

ALGEMENE VOORWAARDEN

VOOR UITGIFTE VAN ONROERENDE ZAKEN IN ERFPACHT

DOOR DE GEMEENTE HENGELO 2022

INLEIDING

DE ALGEMENE VOORWAARDEN VOOR DE UITGIFTE VAN ONROERENDE ZAKEN IN ERFPACHT 2022 ZIJN VASTGESTELD DOOR HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN HENGELO (O) BIJ BESLUIT VAN [DATUM] 2022 ONDER NUMMER [].

Algemeen

Dit zijn de algemene voorwaarden voor de uitgifte van onroerende zaken in erfpacht gemeente Hengelo 2022 (Algemene erfpachtvoorwaarden 2022). Deze vervangen de algemene erfpachtvoorwaarden uit 2000.

Erfpachtovereenkomst

Als u een onroerende zaak van de gemeente in erfpacht verkrijgt, dan zijn er altijd bepalingen uit deze algemene voorwaarden op de erfpachtovereenkomst van toepassing. In de erfpachtovereenkomst wordt naar de voor u toepasselijke bepalingen uit de algemene voorwaarden verwezen. Voor u is het van belang om voorafgaande aan het tekenen van de erfpachtovereenkomst na te gaan of u met deze bepalingen akkoord kunt gaan.

In de erfpachtovereenkomst zelf vindt u de kernbedingen van de overeenkomst. Kernbedingen zijn de namen van de erfpachter en van de gemeente als eigenaar, het object van de erfpacht, de canon en waarvoor de zaak is bestemd. Daarnaast kunnen in de erfpachtovereenkomst nog bijzondere bedingen worden opgenomen en wordt aangegeven welke bepalingen uit de algemene voorwaarden van toepassing zijn.

Na de ondertekening van de erfpachtovereenkomst zijn zowel de gemeente als de erfpachter gehouden alle medewerking te verlenen aan de vestiging van het recht van erfpacht op de onroerende zaak door een notaris. Op basis van de door beide partijen getekende erfpachtovereenkomst zal de notaris de akte opstellen waarbij het recht van erfpacht wordt gevestigd. De erfpachter betaalt de kosten van vestiging, dat zijn in elk geval de notaris- en kadasterkosten. Daarom mag de erfpachter (in de meeste gevallen) ook een notariskantoor kiezen waar de akte wordt gepasseerd. Dit geeft u aan in de erfpachtovereenkomst. Maakt u geen keuze, dan wijst de gemeente een notariskantoor in Hengelo aan.

Leeswijzer

De algemene voorwaarden zijn op een overzichtelijke wijze ingedeeld. In hoofdstuk 1 komen bepalingen aan de orde die op iedere erfpacht van toepassing zijn. In hoofdstuk 2 gaat het om bepalingen die voor bouwkavels gelden.

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	ALGEMENE BEPALINGEN VOOR ERFPACHT
Artikel 1.1.	Citeertitel
Artikel 1.2.	Geldigheid
Artikel 1.3.	Definities
Artikel 1.4.	Tekening
Artikel 1.5.	Feitelijke aflevering
Artikel 1.6.	Juridische levering
Artikel 1.7.	Vervroegde ingebruikneming
Artikel 1.8.	Vestiging, kosten, lasten en belastingen
Artikel 1.9.	Meting en terreingrenzen
Artikel 1.10.	Erfafscheiding en houtopstanden
Artikel 1.11.	Gedoogplicht openbare voorzieningen
Artikel 1.12.	Hoofdelijke aansprakelijkheid
Artikel 1.13.	Bodemkwaliteit en milieu
Artikel 1.14.	Bodemkwaliteit en milieu bij overdracht, ondererfpacht en beëindiging
Artikel 1.15.	Overdracht van rechten
Artikel 1.16.	Boete verzuim, nalatigheid
Artikel 1.17.	Ontbinding Erfpachtovereenkomst
Artikel 1.18.	Aanvang en duur van de Erfpachtovereenkomst
Artikel 1.19.	Bepaling en verschuldigdheid van de canon
Artikel 1.20.	Aanpassing van de canon, rentewijziging
Artikel 1.21.	Herziening van de canon na wijziging van het gebruik of de bebouwing
Artikel 1.22.	Betaling canon
Artikel 1.23.	Recht van koop
Artikel 1.24.	Gebruiksbeplating
Artikel 1.25.	Instandhouding grond en opstallen, verzekeringsplicht
Artikel 1.26.	Overdracht en ondererfpacht
Artikel 1.27.	Splitsing en samenvoeging
Artikel 1.28.	Verplichting ten opzichte van hypotheekhouders
Artikel 1.29.	Beëindiging om redenen van algemeen belang
Artikel 1.30.	Schadeloosstelling bij opzegging in het algemeen belang
Artikel 1.31.	Bijzondere wijze van opzegging van het erfpachtrecht
Artikel 1.32.	Herstel door de gemeente
Artikel 1.33.	Vrijwaring
Artikel 1.34.	Toepasselijk recht en bevoegde rechter
HOOFDSTUK 2.	ALGEMENE BEPALINGEN ERFPACHT BOUWKAVELS
Artikel 2.1.	Toepasselijkheid
Artikel 2.2.	Bouwrijpe staat
Artikel 2.3.	Draagkracht en kwaliteit van de grond
Artikel 2.4.	Over- en ondermaat
Artikel 2.5.	Beheer en onderhoud onbebouwde onroerende zaak
Artikel 2.6.	Peilhoogte
Artikel 2.7.	Bebouwing en verkoopverbod
Artikel 2.8.	Verplichting zelfbewoning
Artikel 2.9.	Bomen
Artikel 2.10.	Vrijkomende grond
Artikel 2.11.	Aansluiting drainage
Artikel 2.12.	Maaiveldhoogte
Artikel 2.13.	Aansluiting riolering
Artikel 2.14.	Uitweg(en)
Artikel 2.15.	Parkeren

HOOFDSTUK 1 ALGEMENE BEPALINGEN VOOR ERFPACHT

Artikel 1.1. Citeertitel.

Deze voorwaarden kunnen worden aangehaald onder de titel: "Algemene erfpachtvoorwaarden 2022".

Artikel 1.2. Geldigheid.

- a. Deze algemene voorwaarden behoren bij iedere Erfpachtovereenkomst tussen de gemeente Hengelo en de erfpachter waarin deze uitdrukkelijk geheel of gedeeltelijk van toepassing zijn verklaard en vormen daarmee één onverbrekelijk geheel.
- b. De bepalingen in Hoofdstuk 1 zijn altijd van toepassing, tenzij toepassing van dit Hoofdstuk geheel of gedeeltelijk expliciet is uitgesloten in de Erfpachtovereenkomst.
- c. De bepalingen in Hoofdstuk 2 zijn slechts van toepassing, indien en voorzover ze in de Erfpachtovereenkomst expliciet van toepassing zijn verklaard.
- c. Indien en voor zover de Bijzondere voorwaarden in de Erfpachtovereenkomst afwijken van de inhoud van deze algemene voorwaarden, prevaleren de Bijzondere voorwaarden boven de algemene voorwaarden.

Artikel 1.3. Definities.

In deze algemene voorwaarden 2022 wordt verstaan onder:

BW Burgerlijk Wetboek

Bijzondere

voorwaarden: De naast, in aanvulling op of in afwijking van de algemene voorwaarden geldende bepalingen, vermeld in de Erfpachtovereenkomst en de notariële akte.

Canon: De periodieke vergoeding die de erfpachter moet betalen voor de Erfpacht.

College: College van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente Hengelo.

Erfdienstbaarheid: Een last waarmee een onroerende zaak bezwaard is ten bate van een aangrenzende onroerende zaak van een andere eigenaar.

Erfpacht: Een zakelijk recht dat de erfpachter de bevoegdheid geeft een gemeentelijke onroerende zaak te houden en te gebruiken waarvoor de erfpachter een canon aan de gemeente verschuldigd is.

Erfpachtovereenkomst: De op schrift gestelde en door partijen ondertekende overeenkomst ter verstrekking van het erfpachtrecht waarop deze algemene voorwaarden 2022 van toepassing zijn.

Feitelijke aflevering: Het moment waarop de erfpachter voor het eerst feitelijk over de onroerende zaak kan beschikken door deze te betrekken of er feitelijk werkzaamheden in of op uit te voeren overeenkomstig de bestemming. Het betreft het moment van ingebruikname. Het uitvoeren van een sonderingsonderzoek of een milieukundig bodemonderzoek geldt niet als feitelijke aflevering.

Gemeente: De gemeente Hengelo.

Herzieningsperiode: De periode waarbinnen krachtens de Erfpachtovereenkomst de canon niet zal worden aangepast, gerekend vanaf de ingangsdatum.

Ingebrekestelling: Een schriftelijke aanmaning tot nakoming van een bepaalde verplichting waarbij een redelijke termijn voor nakoming wordt gesteld.

