

Verklaring:

Het bijgevoegde stuk is ingeschreven ten kantore van de
Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op
08-07-2024 om 09:00 in register Onroerende Zaken Hyp4 in
deel 89072 nummer 147.

De bewaarder.

Dossier: 101421/JKL

AKTE VAN LEVERING
Zadelmakerstraat 64 te 1991JE Velsbroek

Heden, vijf juli tweeduizend vierentwintig, verschenen voor mij, mr. Louis Jeroen Jan van der Kloes, notaris te Amsterdam:

1. mevrouw mr. Maleika Ndella van Buuren, kantooradres 1081 CK Amsterdam, De Cuserstraat 5, geboren te Amsterdam op negentwintig mei negentienhonderd vijftien, te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED] hierna te noemen: **verkoper**;

2. [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED] hierna te noemen: **koper**.

De comparanten, handelend als gemeld, verklaarden:

Overeenkomst van koop/levering

Verkoper en koper hebben, blijkens een op drieëntwintig respectievelijk vijftwintig april tweeduizend vierentwintig ondertekend koopcontract, hierna aangeduid met: **het koopcontract**, een koopovereenkomst gesloten, op grond waarvan verkoper bij deze levert aan koper, die bij deze aanvaardt:

Omschrijving registergoed

het voortdurend recht van erfpacht van een perceel grond, eigendom van de gemeente Velsen, plaatselijk bekend te **1991 JE Velsbroek, Zadelmakerstraat 64**, kadastraal bekend gemeente Velsen, sectie E, nummer 1602, ter grootte van drie are en vijftenzestig centiare, met de rechten van de erfpachter op de daarop gestichte opstal van een bedrijfspand met ruimte voor productie en opslag en kantoor, hierna ook aangeduid met **het verkochte**.

Koopprijs

De koopprijs van het verkochte bedraagt: [REDACTED]

Over de koopprijs is geen omzetbelasting verschuldigd.

Overdrachtsbelasting

1. Wegens de levering van het verkochte is overdrachtsbelasting verschuldigd. De overdrachtsbelasting komt voor rekening van koper.
2. Overdrachtsbelasting is verschuldigd tegen een tarief van tien vier tiende procent (10,4%) op grond van **artikel 14 lid 1 van de Wet op belastingen van rechtsverkeer**.
3. Koper verklaart dat de grondslag voor de overdrachtsbelasting bestaat uit:

- voormelde koopprijs ad z [REDACTED]; vermeerderd met
 - de waarde van de canon ad nihil, welke waarde is bepaald overeenkomstig artikel 2 van het Uitvoeringsbesluit belastingen van rechtsverkeer, zijnde [REDACTED].
4. Over voormelde grondslag is overdrachtsbelasting verschuldigd tegen een tarief van tien vier tiende procent (10,4%) zijnde [REDACTED].

Kwijting

Koper heeft de koopprijs en het verder door hem blijktens het koopcontract en deze akte verschuldigde voldaan door storting op een rekening als bedoeld in artikel 25 van de Wet op het Notarisambt van notaris Kantoor Brummelhuis.

Verkoper verleent koper daarvoor kwijting.

Voorgaande verkrijging

Verkoper heeft het verkochte verkregen door de inschrijving bij de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, op achtentwintig maart tweeduizend acht in register Hypotheken 4, deel 54336, nummer 95, van een afschrift van een akte van levering ten titel van inbreng, op zevenentwintig maart tweeduizend acht verleden voor mr. E.J.G. Ros, notaris te Velsen, houdende afstand van het recht om ontbinding van de aan de levering ten grondslag liggende overeenkomst te vorderen.

Bepalingen koopovereenkomst

Voor zover daarvan in deze akte niet uitdrukkelijk is afgeweken, zijn op de koop en de levering van toepassing de bepalingen vermeld in het koopcontract, waaronder:

Artikel 1

Kosten

De kosten wegens de levering en overdracht van het verkochte zijn voor rekening van koper.

Artikel 2

Leveringsverplichting, juridische en feitelijke staat.

