten en van de daarmee samenhangende kadastrale opmetingen, alsmede de kosten en rechten wegens de uitgifte van grossen, komen ten laste van de erfpachter.
Overgang of overdracht van het recht van erfpacht
Artikel 18
18.1 Van overgang of overdracht van het recht van erfpacht, moet de nieuwe erfpachter binnen een maand na de dag van de overgang of overdracht daarvan aan burgemeester en wethouders kennis geven door middel van een afschrift van de notariële akte van overgang of overdracht dan wel van een schriftelijk stuk waaruit van de overgang blijkt.
18.2 De erfpachter en zijn rechtverkrijgenden zijn verplicht bij overdracht of overgang van het recht van erfpacht de Algemene erfpachtbepalingen en de bijzondere voorwaarden, waaronder het recht is verleend, in de akte van overdracht of overgang op te nemen of daarnaar te verwijzen.
18.3 De nieuwe erfpachter is verplicht na de overdracht of overgang, waaronder begrepen die wegens gerechtelijke tenuitvoerlegging of die krachtens executie, binnen de in artikel 18.1 gestelde termijn aan de gemeente de erfpachtcanon te betalen die in de voorafgaande 5 jaren verschuldigd is geworden en niet is voldaan.
18.4 De vorige erfpachter blijft gehouden al hetgeen hij met betrekking tot de erfpacht nog verschuldigd is aan de gemeente te betalen.
Splitsing en wijziging van rechten van erfpacht
Artikel 19
19.1 Het is de erfpachter niet geoorloofd tot splitsing van de rechten van erfpacht, tot splitsing in appartementsrechten of tot samenvoeging van rechten van erfpacht over te gaan. Voor de toepassing van dit artikel wordt met de in de eerste zin vermelde handelingen gelijkgesteld het door de erfpachter verlenen van deelnemings- of lidmaatschapsrechten die betrekking hebben op het gebruik van de grond en/of de opstallen.
19.2 Het is de erfpachter niet geoorloofd de in erfpacht uitgegeven grond in ondererfpacht uit te geven.
19.3 Burgemeester en wethouders kunnen op een daartoe strekkend schriftelijk verzoek van de erfpachter ontheffing verlenen van het in artikel 19.1 genoemde verbod. Indien burgemeester en wethouders ontheffing verlenen kunnen zij hieraan voorwaarden verbinden, waaronder voorwaarden ten aanzien van het onderhoud van de opstallen na de splitsing.
19.4 Indien burgemeester en wethouders ontheffing verlenen van het verbod tot splitsing in appartementsrechten, stellen zij tevens vast welk gedeelte van de canon zal gelden voor elk van de ontstane appartementsrechten.
19.5 In afwijking van het in artikel 7.1 en 7.2 bepaalde, is de verplichting tot voldoening van de canon bij splitsing van het recht van erfpacht in appartementsrechten een tevens voor rekening van de gezamenlijke appartementseigenaren dan wel de Vereniging van Eigenaren komende schuld, waarvoor zij jegens de gemeente hoofdelijk aansprakelijk zijn c.q. is.
Beëindiging om redenen van algemeen belang
Artikel 20
20.1 De gemeente kan de erfpacht beëindigen om redenen van algemeen belang. Beëindiging vindt plaats door opzegging van het recht nadat de gemeenteraad een daartoe strekkend besluit heeft genomen. Burgemeester en wethouders doen een voorstel tot beëindiging van de erfpacht aan de gemeenteraad. In dit voorstel wordt gemotiveerd uiteen gezet welke redenen er zijn die beëindiging van de erfpacht in het algemeen belang rechtvaardigen.
20.2 Burgemeester en wethouders geven de erfpachter en hypotheekhouder en eventuele andere belanghebbenden schriftelijk kennis van het voorstel bij aangetekend schrijven.