Notariële akte: De voor vestiging van het erfpachtrecht vereiste akte van erfpacht.

Onroerende zaak: De grond en de eventueel zich daarop bevindende opstallen die het object van de Erfpachtovereenkomst vormen.

Vestigingskosten: Kosten in verband met de vestiging, zoals notariële kosten van recherche, legalisaties, volmachten, en kadastrale kosten van aanwijzing, inmeting en registratie en inschrijving vestigingsakte, inclusief daarover verschuldigde belastingen.

Vervreemden: Overdracht in juridische of economische eigendom, de vestiging of overdracht van een beperkt genotsrecht of de overdracht in eigendom onder voorbehoud van een beperkt genotsrecht.

Artikel 1.4. Tekening.

Bij de Erfpachtovereenkomst hoort een tekening waarop de in erfpacht gegeven onroerende zaak staat aangegeven. In de Erfpachtovereenkomst wordt deze tekening met een nummer aangeduid. De op deze tekening en in de Erfpachtovereenkomst vermelde kadastrale aanduiding van de onroerende zaak kan wegens kadastrale uitmeting door het Kadaster vóór aktepassering, dan wel door toepassing van de applicatie Splits (voorlopige percelen) afwijken van de kadastrale aanduiding in de notariële akte.

Artikel 1.5. Notariële akte van vestiging

- a. De notariële akte wordt gepasseerd binnen 3 maanden na het besluit van het college tot uitgifte in erfpacht van de onroerende zaak. De gemeente kan wegens bijzondere omstandigheden, op basis van een schriftelijk en gemotiveerd verzoek van de erfpachter, uitstel verlenen voor het ondertekenen van de akte van vestiging. Het college kan aan het verlenen van uitstel voorwaarden verbinden.
- b. De erfpachter is verplicht om de eventueel op dat moment verschuldigde bedragen overeenkomstig artikel 1.22 lid a te voldoen aan de notaris, uiterlijk op de dag voorafgaand aan de dag waarop het passeren van de notariële akte zal plaatsvinden.
- c. Indien de erfpachter niet binnen 2 maanden na afloop van de in lid a bedoelde termijn – al dan niet door het college verlengd – meewerkt aan het passeren van de notariële akte, is de gemeente bevoegd de Erfpachtovereenkomst eenzijdig te ontbinden zonder dat nadere ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist. De ontbinding geschiedt door middel van een aangetekende brief aan de erfpachter. In dat geval verbeurt erfpachter een boete ten bate van de gemeente van vijf procent (5%) van de in de Erfpachtovereenkomst vermelde waarde van de onroerende zaak inclusief eventueel verschuldigde omzetbelasting, onverminderd het recht van de gemeente op schadevergoeding en vergoeding van kosten van verhaal.
- d. De keuze van een bij voorkeur in Hengelo gevestigde notaris ligt bij de erfpachter. Indien de erfpachter bij retournering van de Erfpachtovereenkomst geen notaris heeft aangewezen, wijst de gemeente een notariskantoor in Hengelo aan.
- e. De kosten van vestiging van het recht van erfpacht, waaronder de notariële en kadastrale kosten, inclusief de daarover verschuldigde omzetbelasting, komen voor rekening van de erfpachter.
- f. Alle kosten en lasten welke op de onroerende zaak rusten en alle heffingen en belastingen welke vanwege de onroerende zaak worden geheven, komen met ingang van de datum van aktepassering of vanaf de datum van feitelijke aflevering voor rekening van erfpachter, voor zover verschuldigd per die datum.
- g. Heffingen en/of belastingen worden op het moment van aktepassering naar evenredigheid in tijd tussen partijen verrekend met inachtneming van het voorgaande lid.

Artikel 1.6. Feitelijke aflevering.

- a. De onroerende zaak wordt feitelijk afgeleverd op het moment van het passeren van de notariële akte in de staat waarin de onroerende zaak zich dan bevindt of, indien die datum eerder valt, de datum van feitelijke ingebruikneming door of namens Erfpachter. Vanaf dat moment is de onroerende zaak voor rekening en risico van de erfpachter. Erfpachter heeft het recht de onroerende zaak vóór feitelijke aflevering te inspecteren.
- b. Behoudens afspraken tussen partijen over vervroegde ingebruikneming conform artikel 1.8 kan de erfpachter de onroerende zaak pas in eigen gebruik en/of genot nemen nadat de notariële akte is gepasseerd en alle door de erfpachter op dat moment verschuldigde bedragen zijn betaald.

Artikel 1.7. Juridische levering.

- a. De gemeente staat ervoor in, dat zij gerechtigd is een recht van erfpacht te vestigen op de onroerende zaak.
- b. Tenzij in de Erfpachtovereenkomst anders is vermeld, wordt het recht van erfpacht op de onroerende zaak gevestigd:

1. vrij van hypothecaire inschrijvingen en beslagen of inschrijvingen daarvan en voorts vrij van huur, pacht en andere gebruiksrechten van derden;
 2. met alle daarbij behorende rechten, waaronder die uit hoofde van erfdienstbaarheden als heersend erf en kwalitatieve rechten;
 3. met alle daaraan verbonden lasten uit hoofde van erfdienstbaarheden als dienend erf, kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen, alsmede overige lasten en beperkingen.
- c. De erfpachter is gebonden aan de in lid b. onder punt 2 en 3 bedoelde lasten en beperkingen indien en voor zover hij deze in de Erfpachtovereenkomst uitdrukkelijk heeft aanvaard.
- d. De gemeente verleent geen vrijwaring voor haar onbekende lasten en beperkingen.

Artikel 1.8. Vervroegde ingebruikneming.

- a. Feitelijke ingebruikneming van de onroerende zaak voordat de notariële akte is gepasseerd geldt als economische overdracht en is niet toegestaan, behoudens met vooraf verkregen toestemming van de gemeente en nadat de erfpachter en de gemeente hierover een aanvullende overeenkomst gesloten hebben.
- b. In de onder a. genoemde overeenkomst worden in elk geval de volgende voorwaarden van toepassing verklaard:
1. Erfpachter is na uitreiken van de BTW-factuur verplicht deze per ommekeer te voldoen;
 2. Erfpachter is verplicht na feitelijke ingebruikneming binnen maximaal één maand de notariële akte te doen passeren.
 3. De Gemeente meldt de economische overdracht binnen de daarvoor geldende termijn aan de belastingdienst;
 4. De onroerende zaak zal per overeengekomen datum door de erfpachter worden aanvaard in de staat waarin de onroerende zaak zich op dat moment bevindt;
- Vanaf feitelijke overdracht komen de zorg, het risico en de kosten van de onroerende zaak volledig voor rekening van de erfpachter. De erfpachter vrijwaart de gemeente in dat verband voor eventuele aanspraken van derden die hieruit kunnen voortvloeien.

Artikel 1.9. Meting en terreingrenzen.

- a. Op verzoek van erfpachter zullen de grenspunten door de gemeente éénmalig worden aangewezen en met buizen of piketten in het terrein worden aangegeven.
- b. Partijen geven op grond van artikel 104 Kadasterregeling toestemming aan het Kadaster om de onroerende zaak als nieuwe kadastraal perceel te vormen zonder onderzoek ter plaatse en zonder meting. Partijen stellen aan het Kadaster zodanige, door partijen goedgekeurde, gegevens ter beschikking dat over de ligging van de grenzen en de rechtstoestand geen twijfel bestaat;
- c. Funderingsstroken en dakoverstekken dienen binnen de eigendomsgrenzen te blijven.
- d. De erfpachter dient er voor zorg te dragen dat de uitgezette grenspunten in stand worden gehouden.
- e. De erfpachter zal na het gereed komen van de eventueel op de onroerende zaak op te richten opstallen medewerkers van de gemeente toegang verlenen tot de onroerende zaak, teneinde de noodzakelijke opmetingen te verrichten.

Artikel 1.10. Erfafscheiding en houtopstanden.

- a. De erfpachter is verplicht voor diens rekening de onroerende zaak behoorlijk af te scheiden en afgescheiden te houden middels een deugdelijke en niet-ontsierende erfafscheiding en overeenkomstig de publiekrechtelijke voorschriften (waaronder het bestemmingsplan en de welstandsnota/ontwikkelcriteria). De erfpachter verklaart ermee bekend te zijn dat hiervoor een vergunningsplicht kan bestaan, in welk geval hij deze dient aan te vragen en waarvan de kosten voor diens rekening komen.
- b. Erfpachter is verplicht bestaande houtopstanden te dulden die zich binnen twee meter uit de grens van de onroerende zaak bevinden.

Artikel 1.11. Gedoogplicht openbare voorzieningen.