1. Verkoper levert aan koper een registergoed dat:
 - a. onvoorwaardelijk is, niet is opgezegd en niet is onderworpen aan inkorting, ontbinding of aan welke vernietiging dan ook, onverminderd hetgeen in de erfpachtvoorwaarden en in de wet is bepaald;
 - b. niet bezwaard is met beslagen of rechten van hypotheken of inschrijvingen daarvan, dan wel met andere beperkte rechten, behoudens de in deze akte vermelde;
 - c. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen, behoudens de in deze akte vermelde;
 - d. niet belast is met andere bijzondere lasten en beperkingen, behoudens de in deze akte vermelde.
2. Het bezit van het verkochte wordt bij deze door verkoper overgedragen aan koper, die dat bezit aanvaardt en op wie dat bezit overgaat onder bezwaar van huur als vermeld in het koopcontract, zodra de desbetreffende huurder(s) die overdracht heeft/hebben erkend danwel die overdracht door verkoper of koper aan hem/hen is medegedeeld.
3. Verkoper beschikt ten aanzien van het verkochte over een energielabel dan wel een gelijkwaardig document als bedoeld in afdeling 6.4 van het Besluit bouwwerken leefomgeving, welke verkoper Leveringsakte aan Koper heeft overhandigd.

Artikel 3Baten en lasten, risico.

Met ingang van heden komen de baten aan koper ten goede, zijn de lasten voor zijn rekening en draagt hij het risico van het verkochte.

Artikel 4Titelbewijzen en bescheiden.

De op het verkochte betrekking hebbende titelbewijzen en bescheiden als bedoeld in artikel 7:9 van het Burgerlijk Wetboek zijn, indien en voorzover verkoper deze in zijn bezit had, aan koper afgegeven.

Artikel 5Aanspraken.

Vorzover de levering daarvan niet reeds heeft plaatsgehad, levert verkoper bij deze aan koper, die aanvaardt, alle in het koopcontract bedoelde aanspraken die verkoper nu of te eniger tijd kan doen gelden ten aanzien van derden, waaronder begrepen architecten, constructeurs, bouwers, aannemers, onderaannemers, installateurs en/of leveranciers van het verkochte of gedeelte(n) daarin/daarvan, alsmede de rechten uit eventuele premieregelingen, garantieregelingen en garantiecertificaten, alles voorzover deze regelingen overdraagbaar zijn en zonder dat verkoper tot enige vrijwaring gehouden is.

Koper is thans bevoegd om de overdracht van de betreffende rechten te bewerkstelligen door mededeling te doen aan de personen jegens wie die rechten kunnen worden uitgeoefend.

Artikel 6Aanvaarding bijzondere lasten en beperkingen.

Koper aanvaardt uitdrukkelijk de hierna in deze akte vermelde bijzondere lasten en beperkingen, alsmede die bijzondere lasten en beperkingen die voortvloeien uit feiten die aan hem bekend zijn of aan hem bekend hadden kunnen zijn uit eigen onderzoek, voorzover een dergelijk onderzoek naar de geldende verkeersopvattingen van hem verlangd mag worden.

Garanties

De bepalingen van het koopcontract en met name de in het koopcontract door partijen verstrekte garanties blijven onverkort van kracht, voorzover daarvan thans niet uitdrukkelijk is afgeweken en voorzover deze nog van kracht kunnen zijn.

Ontbindende voorwaarden uit onderliggende overeenkomsten

Alle ontbindende voorwaarden die eventueel zijn overeengekomen in het koopcontract of in nadere overeenkomsten die op de koop betrekking hebben, zijn thans uitgewerkt. Noch verkoper noch koper kan zich terzake van deze koop en levering nog op een ontbindende voorwaarde beroepen.

Bijzondere lasten en beperkingen

Ten aanzien van met betrekking tot het Verkochte bestaande bijzondere bepalingen van civielrechtelijke aard, wordt ten deze verwezen naar gemelde akte van inbreng op zeventwintig maart tweeduizend acht verleden voor mr. E.J.G. Ros, notaris te Velsen, waarvan een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, op achtentwintig maart tweeduizend acht, in register Hypotheken 4, deel 56336 nummer 95, in welke akte onder meer het navolgende voorkomt, woordelijk luidende:

“BEPALINGEN UITGIFTE GROND IN ERFPACHT

Voorts verklaarden de comparanten nog het navolgende:

Op deze uitgifte zijn van toepassing, voorzover daarvan hierna in de Bijzondere Voorwaarden niet is afgeweken, de "Algemene Bepalingen voor uitgifte van grond in erfpacht 1998", vastgesteld door de Raad der gemeente op vierentwintig September negentienhonderd achtennegentig, en voor zover van toepassing hieronder letterlijk aangehaald:

"Artikel 1

Begripsomschrijving

Deze bepalingen verstaan onder:

afkoopsom: de eenmalige vooruitbetaling ineens van de verschuldigde canons voor de resterende duur van het erfpachtrecht;

aflevering: het feitelijk ter beschikking stellen van de onroerende zaak;

Bijzondere Bepalingen: de in de erfpachtovereenkomst vermelde voorwaarden " die tot de kern van de overeenkomst behoren;

canon: vergoeding wegens het verkrijgen en hebben door de erfpachter van het recht van erfpacht op een perceel;

erfpacht: een zakelijk recht dat de erfpachter de bevoegdheid geeft een gemeentelijk perceel te houden en te gebruiken, onder de verplichting voor de erfpachter aan de gemeente op al dan niet regelmatig terugkerende tijdstippen een geldsom de canon te betalen;

erfpachter: Een of meer natuurlijke en/of rechtspersonen die een zakelijk recht verkrijgen, welke de bevoegdheid geeft een of meer onroerende zaken van de gemeente te houden en te gebruiken, onder de verplichting aan de gemeente op al dan niet regelmatig terugkerende tijdstippen een geldsom de canon te betalen;

ingebruikneming: het moment waarop de wederpartij voor het eerst feitelijk over de onroerende zaak beschikt door deze te betrekken, er feitelijke werkzaamheden in of op uit te voeren of het af te palen;

notariële akte: de voor de vestiging/overdracht van het erfpachtrecht vereiste akte;

onroerende zaak: de grond en/of de opstallen die het object van de erfpachtovereenkomst vormen waarop deze Algemene Bepalingen van toepassing zijn;

onthefing: ontheffing, vrijstelling, goedkeuring of anderszins instemming met een wijziging van de bestemming ingevolge het ter plaatse geldende

bestemmingsplan (aan het verlenen waarvan legeskosten kunnen zijn verbonden);

openbare registers: de registers waarin feiten die voor de rechtstoestand van een registergoed van belang zijn worden ingeschreven;

overdracht: vestiging/overdracht van het erfpachtrecht op de onroerende zaak en van de daarop rustende rechten/verplichtingen door inschrijving van de notariële akte in de openbare registers;

perceel: de onroerende zaak (grond en/of opstal);

toestemming: toestemming in het kader van de voorschriften als bedoeld in de Algemene Bepalingen voor uitgifte van grond in erfpacht

Artikel 2

Legitimering door de erfpachter

De erfpachter dient op verzoek van de gemeente zijn legitimatiebewijs aan haar te overleggen.

Wanneer de erfpachter is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel en Fabrieken dient hij een bewijs van die inschrijving bij die Kamer aan de gemeente te overleggen. Als de erfpachter wordt vertegenwoordigd door een gemachtigde dient de gemachtigde naast zijn legitimatiebewijs tevens zijn machtiging te overleggen.

Artikel 3

Reikwijdte van de medeondertekening van de erfpachtovereenkomst door de burgemeester

De medeondertekening door de burgemeester (of bij diens afwezigheid door zijn of haar plaatsvervanger) van de erfpachtovereenkomst houdt niet anders in dan dat burgemeester en wethouders zich verplichten de gemeenteraad een voorstel te doen om de desbetreffende overeenkomst te bekrachtigen. Het voorbehoud ten aanzien van de bekrachtiging van de overeenkomst geldt uitsluitend in die situatie waarbij dat voorbehoud uitdrukkelijk in de des betreffende erfpachtovereenkomst is bepaald. Wanneer de bevoegdheid tot uitgifte in erfpacht door de gemeenteraad aan burgemeester en wethouders is overgedragen geldt de medeondertekening door de burgemeester (of bij diens afwezigheid door zijn of haar plaatsvervanger) als bekrachtiging van de overeenkomst door de gemeente. In dat geval dient als besluit van de gemeenteraad de datum van het besluit door burgemeester en wethouders te worden gelezen.

Artikel 4

Overdracht op naam van een derde

Onder zijn hoofdelijke medeaansprakelijkheid heeft de erfpachter het recht de vestiging van het recht te laten plaatsvinden op naam van een door hem nader te noemen derde, mits deze, blijkens een daartoe strekkende schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders, door de gemeente als erfpachter wordt aanvaard. De hoofdelijke aansprakelijkheid van de eerste erfpachter eindigt op het moment van de vestiging.