20.3 Omtrent het voorstel tot beëindiging van de erfpacht neemt de gemeenteraad geen besluit zolang niet ten minste twee maanden sedert dagtekening van het in artikel 20.2 bedoelde schrijven zijn verstreken. Gedurende deze termijn kunnen de erfpachter, de hypotheekhouder en eventuele andere belanghebbenden bezwaren tegen het voorstel bij Burgemeester en wethouders inbrengen. De gemeenteraad besluit binnen een jaar na dagtekening van het in artikel 20.1 bedoelde voorstel.
20.4 Indien burgemeester en wethouders een besluit tot beëindiging in het algemeen belang nemen, stellen zij tevens de dag vast waarop opzegging van het recht uiterlijk moet plaatsvinden. Opzegging vindt vervolgens plaats bij deurwaardersexploot en met inachtneming van een termijn van ten minste één jaar. Deze opzegging dient op straffe van nietigheid binnen acht dagen tevens te worden betekend aan de hypotheekhouder en aan anderen die als beperkt gerechtigde en/of beslaglegger op het recht van erfpacht in de openbare registers staan ingeschreven.
20.5 Indien de erfpacht eindigt ingevolge het bepaalde bij artikel 20.1, is de gemeente bevoegd daarvan te doen blijken in de openbare registers, met verwijzing naar het besluit van burgemeester en wethouders en naar de aan de erfpachter gedane opzegging.
20.6 Indien op de dag dat de erfpacht eindigt de grond en de opstallen niet zijn ontruimd, kan de gemeente zonder nadere ingebrekestelling ontruiming doen bewerkstelligen, behoudens door derden rechtmatig verkregen gebruiksrechten en behoudens het eventuele retentierecht van de erfpachter.

Schadeloosstelling bij beëindiging in het algemeen belang
Artikel 21

21.1 Indien de erfpacht eindigt krachtens artikel 20 en de partijen er niet in geslaagd zijn om de schadevergoeding in der minne te regelen, bepalen deskundigen het bedrag, dat aan de erfpachter toekomt als schadevergoeding. Hieronder wordt verstaan volledige vergoeding van schade, zoals deze door de gemeente aan de erfpachter moet worden betaald, indien de erfpacht per de dag waarop deze ingevolge artikel 20.5 eindigt, zou zijn onteigend op basis van de ten tijde van dat besluit geldende tekst van de Onteigeningswet, met dien verstande dat in geval van beëindiging wegens planmatige reconstructie of vernieuwing, bij de bepaling van de schadeloosstelling voor het verlies van het gebruik van de grond naar billijkheid en redelijkheid rekening wordt gehouden met de kosten van die planmatige reconstructie of vernieuwing.
21.2 Indien echter de op de grond gestichte bebouwing is geëxploiteerd met aanmerkelijke geldelijke steun van de overheid, dan zal de schadevergoeding in afwijking van artikel 21.1 ten hoogste bedragen het niet afgeschreven gedeelte van de investering, waarin begrepen het bedrag dat eventueel ter vooruitbetaling van de canon is voldaan, uitgaande van de voor die investering bij of krachtens de wet voorgeschreven of normaal gebruikelijke afschrijvingsmethode.
21.3 Niet zal worden vergoed de waarde van hetgeen in strijd met enige bepaling of voorwaarde in de akte van uitgifte in erfpacht of in een akte houdende wijziging van het recht van erfpacht is gesticht, noch zal worden vergoed de schade ter zake van het beëindigen van een activiteit die in strijd met enige bepaling of voorwaarde in de akte van uitgifte in erfpacht of in een akte houdende wijziging van het recht van erfpacht op de grond en in de opstallen wordt uitgeoefend, tenzij burgemeester en wethouders daartoe schriftelijk toestemming hebben verleend.
21.4 De gemeente keert de aan de erfpachter toekomende schadevergoeding uit, na aftrek van al hetgeen haar met betrekking tot het recht van erfpacht, de grond en de opstallen nog verschuldigd is.
21.5 Indien het recht van erfpacht ten tijde van het eindigen van het recht met hypotheek was bezwaard, wordt in afwijking van artikel 21.4 de schadevergoeding, na aftrek van al hetgeen aan de gemeente met betrekking tot de erfpacht, de grond en de opstallen nog verschuldigd is aan de hypotheekhouder uitgekeerd tot een door burgemeester en wethouders vast te stellen bedrag, gelijk aan het bedrag dat aan de hypotheekhouder zou toekomen indien het een verdeling gold van de koopprijs in geval van gerechtelijke verkoop van het recht van erfpacht. Het daarna overblijvende bedrag van de schadevergoeding wordt uitgekeerd aan de erfpachter.