- a. De erfpachter is verplicht te gedogen dat voorzieningen voor openbare doeleinden (zoals lichtmasten, bedrading, straatnaamborden, aanduidingsborden, ondergrondse (water)voorzieningen etc.) op, in, of boven de onroerende zaak en eventueel aan de - daarop aanwezige dan wel te stichten - opstallen zijn of worden aangebracht, onderhouden en vervangen of gewijzigd, op de plaatsen waar en de wijze waarop de gemeente dit in het kader van het algemeen belang noodzakelijk acht.
- b. Zaken die op, in of boven de onroerende zaak zijn aangebracht, waaronder de onder lid a. genoemde, blijven eigendom van de gemeente dan wel betreffende derden, tenzij in de Erfpachtovereenkomst expliciet wordt vermeld dat dit niet het geval is. Erfpachter zal op eerste verzoek van de gemeente meewerken aan een daartoe strekkende vestiging van een zelfstandig recht van opstal.
- c. De erfpachter is verplicht al hetgeen krachtens lid a. van dit artikel is aangebracht of zal worden aangebracht, bevestigd te laten en zich te onthouden van al datgene waardoor het functioneren van deze zaken wordt geschaad of belemmerd of waardoor de bereikbaarheid en bedrijfsveiligheid van die voorzieningen in gevaar komt. In dit verband geldt dat op, in of boven de onroerende zaak waarin de voorzieningen zijn gelegen 1. geen bouwwerken mogen worden opgericht, 2. geen gesloten wegdek mag worden aangebracht, 3. geen ontgrondingen mogen worden verricht, 4. geen bomen of diepwortelende struiken mogen worden aangebracht en, 5. aan derden geen toestemming tot genoemde handelingen mag worden verleend.
- d. De erfpachter is aansprakelijk voor alle schade welke door beschadiging van de aanwezige zaken, bedoeld in lid a., door zijn toedoen of nalaten wordt veroorzaakt.
- e. Indien werkzaamheden in verband met aanwezige zaken moeten worden uitgevoerd, bijvoorbeeld het inspecteren, repareren, wegnemen, uitbreiden, vervangen hiervan, is de erfpachter verplicht de personen, die daartoe door of namens de gemeente – of derden - zijn aangewezen, te allen tijde onbelemmerd toe te laten. Het gebruik van de onroerende zaak zal hierdoor niet méér worden belemmerd dan redelijkerwijs voor de werkzaamheden nodig is.
- f. Bij niet-nakoming van het hiervoor bepaalde, verbeurt erfpachter ten bate van de gemeente een boete van tweehonderdvijftig euro (€ 250,00) voor elke dag, dat het aanbrengen, onderhouden of andere verrichtingen worden verhinderd of niet toegestaan wordt.

Artikel 1.12. Bodemkwaliteit en milieu

- a. In opdracht en voor rekening van de gemeente is/wordt voor het passeren van de notariële akte een onderzoek uitgevoerd omtrent de aanwezigheid van niet aanvaardbare of voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke stoffen in de bodem van de onroerende zaak. Op basis van de uitslag van dit bodemonderzoek zal moeten blijken dat de bodem van de onroerende zaak geschikt is voor het beoogd gebruik. De conclusies van het bodemonderzoek worden vermeld in de Erfpachtovereenkomst (indien reeds bekend) en de erfpachter heeft recht op inzage van de rapportage van het bodemonderzoek.
- b. Als voor het passeren van de notariële akte, of voor de ingebruikneming van de onroerende zaak, blijkt dat er voor het milieu gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen van zodanige aard aanwezig zijn in de bodem van de onroerende zaak, met als gevolg dat niet kan worden verklaard dat de bodem van de onroerende zaak geschikt is voor het voorgenomen gebruik en van de erfpachter in redelijkheid niet kan worden gevergd dat hij zonder sanering de onroerende zaak aanvaardt, dan heeft iedere partij eenzijdig het recht de Erfpachtovereenkomst schriftelijk te ontbinden en komt de onroerende zaak weer ter vrije beschikking van de gemeente, zonder enige gehoudenheid tot schadevergoeding aan de erfpachter.
- c. Onder voor het milieu gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen worden (in ieder geval) niet verstaan: funderingsrestanten, puin of andere restanten van bouwkundige aard, stobben van bomen of struiken en/of de aanwezigheid van omstandigheden die de draagkracht van de onroerende zaak beïnvloeden.

- d. Het feit dat uit het bodemonderzoek is gebleken dat de bodem geschikt is voor het voorgenomen gebruik, geeft geen garantie dat de kwaliteit van de bodem zodanig is dat deze als schone grond kan worden afgevoerd. De erfpachter moet er voor eigen rekening en risico voor zorgen dat grondafvoer en/of verwerking van de grond uit de onroerende zaak op milieuhygiënisch verantwoorde wijze en conform de geldende wet- en regelgeving plaatsvindt.
- e. Vanaf het moment van risico overgang van de onroerende zaak zoals bepaald in artikel 1.6, of vanaf de eerdere ingebruikneming van de onroerende zaak, gaat tevens het volledige risico voor wat betreft bodemverontreiniging over naar de erfpachter. De erfpachter vrijwaart derhalve de gemeente van iedere aansprakelijkheid in het kader van eventuele, na risico overgang van de onroerende zaak, gebleken bodemverontreiniging. De gemeente is niet aansprakelijk voor, en niet gehouden tot, sanering van een na risico overgang gebleken bodemverontreiniging, tenzij de erfpachter aantoont dat deze bodemverontreiniging reeds op het moment van de risico overgang in de onroerende zaak aanwezig was en ook onder de op dat moment geldende normen moest worden aangemerkt als een geval van (ernstige) bodemverontreiniging met een urgentie om te saneren, alles behoudens het onder lid f. bepaalde.
- f. De erfpachter zal de gemeente niet wegens toerekenbare tekortkoming of onrechtmatige daad kunnen aanspreken tot sanering of het anderszins nemen van maatregelen ten aanzien van bodemverontreiniging in de onroerende zaak, dan wel tot vergoeding van de kosten die de erfpachter moet maken, als gevolg van een wijziging van de bestemming van de onroerende zaak naar een meer gevoelige bestemming, waardoor (aanvullende) sanering noodzakelijk is.

Artikel 1.13. Bodemkwaliteit en milieu bij overdracht, ondererfpacht en beëindiging

- a. In het geval van overdracht, ondererfpacht of beëindiging van het recht van erfpacht zal voor rekening van de erfpachter een bodemonderzoek naar de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen plaatsvinden op basis van een vooraf door de gemeente goedgekeurd bodemonderzoeksplan en uitgevoerd door een vooraf door de gemeente goedgekeurd milieukundig onderzoeksbureau.
- b. Onder voor het milieu gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen worden (in ieder geval) niet verstaan: funderingsrestanten, puin of andere restanten van bouwkundige aard, stobben van bomen of struiken en/of de aanwezigheid van omstandigheden die de draagkracht van de onroerende zaak beïnvloeden.
- c. De erfpachter zal aan de opvolgende rechthebbende van het recht van erfpacht of de ondererfpachter(s) alsmede aan de gemeente onverwijld een afschrift van een recent bodemkundig onderzoeksrapport overhandigen. Onder recent bodemkundig onderzoek wordt verstaan een bodemonderzoek dat ten tijde van de overdracht van de erfpacht of de vestiging van de ondererfpacht niet ouder dan één jaar is. Het bodemonderzoek dient te worden uitgevoerd conform de NEN 5740 of een daarvoor opvolgende in de plaats tredende norm.
- d. Indien naar het redelijk oordeel van de gemeente uit het in lid b. genoemd bodemonderzoek blijkt dat een saneringsonderzoek, sanerings- en/of een beheersmaatregel nodig is en de verontreiniging toerekenbaar is aan de (onder-)erfpachter of aan één van zijn rechtsopvolgers, dan zal deze naast betrokken opvolger jegens de gemeente gehouden zijn onverwijld en zonder enig voorbehoud, voor eigen rekening en risico tot uitvoering daarvan over te gaan, in overeenstemming met de door de gemeente vooraf gegeven aanwijzingen.
- e. Bij niet-nakoming of niet behoorlijke nakoming van enige verplichting voortvloeiende uit dit artikel, verbeurt de (onder-)erfpachter, na behoorlijke ingebrekestelling en na verloop van de daarin gestelde termijn, een boete ter hoogte van € 10.000,00 aan de gemeente. De (onder-)erfpachter(s) is (zijn) jegens de gemeente mede hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van vorengenoemde boete verschuldigd geworden door een of meer van zijn rechtverkrijgenden op het ondererfpachtrecht.
- f. De gemeente is in het in lid e. van dit artikel bedoelde geval gerechtigd zelf, voor rekening en risico van de (onder-)erfpachter of diens rechtverkrijgenden, het bodemonderzoek te

(laten) verrichten. In het geval de resultaten van voornoemd bodemonderzoek naar het redelijk oordeel van de gemeente uitwijzen dat een nader- en/of saneringsonderzoek en/of de uitvoering van een bodemsanering onderscheidenlijk één of meer beheersmaatregelen nodig is, zal de gemeente zelf voor rekening en risico van de (onder-)erfpachter of diens rechtverkrijgenden daartoe overgaan.