Artikel 5

Staat waarin het perceel wordt overgedragen

Het perceel wordt overgedragen in de staat waarin deze zich bevindt:

- a. op het moment van vestiging van het erfpachtrecht of*
- b. -indien de grond reeds voordien door de erfpachter in gebruik is genomen- bij die ingebruikneming.*

Het perceel wordt overgedragen met alle daarbij behorende rechten en aanspraken en vrij van hypothecaire inschrijvingen en beslagen doch overigens met alle daaraan verbonden erfdienstbaarheden en kwalitatieve verplichtingen.

De gemeente geeft in de Bijzondere Bepalingen kennis van de haar bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen en overige lasten en beperkingen. De erfpachter aanvaardt deze lasten en beperkingen uitdrukkelijk.

Daarnaast aanvaardt de erfpachter uitdrukkelijk de lasten en beperkingen die:

- a. in de openbare registers zijn ingeschreven,*
- b. voor hem uit de feitelijke situatie kenbaar zijn en/of*
- c. voor hem geen wezenlijk zwaardere belasting betekenen.*

De gemeente staat er voor in dat zij gerechtigd is het perceel in erfpacht uit te geven.

Artikel 6

Archeologische vondsten

- a. In de bodem van het perceel kunnen zaken of omstandigheden worden aangetroffen van monumentale of archeologische waarde in de zin van de Monumentenwet. Graafwerkzaamheden in het perceel worden ten aanzien van archeologische vondsten aangemerkt als een opgraving in de zin van de Monumentenwet. De gemeente behoudt zich de eigendom van dergelijke vondsten voor, voorzover de wet zich daartegen niet verzet. De erfpachter wordt van*

dergelijke zaken of omstandigheden slechts als eigenaar beschouwd indien en voorzover hij overeenkomstig artikel 43 van de Monumentenwet kan aantonen daarvan eigenaar te zijn en is verplicht aan de gemeente van eventuele vondsten melding te maken.

- b. In geval er bij werkzaamheden zaken of omstandigheden worden aangetroffen als bedoeld in artikel 47 Monumentenwet, wordt daarvan onverwijld aan de burgemeester melding gemaakt. De burgemeester kan daarop de werkzaamheden in het gebied waarin deze zaken of omstandigheden zijn aangetroffen met onmiddellijke ingang voor ten hoogste drie dagen stilleggen. De minister heeft op grond van artikel 42 Monumentenwet de mogelijkheid om de werkzaamheden voor een langere termijn dan genoemd op te schorten.*
- c. De kosten en schade ontstaan door het stilleggen van de werkzaamheden gedurende de eerste drie dagen zullen, voorzover deze niet door de Staat worden vergoed, ieder voor de helft voor rekening komen van de gemeente en de erfpachter tezamen.
De kosten van het doen van onderzoek, opgraving en de overige werkzaamheden daartoe komen, voorzover deze niet door de Staat vergoed worden, voor rekening van de gemeente.*

Artikel 7

Overneming verplichtingen

De erfpachter is verplicht alle op het perceel rustende verplichtingen, zoals vermeld in de Bijzondere Bepalingen, van de gemeente over te nemen en na te leven, die bij de verkrijging van het perceel door de gemeente op haar overgingen, één en ander voorzover laatstgenoemde gehouden is deze verplichtingen op te leggen.

Artikel 8

Aanvaarding en levering

De notariële akte wordt verleden binnen een door burgemeester en wethouders in de Bijzondere Bepalingen te bepalen termijn. De erfpachter meldt burgemeester en wethouders welke notaris met het verlijden van deze akte moet worden belast. De erfpachter kan het perceel in eigen gebruik en genot aanvaarden zodra de canon casu quo afkoopsom en de bijkomende kosten volledig is betaald en de " notariële akte is ondertekend. In afwijking van het in de vorige alinea gestelde kan de gemeente het perceel aan de erfpachter afleveren vóór de datum van de notariële akte.

Burgemeester en wethouders kunnen aan hun schriftelijk te geven toestemming voorwaarden stellen.