21.6 Generlei uitkering ingevolge dit artikel heeft plaats zolang de grond met de opstallen niet ter vrije beschikking van de gemeente is gesteld, behoudens door derden rechtmatig verkregen gebruiksrechten en/of het eventuele retentierecht van de erfpachter. Uitsluitend voor de toepassing van dit artikel worden met rechtmatig verkregen gebruiksrechten gelijkgesteld anderszins door derden verkregen gebruiksrechten, welke naar het oordeel van burgemeester en wethouders geen bezwaren opleveren.

Rechtsmiddelen van de gemeente

Artikel 22

22.1 Onverlet de aan de gemeente krachtens de wet ter beschikking gestelde rechtsmiddelen, kan de gemeente, indien de erfpachter zijn verplichtingen niet, niet tijdig of niet behoorlijk nakomt, naar haar keuze en zo nodig naast of na elkaar gebruikmaken van de in deze Algemene erfpachtbepalingen of de bijzondere voorwaarden genoemde rechtsmiddelen.
22.2 Alvorens burgemeester en wethouders gebruik maken van een van de in de wet, de Algemene erfpachtbepalingen of de bijzondere voorwaarden genoemde rechtsmiddelen stellen zij de erfpachter schriftelijk in gebreke en wordt hem alsnog een termijn gegund om aan zijn verplichtingen te voldoen.
22.3 Indien de erfpachter een in deze Algemene erfpachtbepalingen of in de bijzondere voorwaarden gestelde termijn binnen welke hij een verplichting moet nakomen ongebruikt laat voorbijgaan is hij niettemin door het enkele verloop van de termijn in verzuim, zonder dat daartoe een nadere ingebrekestelling is vereist.
22.4 Met het oog op de handhaving van de aan de erfpachter in deze Algemene erfpachtbepalingen of in de bijzondere voorwaarden opgelegde verplichtingen is de gemeente te allen tijde gerechtigd na overleg met de erfpachter het erfpachtperceel te betreden en de zich daarop bevindende opstallen en werken uitwendig te inspecteren.

Boetes

Artikel 23

23.1 Wegens het niet, niet tijdig of niet behoorlijk voldoen aan enige verplichting, de erfpachter opgelegd bij of krachtens deze Algemene erfpachtbepalingen en/of bij of krachtens de bijzondere voorwaarden, kunnen burgemeester en wethouders besluiten hem een boete op te leggen van ten hoogste tienmaal het bedrag van de alsdan geldende canon, te betalen binnen een daartoe door hen te stellen termijn.
23.2 Voor de toepassing van artikel 23.1 wordt de canon aangepast aan de waardeverandering van het geld zoals bepaald in artikel 11.1 vanaf het eerste jaar van uitgifte in erfpacht.

Herstel door de gemeente

Artikel 24

24.1 Wegens het niet, niet tijdig of niet behoorlijk voldoen aan enige verplichting, de erfpachter opgelegd bij of krachtens deze Algemene erfpachtbepalingen en/of bij of krachtens de bijzondere voorwaarden en indien de onderwerpelijke verplichting daartoe geschikt is, kunnen burgemeester en wethouders bedoelde verplichting op kosten van de erfpachter zelf ten uitvoer leggen. Krachtens deze Algemene erfpachtbepalingen zijn burgemeester en wethouders tot zodanige uitvoering jegens de erfpachter uitdrukkelijk gemachtigd.
Op gelijke wijze zijn burgemeester en wethouders gemachtigd op kosten van de erfpachter al datgene ongedaan te maken, dat in strijd met enige verplichting door de erfpachter is verricht.
24.2 Burgemeester en wethouders geven aan de erfpachter kennis van hun krachtens artikel 24.1 genomen besluit bij aangetekend schrijven. Zij doen de kennisgeving vergezeld gaan van een opgave van het vermoedelijke bedrag van de kosten die met de uitvoering van het besluit gemoeid zullen zijn.
24.3 Onverlet de verschuldigdheid van andere kosten, schade en rente bij de gemeente ontstaan als gevolg van de nalatigheid van de erfpachter, is de erfpachter verplicht op eerste aanzegging van burgemeester en wethouders te voldoen de kosten gemoeid met de uitvoering van het krachtens artikel 24.1 genomen besluit. De gemeente doet daartoe de aanzegging vergezeld gaan van een gespecificeerde opgave van de kosten. Kan de erfpachter zich niet met het bedrag van de bedoelde kosten verenigen dan geeft hij daarvan, op straffe van verval van rechten, binnen één maand na ontvangst van bedoelde aanzegging schriftelijk kennis aan burgemeester en wethouders.
24.4 Na ontvangst van de kennisgeving van de erfpachter als bedoeld in artikel 24.3 zullen de deskundigen als bedoeld in artikel 29 de door de erfpachter verschuldigde kosten vaststellen.