De resultaten van het bodemonderzoek alsmede van de eventuele sanering en/of beheersmaatregelen zullen in afschrift aan de betrokken (onder-)erfpachter dan wel zijn rechtsopvolger ter hand worden gesteld.

- g. Het gestelde in de vorige leden van dit artikel laat onverlet het recht van de gemeente om bij niet- of niet behoorlijke nakoming van enige uit dit artikel voortvloeiende verplichting, al dan niet in rechte, nakoming, vervangende schadevergoeding en/of ontbinding te vorderen. Hetzelfde geldt bij aansprakelijkheid van de (onder-)erfpachter en/of zijn rechtverkrijgenden in geval van opgetreden en nog op te treden schade uit onrechtmatige daad.

Artikel 1.14. Hoofdelijke aansprakelijkheid.

Indien in de Erfpachtovereenkomst meer dan één natuurlijke- of rechtspersoon als erfpachter staat vermeld, zijn deze personen en opvolgende verkrijgers, tenzij en voor zover uit deze voorwaarden anders blijkt, ieder hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen jegens de gemeente die uit de Erfpachtovereenkomst voortvloeien.

Artikel 1.15. Overdracht van rechten.

Het is de erfpachter verboden, om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente, rechten en verplichtingen uit de Erfpachtovereenkomst en/of eventuele met deze Erfpachtovereenkomst samenhangende overeenkomsten tussen partijen, geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden.

Artikel 1.16. Boete, verzuim, nalatigheid.

- a. Bij niet-, niet tijdige, of niet behoorlijke nakoming van enige verplichting van de erfpachter, voortvloeiende uit de Erfpachtovereenkomst en/of de van toepassing zijnde (gedeelten van) de algemene voorwaarden, verbeurt de erfpachter, na ingebrekestelling en na verloop van de daarin gestelde termijn, ten behoeve van de gemeente een direct opeisbare boete ten bedrage van vijfhonderd euro (€ 500,00) voor elke dag dat de niet (volledige) nakoming voortduurt .
- b. Het in lid a. gestelde is niet van toepassing indien voor de betreffende niet-nakoming in enig artikel afzonderlijk een boete is gesteld, in welk geval de afzonderlijke boeteregeling van toepassing is. Lid a is evenmin van toepassing op te late betaling van de canon in welk geval de wettelijke (handels-)rente is verschuldigd.
- c. Onverminderd het bepaalde in de leden a en b van dit artikel is de gemeente bevoegd om bij niet-nakoming van enige uit deze Erfpachtovereenkomst voortvloeiende verplichting, nakoming en/of vervangende schadevergoeding te vorderen.
- Erfpachtovereenkomst

Artikel 1.17. Ontbinding Erfpachtovereenkomst.

De gemeente is bevoegd om vóór het ondertekenen van de notariële akte de Erfpachtovereenkomst eenzijdig, en zonder dat ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst nodig is, te ontbinden indien zich een van de navolgende gevallen voordoet:

1. De erfpachter wordt in staat van faillissement verklaard, de erfpachter heeft surseance van betaling gekregen of de wet Schuldsanering natuurlijke personen (Wsnp) is op erfpachter van toepassing verklaard;
2. Surséance van betaling, faillissement of gerechtelijke schuldsanering van de erfpachter is aangevraagd;
3. De erfpachter komt te overlijden;
4. Verlies van rechtspersoonlijkheid, feitelijke liquidatie, ontbinding, fusie of splitsing van een

erfpachter-rechtspersoon;

5. Executoriaal beslag wordt gelegd op onroerende of roerende zaken of vermogensrechten van de erfpachter die erfpachter heeft dan wel rechtstreeks zal verkrijgen uit een ten tijde van het beslag reeds bestaande rechtsverhouding.

Ontbinding van de Erfpachtovereenkomst geschiedt bij aangetekende brief aan de erfpachter (of zijn rechtsopvolgers).

Indien de onroerende zaak op het moment van ontbinding van de Erfpachtovereenkomst reeds feitelijk geleverd was, is de erfpachter verplicht de onroerende zaak onverwijld weer terug te leveren aan de gemeente in de staat waarin de onroerende zaak zich bevond ten tijde van de feitelijke aflevering daarvan.

Voor zover de gemeente kosten moet maken om veranderingen na feitelijke aflevering op, aan of in de onroerende zaak ongedaan te maken en te herstellen naar de oorspronkelijke staat bij feitelijke aflevering, komen deze kosten voor rekening van erfpachter.

Artikel 1.18. Aanvang en duur van de Erfpachtovereenkomst.

Het recht van erfpacht gaat in op de datum van vestiging, tenzij de onroerende zaak eerder door de erfpachter vervroegd in gebruik is genomen. In dat geval gaat deze in op moment van ingebruikneming.

Het erfpachtrecht wordt gevestigd voor onbepaalde tijd, tenzij in de akte van vestiging een termijn is genoemd.

Artikel 1.19. Bepaling en verschuldigheid van de canon.

- a. De canon wordt berekend en vastgesteld op basis van het in de Erfpachtovereenkomst aangegeven rentepercentage over de in de Erfpachtovereenkomst aangegeven waarde van de onroerende zaak. Het rentepercentage wordt verhoogd met een opslag van 1 % voor risico, administratie- en beheerkosten.
- b. Voor verenigingen en stichtingen zonder winstoogmerk voor de beoefening van sport en spel bedraagt de canon ten minste tweehonderdvijftig euro (€ 250,00) per jaar. Dit bedrag wordt na afloop van iedere herzieningsperiode aangepast aan de hand van de ontwikkeling van de consumentenprijsindex van het CBS voor huishoudens.
- c. De canon is verschuldigd vanaf de datum waarop de erfpacht ingaat en dient in termijnen bij vooruitbetaling op door de gemeente bepaalde wijze te worden voldaan.
- d. Indien in de Erfpachtovereenkomst geen andere termijn staat aangegeven, bedraagt de herzieningsperiode vijf jaar. De canon ligt vast gedurende de gehele herzieningsperiode.

Artikel 1.20. Aanpassing van de canon, rentewijziging.

- a. Uiterlijk één maand vóór afloop van iedere herzieningsperiode, wordt de hoogte van de canon opnieuw door het College vastgesteld.
- b. De herziene canon wordt door het College berekend en vastgesteld op basis van het in lid c omschreven rentepercentage dat geldt op de datum waarop de herziene canon wordt vastgesteld en de alsdan geldende verkoopwaarde van de onroerende zaak. Indien de erfpachter zich niet kan verenigen met de hoogte van de alsdan geldende verkoopwaarde van de onroerende zaak, zal deze waarde, behoudens beroep op de terzake bevoegde rechter, worden vastgesteld door 3 deskundigen, waarvan ieder der partijen er één benoemt, terwijl de derde deskundige in onderling overleg door de beide eerstbenoemde deskundigen zal worden aangewezen, of voor het geval de beide eerstbenoemde deskundigen in onderling overleg terzake niet slagen, op verzoek van de meest gereede partij zal worden benoemd door de terzake bevoegde rechter, onder wiens ambstgebied de gemeente Hengelo ressorteert. De kosten van deze vaststelling zullen door de gemeente en de erfpachter ieder voor de helft worden gedragen.
- c. Het in lid b bedoelde rentepercentage is gelijk aan de omslagrente, verhoogd met een opslag van 1 % voor risico, administratie- en beheerkosten, tenzij het rentepercentage voor 25-jarige rentevaste geldleningen bij de BNG Bank hoger is dan de omslagrente. In dat geval wordt dit BNG rentepercentage, verhoogd met een opslag van 1 % voor risico, administratie- en beheerkosten,

- in plaats van de omslagrente gehanteerd. De omslagrente is het bij de gemeentebegroting vastgestelde gemiddelde rentepercentage dat gemeentelijke diensten betalen over het aan hen verstrekte intern-gemeentelijke leningskapitaal.
- d. Het vorenstaande lijdt uitzondering indien de herziening zou leiden tot een lagere canon dan de laatst geldende. De herziene canon zal nimmer lager zijn dan de laatst geldende.

Artikel 1.21. Herziening van de canon na wijziging van het gebruik of de bebouwing.

Herziening van de canon kan voorts plaatsvinden in de volgende gevallen:

- a. indien door een met toestemming van het College tot stand gekomen veranderd gebruik waardevermeerdering van de onroerende zaak daartoe redelijkerwijs aanleiding geeft, zulks met ingang van de datum waarop het veranderd gebruik tot stand is gekomen.
- b. indien een met toestemming van het College gerealiseerde wijziging van de bestaande opstallen en/of met toestemming van het College gestichte nieuwe bebouwing, gelet op de door deze wijziging en/of bebouwing tot stand gekomen waardevermeerdering van de onroerende zaak daartoe redelijkerwijs aanleiding geeft, zulks met ingang van de datum waarop de wijziging van de bestaande opstallen en/of bebouwing is gerealiseerd.