Beëindiging wegens ernstige tekortkoming van de erfpachter
Artikel 25
25.1 Indien de erfpachter in ernstige mate tekort schiet in de nakoming van enige verplichting voortvloeiend uit deze Algemene erfpachtbepalingen en/of bijzondere voorwaarden, kan de gemeente de erfpacht beëindigen. Beëindiging geschiedt door opzegging en, behoudens de gevallen bedoeld in artikel 26, nadat burgemeester en wethouders een daartoe strekkend besluit hebben genomen. De gemeente is in die gevallen tevens gerechtigd van de erfpachter vergoeding te vorderen van kosten, schade en rente.
25.2 Burgemeester en wethouders geven bij aangetekend schrijven tevoren de erfpachter, hypotheekhouder(s) en eventuele andere belanghebbenden kennis van het voornemen tot beëindiging.
25.3 De erfpachter, hypotheekhouder(s) en andere belanghebbenden kunnen binnen één maand na dagtekening van het in artikel 25.2 genoemde schrijven hun bezwaren tegen het voorstel tot beëindiging van de erfpacht bij burgemeester en wethouders inbrengen. Burgemeester en wethouders nemen een besluit op het voorstel na afloop van deze termijn en met inachtneming van eventueel ingebrachte bezwaren.
25.4 Indien burgemeester en wethouders een besluit tot beëindiging door opzegging nemen, stellen zij tevens de dag vast waarop opzegging van het recht uiterlijk moet plaatsvinden. Opzegging vindt vervolgens plaats bij deurwaardersexploot en met inachtneming van een termijn van ten minste een jaar. Deze opzegging dient op straffe van nietigheid binnen acht dagen tevens betekend te worden aan de hypotheekhouder(s) en aan anderen die als beperkt gerechtigde en/of beslaglegger op het recht van erfpacht in de openbare registers staan ingeschreven.
25.5 Indien vóór de dag waarop de erfpacht zal eindigen, de oorzaak der beëindiging wordt weggenomen en vóór die dag bovendien aan de gemeente worden vergoed alle kosten, schade en rente als bedoeld in artikel 25.1, zijn aan het collegebesluit en aan de erfpachter gedane opzegging geen verdere rechtsgevolgen meer verbonden.
25.6 Indien de erfpacht eindigt volgens het bepaalde in dit artikel, is de gemeente bevoegd daarvan te doen blijken in de openbare registers, met verwijzing naar het in artikel 25.1 bedoelde besluit van burgemeester en wethouders en de aan de erfpachter gedane opzegging.
25.7 Indien op de dag dat de erfpacht eindigt de grond en de opstallen niet zijn ontruimd, kan de gemeente zonder nadere ingebrekestelling ontruiming doen bewerkstelligen, behoudens door derden rechtmatig verkregen gebruiksrechten en het eventuele retentierecht van de erfpachter.
Beëindiging wegens wanbetaling van de canon en/of niet nakoming van de bouwverplichting
Artikel 26
26.1 Indien de erfpachter in verzuim is de canon te betalen over twee achtereenvolgende jaren en/of de erfpachter niet of niet tijdig voldoet aan zijn verplichting genoemd in artikel 14.1 onder 1, kan de gemeente de erfpacht door opzegging beëindigen. Beëindiging geschiedt in dat geval na een daartoe strekkend besluit van burgemeester en wethouders. De gemeente is in deze gevallen tevens gerechtigd van de erfpachter vergoeding te vorderen van kosten, schade en rente.
26.2 Burgemeester en wethouders geven bij aangetekend schrijven tevoren de erfpachter, de hypotheekhouder(s), de beperkt gerechtigde(n) en beslaglegger(s) kennis van hun voornemen tot beëindiging.
26.3 Burgemeester en wethouders bepalen de dag, waarop de erfpacht uiterlijk moet worden opgezegd. Opzegging vindt vervolgens plaats bij deurwaardersexploot niet eerder dan nadat tenminste twee maanden zijn verstreken na de kennisgeving bedoeld in het vorige lid en met inachtneming van een termijn van tenminste twee maanden. Deze opzegging moet op straffe van nietigheid binnen acht dag tevens worden betekend aan de hypotheekhouder(s) en aan anderen die als beperkt gerechtigde en/of beslaglegger op het recht van erfpacht in de openbare registers staan ingeschreven.
26.4 Het bepaalde in de leden 5, 6 en 7 van het voorgaande artikel is van overeenkomstige toepassing.