De nieuwe canon zal in deze gevallen door het College worden vastgesteld zoals aangegeven in artikel 1.20.

Artikel 1.22. Betaling canon.

- a. Binnen drie maanden na ondertekening van de Erfpachtovereenkomst, doch uiterlijk vóór het tijdstip van ondertekening van de notariële akte, dient volgens factuur te zijn voldaan aan de notaris bij wie de akte wordt ondertekend:
 - de canon verschuldigd over het restant van het lopende kalenderjaar, gerekend vanaf de ingangsdatum
 - en
 - indien van toepassing de eventueel verschuldigde BTW over de gehele waarde van de onroerende zaak welke in erfpacht is uitgegeven, en, het overige verschuldigde.
- b. Indien de som van de in lid a. bedoelde bedragen niet binnen de in lid a. gestelde termijn door de notaris is ontvangen, is de erfpachter in verzuim en zal erfpachter daarover, zonder dat ingebrekestelling is vereist, over de periode vanaf die datum tot aan de datum van betaling de wettelijke handelsrente (indien geen sprake is van een handelsovereenkomst de wettelijke rente) verschuldigd zijn.
- c. Ten behoeve van de betaling van de canon wordt een factuur verzonden.

Artikel 1.23. Recht van koop.

- a. Erfpachter heeft het recht om de in erfpacht uitgegeven onroerende zaak te kopen, zoveel mogelijk in lijn met de Algemene voorwaarden voor verkoop van onroerende zaken door de gemeente Hengelo en de bij de erfpacht van toepassing verklaarde artikelen van de Algemene erfpachtvoorwaarden.
- b. Indien de erfpachter tot aankoop van de in erfpacht uitgegeven onroerende zaak wenst over te gaan, dient de erfpachter een schriftelijk verzoek daartoe te doen aan het College. Partijen zullen met elkaar in overleg treden over de van toepassing zijnde voorwaarden en bedingen, met dien verstande dat het College bevoegd is te besluiten of zij al dan niet door de erfpachter verzochte verkoop wenst over te gaan, alsmede onder welke voorwaarden en bedingen.
- c. Gedurende de eerste 5 jaar na ingangsdatum van de erfpacht bedraagt de koopprijs de in de Erfpachtovereenkomst aangegeven waarde van de onroerende zaak, tenzij partijen anders overeenkomen.
- d. Daarna bedraagt de koopprijs de getaxeerde verkoopwaarde, welke wordt vastgesteld door 3 deskundigen, waarvan ieder der partijen er één benoemt, terwijl de derde deskundige in onderling overleg door beide eerstbenoemde deskundigen zal worden aangewezen of voor het geval de beide eerstbenoemde deskundigen in onderling overleg terzake niet slagen, op verzoek van de meest

- gerede partij zal worden benoemd door de Rechtbank Overijssel. De kosten van deze taxatie zullen door de gemeente en de erfpachter ieder voor de helft worden gedragen.
- e. In afwijking van het hiervoor onder lid d bepaalde, zal de verkoopwaarde nimmer lager liggen dan de in de Erfpachtovereenkomst aangegeven waarde van de onroerende zaak.

Artikel 1.24. Gebruiksbeplating.

- a. Erfpachter is verplicht, zowel tijdens de bebouwing als daarna, voor zover in redelijkheid van hem kan worden gevergd, al datgene te doen en/of na te laten waardoor schade, gevaar of hinder - in welke vorm dan ook - kan worden voorkomen of ontstaan. Eventuele redelijke aanwijzingen van de gemeente daartoe, voor zover vallend binnen de grenzen door de wet bepaald, moeten worden opgevolgd.
- b. Erfpachter is verplicht om de onroerende zaak in een ordelijke en nette staat te houden.

Artikel 1.25. Instandhouding grond en opstallen, verzekeringsplicht.

- a. De erfpachter is verplicht de onroerende zaak en de daarop aanwezige opstallen in zodanige technische staat te brengen en te houden dat deze de in de akte aangegeven bestemming en het daar bedoelde gebruik op behoorlijke wijze kunnen dienen. Daartoe dient de erfpachter de onroerende zaak met opstallen in alle opzichten goed te onderhouden en waar nodig de opstallen tijdig te vernieuwen. Alle kosten van onderhoud, herstel en vernieuwingen zijn voor rekening van de erfpachter.
- b. Het is erfpachter niet geoorloofd opstallen geheel of gedeeltelijk te slopen of het bouwvolume van de opstallen te wijzigen, tenzij het College daartoe vooraf schriftelijk toestemming heeft verleend en het College krachtens de daarvoor geldende publiekrechtelijke voorschriften daartoe tevens een vergunning heeft verleend.
- c. De erfpachter is verplicht tot gehele of gedeeltelijke herbouw van opstallen over te gaan indien deze door welke oorzaak dan ook teniet zijn gegaan. De erfpachter is verplicht alle opstallen tegen brand- en stormschade te verzekeren en verzekerd te houden gedurende de gehele looptijd van de erfpacht.
- d. Het College kan op verzoek van de erfpachter vrijstelling verlenen van de in lid a. en c. genoemde verplichtingen. Aan een vrijstelling kunnen door het College voorwaarden worden verbonden, waaronder een tijdsbepaling of de vaststelling van een nieuwe canon als bedoeld in artikel 1.21 .

Artikel 1.26. Overdracht en ondererfpacht.

- a. De erfpachter is, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van het College, niet bevoegd zijn recht van erfpacht geheel of gedeeltelijk over te dragen of toe te delen, ondererfpacht te vestigen dan wel een beperkt recht te vestigen waardoor het gebruik van de onroerende zaak door derden wordt verkregen.
- b. De erfpachter is verplicht, in geval van gehele of gedeeltelijke overdracht van het erfpachtrecht, alsmede bij verhuur of verpachting van het erfpachtrecht in de daartoe op te maken akte de bepalingen, waaronder het recht is verleend, op te nemen of daarnaar te verwijzen.
- c. De erfpachter is verplicht om het voornemen tot de verhuur of verpachting als bedoeld in lid b. minimaal 2 weken voordat daartoe formeel wordt overgegaan, schriftelijk aan het College te melden.
- d. De erfpachter is verplicht om het voornemen tot de inbreng van het erfpachtrecht in een (andere) rechtspersoon, onderneming of vermogen en voor de verdeling tussen gezamenlijke rechtshabbers op het recht minimaal 2 weken voordat daartoe formeel wordt overgegaan, schriftelijk aan het College te melden.
- e. De nieuwe erfpachter, ondererfpachter of verkrijger van een gebruiksrecht als bedoeld in lid a. is verplicht om binnen één maand na overdracht, op zijn kosten aan het College een afschrift van de akte over te leggen.
- f. In geval van vervreemding van het erfpachtrecht blijft de oude erfpachter naast de nieuwe erfpachter voor de eventuele niet betaalde, reeds vervallen erfpachttermijnen over de aan de overdracht voorafgaande vijf jaar hoofdelijk aansprakelijk.

Artikel 1.27. Splitsing en samenvoeging.

- a. De erfpachter is tot splitsing van het erfpachtrecht, tot splitsing in appartementsrechten of tot samenvoeging van erfpachtrechten slechts bevoegd na voorafgaande schriftelijke toestemming van het College.

Voor de toepassing van dit artikel wordt met de in de eerste zin bedoelde handelingen gelijkgesteld het door de erfpachter verlenen van deelnemings- en lidmaatschapsrechten, die betrekking hebben op het gebruik van de onroerende zaak.

- b. Het College beslist binnen één maand na het schriftelijk verzoek om toestemming voor de rechtshandeling als bedoeld in lid a.

Deze termijn kan door het College door een schriftelijke mededeling aan de erfpachter ten hoogste eenmaal met één maand worden verlengd.

Indien binnen één (c.q. twee) maand(en) niet op het verzoek is beslist, zonder dat dat aan de erfpachter is toe te rekenen, wordt de toestemming geacht te zijn verleend.

Het College kan aan de toestemming voorwaarden verbinden waaronder herziening van de canon als bedoeld in artikel 21 van dit hoofdstuk, alsmede ten aanzien van het onderhoud van de opstallen na de splitsing.

- c. Bij splitsing van het erfpachtrecht stelt het College vast op welke wijze de canon gesplitst zal worden. Het College is bevoegd daarbij een redelijk bedrag aan administratiekosten in rekening te brengen.

Artikel 1.28. Verplichtingen ten opzichte van hypotheekhouders.