Gevolgen van de beëindiging wegens ernstige tekortkoming, wanbetaling van de canon en/of niet nakoming van de bouwverplichting
Artikel 27
27.1 De erfpachter kan na beëindiging op grond van artikel 25 en 26 uitsluitend van de gemeente vergoeding van de waarde van het recht en de opstallen vorderen op basis van het in dit artikel bepaalde.
27.2 Vanaf de datum waarop de erfpacht ingevolge het bepaalde in artikel 25 en 26 is geëindigd, is de gemeente gerechtigd tot de opbrengst van eventuele verhuring en ingebruikgeving en tot het gebruik van de grond en komen alle belastingen en andere lasten, die op of wegens de eigendom en de bebouwing van de grond worden geheven, ten laste van de gemeente.
27.3 In geval van beëindiging op grond van niet nakomen van de bouwverplichting kan - in afwijking van het gestelde in lid 1 - de gemeente aan de erfpachter vergoeden de reeds betaalde canons alsmede vergoeding van de waarde van de eventueel reeds op de grond gebouwde opstallen op het moment van beëindiging, rekening houdend met de periode van gebruik van de grond door de erfpachter. De gemeente brengt op de vergoeding in mindering al hetgeen met betrekking tot de erfpacht, de grond en de opstallen nog verschuldigd is. Een eventueel nog aanwezige waarborgsom vervalt aan de gemeente.
27.4 In de overige gevallen van beëindiging is de gemeente verplicht binnen zes maanden na de dag waarop de erfpacht eindigt en de grond met de opstallen ter vrije beschikking van de gemeente is gesteld, behoudens door derden rechtmatig verkregen gebruiksrechten, een openbare verkoping volgens plaatselijke gewoonte en onder de gebruikelijke veilingvoorwaarden te doen houden van het recht van erfpacht op de grond, te verlenen voor de verdere tijdsduur van dat recht en overigens onder de destijds voor dat recht gegolden hebbende voorwaarden.
27.5 De opbrengst van de verkoping wordt uitgekeerd aan de erfpachter na aftrek van al hetgeen aan de gemeente met betrekking tot dat recht, de grond en de opstallen nog is verschuldigd en van de te haren laste komende kosten van openbare verkoping. Een eventueel nog aanwezige waarborgsom vervalt aan de gemeente.
27.6 Indien het recht van erfpacht ten tijde van het eindigen van het recht met hypotheek was bezwaard, wordt in afwijking van artikel 27.5 de opbrengst, na aftrek van al hetgeen aan de gemeente met betrekking tot de erfpacht, de grond en de opstallen nog verschuldigd is en van de te haren laste komende kosten van de openbare verkoping aan de hypotheekhouder uitgekeerd tot een door burgemeester en wethouders vast te stellen bedrag, gelijk aan het bedrag, dat aan de hypotheekhouder zou toekomen indien het een verdeling gold van de koopprijs in geval van executoriale verkoop van het recht van erfpacht. Het daarna overblijvende bedrag van de opbrengst wordt uitgekeerd aan de erfpachter.
27.7 Generlei uitkering ingevolge dit artikel heeft plaats, zolang niet de grond met de opstallen ter vrije beschikking van de gemeente is gesteld, behoudens door derden rechtmatig verkregen gebruiksrechten en het eventuele retentierecht van de erfpachter. Uitsluitend voor de toepassing van dit artikel worden met rechtmatig verkregen gebruiksrechten gelijkgesteld anderszins door derden verkregen gebruiksrechten, welke naar het oordeel van burgemeester en wethouders geen bezwaren opleveren.
27.8 Indien bij de openbare verkoping geen bod wordt gedaan of indien een prijs wordt geboden die niet toereikend is voor hetgeen de gemeente volgens artikel 27.5 mag afhouden, vervalt de verplichting tot gunning en is de gemeente niet tot enige uitkering verplicht.
Faillissement en beslag
Artikel 28
28.1 Indien de toekomstige erfpachter voor de datum van ondertekening van de akte van vestiging van de erfpacht in staat van faillissement wordt verklaard of surseance van betaling heeft gekregen, alsmede wanneer er voor de datum van ondertekening van de notariële akte beslag op zijn goederen wordt gelegd, is de gemeente bevoegd reeds gesloten overeenkomsten met betrekking tot de onroerende zaken als ontbonden te beschouwen, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist.
28.2 Reeds betaalde canons alsmede waarborgsommen of gedeelten daarvan zullen worden gerestitueerd voor zover ze het bedrag van de kosten en boeten ingevolge deze overeenkomst te boven gaan.