- a. Ingeval het erfpachtrecht met één of meerdere hypotheekrechten is bezwaard, is de erfpachter verplicht om binnen één maand na het passeren van de akte(n) van hypotheekverlening, aan het College een authentiek afschrift van de desbetreffende akte over te leggen. De kosten die hieraan zijn verbonden komen voor rekening van de erfpachter.
- b. Het College zal de hypotheekhouder tijdig in kennis stellen van een voornemen tot opzegging van het erfpachtrecht, of wijziging van de grondwaarde waarop de canon gebaseerd is.
- c. Wijziging of splitsing van het erfpachtrecht kan uitsluitend plaatsvinden met voorafgaande schriftelijke toestemming van de hypotheekhouder.

Artikel 1.29. Beëindiging om redenen van algemeen belang.

- a. De gemeente kan het erfpachtrecht opzeggen om redenen van algemeen belang. De beëindiging geschiedt door opzegging van het recht nadat de gemeenteraad een daartoe strekkend besluit heeft genomen.
- b. Het College doet een voorstel tot opzegging van de erfpacht aan de gemeenteraad. In dit voorstel wordt gemotiveerd uiteengezet welke de redenen zijn die opzegging van het recht in het algemeen belang rechtvaardigen. Het College geeft de erfpachter, de hypotheekhouder en eventuele derden-belanghebbenden kennis van het voorstel bij deurwaardersexploot. Tevens maakt het College het voornemen tot beëindiging algemeen bekend.
- c. Omtrent het voorstel tot beëindiging van de erfpacht neemt de gemeenteraad geen besluit zolang niet tenminste twee maanden sedert dagtekening van het in lid b. bedoelde schrijven zijn verstreken. Gedurende deze termijn kunnen de erfpachter, de hypotheekhouder en andere belanghebbenden bezwaren tegen het voorstel bij de gemeenteraad inbrengen. De gemeenteraad besluit met meeweging van de eventueel ingebrachte bezwaren.
Indien de gemeenteraad niet binnen één jaar na dagtekening van de kennisgeving als bedoeld in lid b. besluit tot opzegging van de erfpacht, wordt het in lid b. bedoelde voorstel geacht niet te zijn gedaan.
- d. Het besluit van de gemeenteraad bepaalt de dag, waarop de erfpacht uiterlijk moet worden opgezegd. Opzegging vindt vervolgens plaats bij deurwaardersexploot en met inachtneming van een termijn van tenminste één jaar. Deze opzegging moet op straffe van nietigheid binnen acht dagen tevens betekend worden aan de hypotheekhouder en aan anderen die als beperkt gerechtigde of beslaglegger op het recht van erfpacht in de openbare registers staan ingeschreven.

- e. De erfpacht eindigt volgens het bepaalde in dit artikel. Het College is bevoegd daarvan te doen blijken in de openbare registers met verwijzing naar het raadsbesluit en naar de aan de erfpachter gedane opzegging.
- f. Indien, op de dag dat de erfpacht eindigt, de onroerende zaak niet is ontruimd, kan het College zonder nadere ingebrekestelling ontruiming doen bewerkstelligen met inachtneming van door derden rechtmatig verkregen gebruiksrechten.

Artikel 1.30. Schadeloosstelling bij opzegging in het algemeen belang.

- a. Indien het erfpachtrecht eindigt op de wijze als bedoeld in artikel 1.29, vindt schadeloosstelling plaats op basis van de Onteigeningswet of, na intrekking van de Onteigeningswet, de daarvoor in de plaats tredende wetgeving.
- b. Bij het berekenen van de hoogte van de schadeloosstelling wordt de volledige schade in aanmerking genomen die het gevolg is van de beëindiging van het erfpachtrecht, waarbij echter geen rekening wordt gehouden met: (a) de waarde van hetgeen in strijd met enige bepaling of voorwaarde in de akte van vestiging of in een akte, inhoudende wijziging van het erfpachtrecht, is gesticht, (b) de schade ter zake van het beëindigen van een activiteit die in strijd met enige bepaling of voorwaarde in de akte van vestiging of in een akte houdende wijziging van het recht van erfpacht op de onroerende zaak wordt uitgeoefend, tenzij het College daartoe schriftelijke toestemming heeft verleend, en (c) nieuwbouw, verbouw of herbouw, die heeft plaatsgevonden nadat het in artikel 1.29 bedoelde besluit van de raad tot beëindiging van het erfpachtrecht ter kennisneming van de wederpartij is gebracht.
- c. Het College zal de erfpachter bij aangetekende brief een aanbod tot schadeloosstelling den toekomen, gebaseerd op de uitgangspunten zoals hiervoor onder b bedoeld. De erfpachter moet binnen 2 maanden na dagtekening van het aanbod van het college schriftelijk de aanvaarding van of de bezwaren tegen het aanbod schriftelijk meedelen aan het College. Indien de erfpachter niet binnen een termijn van 2 maanden schriftelijk reageert, wordt het aanbod geacht te zijn verworpen en gaan partijen met elkaar in overleg om alsnog overeenstemming te bereiken over de hoogte van de schadeloosstelling.
Indien vervolgens binnen 2 maanden geen overeenstemming wordt bereikt over de hoogte van de vergoeding, wordt deze vastgesteld door drie onafhankelijke deskundigen, aan te wijzen door de Rechtbank Overijssel.
- d. Het College keert de aan de erfpachter toekomende schadevergoeding uit, na aftrek van al hetgeen de erfpachter met betrekking tot het erfpachtrecht en de onroerende zaak nog aan de gemeente verschuldigd is.
- e. Indien het erfpachtrecht ten tijde van het eindigen van het recht met hypotheek is bezwaard, wordt in afwijking van lid d. de schadevergoeding, na aftrek van al hetgeen aan de gemeente met betrekking tot het erfpachtrecht en de onroerende zaak nog verschuldigd is, aan de hypotheekhouder(s) uitgekeerd tot een door het College vast te stellen bedrag, gelijk aan het bedrag dat aan de hypotheekhouder(s) zal toekomen indien het een verdeling geldt van de koopprijs in geval van gerechtelijke verkoop van het erfpachtrecht. Een daarna overblijvend bedrag van de schadevergoeding wordt uitgekeerd aan de erfpachter.
- f. Zolang de onroerende zaak (behoudens door derden rechtmatig verkregen gebruiksrechten) niet ter vrije beschikking van de gemeente is gesteld, is de gemeente bevoegd 10% van de uitkering ingevolge dit artikel achter te houden.
Uitsluitend voor de toepassing van dit artikel worden met rechtmatig verkregen gebruiksrechten gelijkgesteld anderszins door derden verkregen gebruiksrechten, welke naar het oordeel van het College geen bezwaren opleveren.

Artikel 1.31. Bijzondere wijze van opzegging van het erfpachtrecht.

- a. Uitsluitend indien de erfpachter in ernstige mate tekort schiet in de nakoming van een uit de Erfpachtovereenkomst voortvloeiende verplichting of wanneer hij gedurende twee achtereenvolgende jaren niet heeft voldaan aan zijn verplichting tot betaling van de canon, is het College gerechtigd om, met inachtneming van het bepaalde in dit artikel, het erfpachtrecht op te zeggen. Opzegging vindt plaats bij deurwaardersexploot en met inachtneming van een termijn

- van tenminste twee maanden. Deze opzegging moet op straffe van nietigheid binnen acht dagen tevens betekend worden aan de hypotheekhouder en aan anderen die als beperkt gerechtigden of beslagleggers op het erfpachtrecht in de openbare registers staan ingeschreven.
- b. Aan de erfpachter zal worden vergoed de waarde van de erfpacht, alsmede de vrije verkeerswaarde van de eventueel door hem op de onroerende zaak gebouwde woning, verminderd met hetgeen de gemeente uit hoofde van de erfpacht te vorderen heeft, kosten, schadevergoeding en rente daaronder begrepen. De erfpachter heeft geen recht op vergoeding voor aanwezige gebouwen (met uitzondering van de eventueel door hem op de onroerende zaak gebouwde woning), werken en beplantingen.
 - c. Het op grond van lid b. aan de erfpachter dan wel aan de gemeente toekomende bedrag zal worden vastgesteld door deskundigen overeenkomstig artikel 1.30, tenzij voor het einde van het recht de gemeente, de erfpachter, de hypotheekhouder en eventueel andere belanghebbenden anders overeenkomen.
 - e. Bij opzegging door de erfpachter (voorzover dat althans wettelijk en contractueel is toegestaan) heeft de erfpachter geen recht op vergoeding voor aanwezige gebouwen (met uitzondering van de eventueel door hem op de onroerende zaak gebouwde woning), werken en beplantingen en is de erfpachter niet bevoegd tot wegneming daarvan. De gemeente kan als voorwaarde voor acceptatie van de opzegging stellen, dat bedoelde gebouwen, werken en beplantingen worden verwijderd of dat in slechte staat verkerende gebouwen, werken en beplantingen door en voor rekening van de erfpachter voor het einde van de Erfpachtovereenkomst worden hersteld.
 - f. De erfpachter dient bij het einde van de erfpacht de onroerende zaak af te leveren vrij van stoffen die een gevaar voor het milieu of de volksgezondheid opleveren.
 - g. Opzegging door de erfpachter geschiedt op dezelfde wijze als opzegging door de gemeente.