Deskundigen
Artikel 29
29.1 Wanneer in deze bepalingen sprake is van deskundigen wordt daaronder verstaan een aantal van drie. Deze deskundigen zullen op verzoek van de meest gerede partij worden aangewezen door de president van de gewone rechter te 's-Gravenhage.
29.2 Indien de gemeente voornemens is een verzoek tot aanwijzing van deskundigen uit te brengen geven burgemeester en wethouders de erfpachter van dat voornemen bij aangetekend schrijven kennis en stellen burgemeester en wethouders hem gedurende één maand na dagtekening van gemeld schrijven in de gelegenheid voor geschilbeslechting door de gewone rechter te kiezen. Laat de erfpachter deze termijn ongebruikt voorbijgaan dan wordt hij geacht in te stemmen met de beslechting van het geschil bij bindend advies op grond van dit artikel.
29.3 Het aan de in artikel 30.1 bedoelde rechter gerichte verzoek tot aanwijzing van deskundigen zowel van de zijde van de gemeente als van de erfpachter wordt onverwijld per aangetekende brief ter kennis gebracht van de wederpartij. De partij, die het verzoek heeft gedaan, doet binnen één week, nadat zij van de Griffie van de Rechtbank opgave heeft ontvangen van de door de president aangewezen deskundigen, van deze aanwijzing schriftelijk mededeling aan de wederpartij.
29.4 Door de aanvaarding van hun benoeming onderwerpen deskundigen zich aan deze Algemene erfpachtbepalingen en aan de van toepassing zijnde bijzondere voorwaarden.
29.5 De deskundigen zullen, nadat beide partijen gelegenheid is gegeven tot het uiteenzetten van hun standpunt ter zake van het onderwerp van hun geschil, hun beslissing geven binnen twee maanden na hun benoeming. Deze termijn kan éénmaal met eenzelfde periode worden verlengd.
29.6 De beslissing van de deskundigen wordt gemotiveerd en schriftelijk gegeven en zal de kracht hebben van een bindend advies.
29.7 De deskundigen stellen bij hun beslissing tevens vast welke kosten ten laste van elk der partijen komen. In beginsel draagt de in het ongelijk gestelde partij de kosten van de procedure.
Domicilie
Artikel 30
De erfpachter zonder werkelijke of gekozen woonplaats binnen Nederland is verplicht met betrekking tot de erfpacht bij de akte domicilie te kiezen binnen de gemeente Borsele ten kantore van een aldaar gevestigde notaris. De erfpachter dient ervoor te zorgen dat zijn adres bij de gemeente bekend is. Zolang de keuze van een ander domicilie binnen Nederland niet ter kennis van burgemeester en wethouders is gebracht, blijft het oude domicilie gelden en wordt ook de nieuwe erfpachter geacht aldaar domicilie te hebben gekozen.
Slotbepaling
Artikel 31
Deze bepalingen kunnen worden aangehaald onder de titel van Algemene erfpachtbepalingen woningbouw gemeente Borsele 2014.
Aldus vastgesteld door burgemeester en wethouders van de gemeente Borsele op 15 april 2014.
Burgemeester en wethouders van Borsele,
De secretaris, De burgemeester,