Artikel 1.32. Herstel door de gemeente.

- a. Indien erfpachter enige verplichting, voortvloeiende uit de Erfpachtovereenkomst, deze algemene voorwaarden of de bijzondere voorwaarden niet, niet tijdig of niet behoorlijk nakomt, kan de Gemeente deze verplichting, na behoorlijke ingebrekestelling en na het geven van een redelijke termijn om deze verplichting na te komen, op kosten van de erfpachter doen uitvoeren. Tevens is de Gemeente gerechtigd om op kosten van de erfpachter al datgene ongedaan te maken, dat in strijd met enige verplichting door de erfpachter is verricht.
- b. Het College geeft bij aangetekende brief kennis aan de erfpachter en de hypotheekhouder van haar voornemen gebruik te maken van de bevoegdheid als bedoeld in lid a. van dit artikel. Zij doen de kennisgeving vergezeld gaan van een opgave van het vermoedelijke bedrag van de kosten dat met de uitvoering gemoeid zal zijn, en van een ingebrekestelling van de verzuimde verplichting, met daarin opgenomen een redelijke termijn om alsnog na te komen.
- c. Onverminderd de verschuldigdheid van andere kosten, schadevergoeding en rente bij de gemeente ontstaan als gevolg van de nalatigheid van de erfpachter en wat aan de erfpachter kan worden toegerekend, is de erfpachter verplicht op eerste aanzegging van het College de kosten die gemoeid zijn geweest met het herstel te voldoen. Het College doet de aanzegging vergezeld gaan van een gespecificeerde opgave van de kosten.

Artikel 1.33. Vrijwaring.

- a. De erfpachter is aansprakelijk voor alle schade die na de ingangsdatum van de erfpacht ontstaat aan de onroerende zaak door het gebruik of door verontreiniging van de onroerende zaak of door gehele of gedeeltelijke instorting van opstallen die op de onroerende zaak zijn of worden gebouwd.
- b. De erfpachter vrijwaart de gemeente voor alle aanspraken van derden tot vergoeding van schade, die als gevolg van gebruik of verontreiniging van de onroerende zaak is ontstaan.

Artikel 1.34. Toepasselijk recht en bevoegde rechter.

- a. Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.

- b. Alle geschillen, die naar aanleiding van de Erfpachtovereenkomst mochten ontstaan, van welke aard en omvang ook, daaronder mede begrepen die, welke slechts door één van de partijen als zodanig worden beschouwd, zullen worden voorgelegd aan de Rechtbank Overijssel.

HOOFDSTUK 2. ALGEMENE BEPALINGEN MET BETREKKING TOT ERFPACHT BOUWKAVELS

Artikel 2.1. Toepasselijkheid

Een bepaling uit dit hoofdstuk is slechts toepasselijk indien en voorzover deze in de Erfpachtovereenkomst uitdrukkelijk van toepassing is verklaard.

Artikel 2.2. Bouwrijpe staat

De onroerende zaak wordt in bouwrijpe staat aan de erfpachter geleverd. Onder bouwrijpe staat wordt verstaan, grond:

1. Waar nodig opgehoogd en ontdaan van opstallen, bomen, struiken, houtopstanden en funderingen (met uitzondering van lichte puinresten);
2. Waarbij het direct aangrenzende openbare gebied voorzien is van of geschikt is voor de aanleg van hoofdleidingen van ter plaatse gebruikelijke nutsvoorzieningen;
3. Met aansluitmogelijkheden in het direct aangrenzende openbare gebied voor het riool en de afvoer van afvalwater en hemelwater;
4. Bereikbaar en te ontsluiten vanaf het direct aangrenzende openbare gebied, en,
5. Vrij van feitelijke belemmeringen die de bouw verhinderen of beperken op een wijze die in redelijkheid niet voor rekening van de erfpachter behoren te komen.

Artikel 2.3. Draagkracht en kwaliteit van de grond.

- a. Het is de erfpachter bekend dat in het kader van het bouwrijp maken door of namens de gemeente werkzaamheden zijn uitgevoerd van verschillende aard, in de sfeer van ontgravingen, aanvullingen en ophogingen van grond. Als gevolg van deze werkzaamheden kan er plaatselijk sprake zijn van geroerde ondergrond die bij toekomstige bebouwing van invloed kan zijn op de funderingswijze of -diepte. Ook kan sprake zijn van gedempte putten en/of waterlopen alsmede eigenschappen van de bodem verband houdende met de natuurlijke gesteldheid daarvan die voor de bebouwing van het terrein van betekenis kan zijn.
- b. De gemeente geeft geen garanties voor de draagkracht van de bodem, noch is de gemeente aansprakelijk voor mogelijk door erfpachter of diens rechtsopvolger(s) te maken (meer)kosten, die verband houden met de draagkracht, de natuurlijke gesteldheid van de bodem of gevolgen van werkzaamheden die in het kader van bouwrijp maken zijn uitgevoerd.
- c. Erfpachter zal voor eigen rekening middels een sonderingsonderzoek de draagkracht van de bodem van de onroerende zaak onderzoeken.

Artikel 2.4. Over- en ondermaat.

Verschillen tussen de werkelijke grootte van de onroerende zaak, zoals deze zal worden vastgesteld door of vanwege het Kadaster en de grootte zoals aangegeven in de Erfpachtovereenkomst, geeft geen der partijen recht op verrekening, tenzij het verschil groter is dan 5% van de in de Erfpachtovereenkomst opgegeven grootte en het te verrekenen bedrag minimaal éénuizend zeventienhonderdvijftig euro (€ 1.750,00) exclusief BTW bedraagt. Het recht op verrekening vervalt binnen één jaar na aktepassering.

Artikel 2.5. Beheer en onderhoud onbebouwde onroerende zaak.

Zolang de aan erfpachter in erfpacht uitgegeven onroerende zaak niet is bebouwd, zal deze door hem

in een ordelijke staat worden onderhouden en beheerd. Erfpachter zal ter eigen beoordeling de zaak omheinen met bouwhekken. Bij niet-nakoming van het hiervoor bepaalde is de wederpartij aan de gemeente een direct opeisbare boete verschuldigd van vijftig euro € 50,- voor iedere dag dat de niet-nakoming voortduurt. De gemeente is niet aansprakelijk voor het storten van afval of grond of gebruik door/van derden van de onroerende zaak.

Artikel 2.6. Peilhoogte.

Bij de start van de bouw of bij afgifte van de omgevingsvergunning voor de bouw wordt door de gemeente een adviespeil afgegeven. Dit adviespeil geeft aan op welke hoogte de bovenzijde van de begane grondvloer van het bouwwerk(en) gebouwd dient te worden. Het is niet toegestaan af te wijken van de aangegeven peilhoogte. Mocht alsnog zijn afgeweken van het adviespeil, dan zijn alle gevolgrisco's en -schade hiervan voor rekening van erfpachter. Erfpachter dient tevens voor eigen rekening passende maatregelen te treffen om overlast voor de omgeving te voorkomen.

Artikel 2.7. Bebouwing en verkoopverbod.

- a. De erfpachter is verplicht de onroerende zaak te bebouwen overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan en een door de gemeente goedgekeurd bouwplan.
- b. Binnen een half jaar na datum van het ondertekenen van de notariële akte dient een omgevingsvergunningaanvraag voor de bouw én uitweg(en) te zijn ingediend; indien daartoe aanleiding bestaat, kan deze termijn door het College worden verlengd.
- c. Binnen twee jaar na datum van het ondertekenen van de notariële akte moet de op de grond te stichten bebouwing voltooid en gebruiksklaar zijn; indien daartoe aanleiding bestaat, kan deze termijn door het College worden verlengd.
- d. Zolang niet is voldaan aan de in lid c. vermelde verplichting mag de erfpachter het erfpachtrecht *niet vervreemden* of de onroerende zaak *verhuren of verpachten*. Voor vestiging van het recht van hypotheek is geen toestemming nodig.
- e. Het bepaalde in het vorige lid is niet van toepassing in geval van:
 1. verkoop op grond van machtiging krachtens rechterlijk bevel als bedoeld in artikel 3:174 BW
 2. executoriale verkoop door hypothecaire schuldeisers als bedoeld in artikel 3:268 BW)
- f. Lid d. van dit artikel geldt niet indien de overdracht geschiedt ter uitvoering van een tussen de erfpachter en (een) derde(n) gesloten koop-/aannemingsovereenkomst, waarbij erfpachter zich tegenover die derde(n) verplicht, de in de Erfpachtovereenkomst genoemde en in bijbehorende tekening nader gedetailleerde opstallen te bouwen.
- g. Indien de erfpachter niet of niet tijdig voldoet aan zijn bouwplicht, geldt dit als een ernstig tekortschieten in de nakoming van zijn uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichting als bedoeld in artikel 1.31 lid a van deze erfpachtvoorwaarden, op grond waarvan de gemeente de erfpacht met inachtneming van dat artikel kan opzeggen.

Artikel 2.8. Verplichting zelfbewoning.

- a. De erfpachter verplicht zich de op de onroerende zaak te bouwen woning gedurende twee achtereenvolgende jaren uitsluitend te zullen gebruiken om die zelf te bewonen en de erfpacht niet aan derden te zullen vervreemden.
- b. Het bepaalde in het vorige lid is niet van toepassing in geval van vervreemding wegens:
 - a. verkoop krachtens een rechterlijk bevel;
 - b. executoriale verkoop door hypothecaire schuldeisers (artikel 3:268 BW);
 - c. executoriale verkoop door een beslaglegger;
 - d. schriftelijke ontheffing door het College als bedoeld in lid c.
- c. Het College kan schriftelijke ontheffing verlenen van het bepaalde in dit artikel. Deze ontheffing wordt verleend in geval van:
 - a. verandering van werkkring van de erfpachter of diens partner op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden;

- b. overlijden van de erfpachter of diens partner;
- c. ontbinding van het huwelijk van de erfpachter door echtscheiding, ontbinding van het samenlevingsverband of het geregistreerd partnerschap;
- d. verhuizing waartoe wordt genoodzaakt door de gezondheid van de erfpachter of één van zijn huisgenoten.

Artikel 2.9. Bomen.

- a. Op het kappen van bomen is de gemeentelijke Bomenverordening van toepassing.
- b. Tijdens de bouwactiviteiten dienen bomen in de nabijheid, op openbaar gebied, beschermd te worden tegen beschadiging.

Artikel 2.10. Vrijkomende grond.

Indien van de onroerende zaak grond vrijkomt, die niet op de onroerende zaak kan worden hergebruikt, dan dient deze grond conform het Besluit activiteiten leefomgeving of daarvoor in de plaats komende wet- en regelgeving direct te worden afgevoerd of op de onroerende zaak in depot te worden gezet en later worden afgevoerd. Het depot dient uiterlijk binnen 6 maanden na voltooiing van de bebouwing van de onroerende zaak te zijn afgevoerd. Depotbemonstering, analyse, transport en eventueel verwerken/storten is voor rekening van erfpachter.

Artikel 2.11. Aansluiting drainage.

- a. Indien erfpachter drainage aanlegt op de onroerende zaak is hij verplicht bij de gemeente een drainageaansluiting aan te vragen.
- b. De aansluiting wordt door de gemeente gerealiseerd en gekoppeld aan open water, een verzameldrain of het regenwaterriool.
- c. Kosten van de aanleg van de aansluiting, inclusief de uitlegger en een ontstoppingsstuk, zijn voor rekening van erfpachter, tenzij in de Erfpachtovereenkomst anders is bepaald.
- d. De gemeente is niet aansprakelijk voor de ontwatering van de onroerende zaak.

Artikel 2.12. Maaiveldhoogte.

De erfpachter is verplicht de maaiveldhoogte van de onroerende zaak in overeenstemming te brengen met de hoogten zoals door de gemeente voor het inrichtingsplan van het betreffende (deel)gebied zijn aangeduid. Indien daarin geen hoogte is aangeduid dan moet de maaiveld- en bestratingshoogte van de onroerende zaak worden gerealiseerd conform de hoogten van het omliggende bestaande maaiveld- of bestratingsniveau. Eventueel na aktepassering of vervroegde ingebruikname door erfpachter gewenste en verrichte ophogingen, aanvullingen en/of afgravingen geschieden voor rekening en risico van de erfpachter, inclusief alle hieruit voortvloeiende gevolgen.

Artikel 2.13. Aansluiting op riolering.

Het aanleggen van een aansluiting op riolering vindt plaats conform de voorwaarden omschreven in de verordening riool-aansluitrecht, te vinden op www.hengelo.nl.

Voor aansluiting op het (hoofd)riool gelden in elk geval de volgende voorwaarden:

- a. De erfpachter is verplicht bij de gemeente een aansluiting op het hoofdriool aan te vragen;
- b. De gemeente legt een ontstoppingsstuk aan in de onroerende zaak, tegen de erfgrans, alsmede de rioolbuis tussen het hoofdriool en de perceelsgrens;
- c. De exacte locatie van het ontstoppingsstuk wordt door de gemeente bepaald.
- d. Op dit ontstoppingsstuk dient door erfpachter de particuliere afvoerbuis te worden aangesloten. De gemeente behoudt zich het recht voor deze aansluiting te controleren nadat deze in gebruik is genomen.
- e. Maximaal 1 aansluiting per perceel.

- f. De kosten van de aansluiting, inclusief de uitlegger en het ontstoppingsstuk, zijn voor rekening van erfpachter, tenzij in de Erfpachtovereenkomst anders is bepaald.
- g. De (herstel)kosten en schade als gevolg van het verkeerd aansluiten op het openbare rioolstelsel, zijn voor rekening van erfpachter.
- h. De erfpachter is verplicht het hemelwater en vuilwater gescheiden aan te bieden. Tevens kan de gemeente en/of het waterschap eisen om hemelwater te bergen, en/of te infiltreren, en/of bovengronds af te voeren op dan wel in de onroerende zaak.
- i. Aansluiting van hemelwaterafvoer op het regenwaterriool is niet overal mogelijk. Waar dit mogelijk en gewenst is, kan hierop – slechts na schriftelijke toestemming van de gemeente - worden aangesloten. Hiervoor gelden in elk geval eveneens de voorwaarden als hiervoor onder lid a. t/m h. genoemd.
- j. Het aansluiten op drukriool en de aanleg van drukriool is altijd maatwerk. Voor de realisatie wordt er eerst een prijsafsprake gemaakt en wordt de riolaansluiting technisch doorgenomen.
- k. Erfpachter is verplicht om in de omgevingsvergunningprocedure een afwateringsplan te overleggen aan de gemeente. Het gaat hierbij om een totaaloverzicht van de riolering en afwatering tot aan de perceelgrens. De gemeente brengt (via de vergunningverlener) hierover vervolgens advies uit. Wijkt het plan in de uitvoering af dan dient het plan opnieuw ter controle naar de gemeente (via de vergunningverlener) te worden gestuurd.

Artikel 2.14. Uitweg(en).

- b. De uitweg naar de openbare weg wordt voor rekening van de erfpachter door de gemeente aangelegd, nadat door erfpachter een uitwegvergunning is aangevraagd en door de gemeente is verleend. De gemeente legt de uitwegconstructie uitsluitend aan op openbaar gebied.
- c. De uitwegbreedte, -constructie en het eventueel combineren van uitwegconstructies, staat uitsluitend ter beoordeling van de gemeente.
- d. De leges van de uitwegvergunning komen voor rekening van erfpachter, met uitzondering voor woningbouwkavels, waarvan de gemeente de leges voldoet.
- e. De gemeente is niet aansprakelijk voor hoogteverschillen tussen door erfpachter (reeds) aangelegde bestrating op de onroerende zaak en de aangelegde uitweg door de gemeente. Het aanpassen van de bestrating of hoogteverschillen op de onroerende zaak geschiedt door en voor rekening van erfpachter.

De APV is en blijft van toepassing op eventuele uitritconstructies.

Artikel 2.15. Parkeren bouwkavel bedrijven.

- a. De erfpachter verbindt zich tegenover de gemeente om op de onroerende zaak een voor auto's toegankelijk parkeerterrein te realiseren en in stand te houden waarbij uitgangspunt is dat de totale parkeerbehoefte op eigen terrein dient plaats te vinden, overeenkomstig de normen uit de Nota Autoparkeren of daarvoor in de plaats tredende normen;
- b. Laden en lossen dient altijd op eigen terrein te geschieden.

Artikel 2.16. Parkeren bouwkavel woning.

De koper van de onroerende zaak verplicht zich jegens de gemeente om gelijktijdig met het gereedkomen van de woning op de onroerende zaak voor eigen rekening één vanaf de openbare weg met een auto toegankelijke en bruikbare parkeerplaats aan te leggen, in stand te houden en als zodanig te gebruiken. Hierbij wordt een garage niet aangemerkt als parkeerplaats. Bij niet nakoming van de verplichting tot het aanleggen en/of instandhouden van bedoelde parkeerplaats(en) is koper aan de gemeente een boete verschuldigd van € 50,- voor elke dag dat koper in gebreke is met de nakoming van de bedoelde verplichting.

ErfpachtovereenkomstErfpachtovereenkomstErfpachtovereenkomst