De ingebruikgeving kan naar keuze van partijen worden vastgelegd:

- a. door middel van een procesverbaal van schouw of*
- b. door middel van een op schrift gestelde verklaring van de erfpachter dat hij het perceel aanvaardt in de staat waarin deze zich bevindt.*

Artikel 9

Betaling van de waarborgsom

Op de dag van de ondertekening door de erfpachter van de erfpachtovereenkomst betaalt hij een nader in de Bijzondere Bepalingen vast te stellen bedrag als waarborgsom op een nader door de gemeente op te geven bankrekening. Over de waarborgsom wordt geen rente aan de erfpachter vergoed. Indien de waarborgsom niet binnen 10 dagen na de datum van de ondertekening van de erfpachtovereenkomst door de erfpachter aan de gemeente is voldaan is deze aan de gemeente een rente over deze waarborgsom verschuldigd, te berekenen over de periode vanaf de datum van de

ondertekening door de erfpachter van de erfpachtovereenkomst tot de datum van de betaling van het bedrag van de waarborgsom. Bij de berekening van de rente wordt een maand op dertig dagen en een jaar op driehonderdzesentwintig dagen gesteld. Het rentepercentage is gelijk aan het wettelijke rentepercentage. In de Bijzondere Bepalingen kunnen nadere regels worden opgenomen met betrekking tot de waarborgsom.

Artikel 10

Betaling van een (rente)vergoeding tot de datum van overdracht Tenzij in de Bijzondere Bepalingen anders is bepaald, zal door de erfpachter aan de gemeente, op de door burgemeester en wethouders te bepalen tijdstippen, een vergoeding worden betaald, te berekenen over de door de gemeente gehanteerde grondwaarde voor het perceel na aftrek van de waarborgsom, zulks over het tijdvak aanvangende vier weken na de dag waarop de erfpachtovereenkomst door hetzij de gemeenteraad hetzij het college van burgemeester en wethouders (zie artikel 3) is bekrachtigd tot de datum van overdracht. Bij de berekening van de rente wordt een maand op dertig dagen en een jaar op driehonderdzesentwintig dagen gesteld. Deze rente wordt berekend aan de hand van het percentage dat jaarlijks door de gemeenteraad wordt vastgesteld.

Artikel 11

Kosten en belastingen

Alle op de vestiging van het erfpachtrecht, op een splitsing van een erfpachtrecht, op de afkoop van de canon (het opmaken van de akte en de inschrijving daarvan in de openbare registers inbegrepen) of op een verdeling van de canon bij splitsing in appartementen vallende kosten, rechten en belastingen (waaronder begrepen de overdrachts casu quo omzetbelasting over de grondwaarde), de notariële kosten en het kadastrale recht (waaronder mede is begrepen de kosten van kadastrale opmeting) zijn voor rekening van de erfpachter. Alle lasten en belastingen die op het perceel worden geheven komen met ingang van één januari volgende op de datum van de notariële akte danwel met ingang van een nader in de Bijzondere Bepalingen te bepalen datum voor rekening van de erfpachter.

Artikel 12

Perceelsomschrijving, meting, terreingrenzen

De erfpachter is verplicht zich bij de aanvaarding van het perceel te overtuigen van de grenzen van het perceel. De begrenzing kan door of namens de gemeente met piketten in het terrein of anderszins zijn aangeduid. Bij het oprichten of doen oprichten van gebouwen en van afrasteringen is de erfpachter verplicht om vòðraf overleg te plegen met de met de toetsing en verlening van aangevraagde bouwvergunningen belaste " afdeling en met de met het uitmeten van terreinen belaste afdeling van de gemeente, zulks in verband met de juiste uitzetting van deze bouwwerken binnen de overeengekomen grenzen van het perceel. Het risico voor de instandhouding van de uitgezette punten berust na de aflevering bij de erfpachter, zodat de kosten van herhaalde uitzetting en aanwijzing voor zijn rekening komen.

Artikel 13

Over of ondermaat

In de Bijzondere Bepalingen wordt bepaald of een eventueel verschil tussen de werkelijke grootte (zoals die door het Rijkskadaster wordt vastgesteld) en de grootte zoals die in de erfpachtovereenkomst is vermeld aanleiding geeft tot verrekening. Wanneer verrekening plaatsvindt geschiedt zulks op basis van de in de

erfpachtovereenkomst vermelde prijs per m2. Partijen zijn in het kader van een eventuele verrekening geen rentevergoeding verschuldigd. Er vindt eveneens geen verrekening plaats van eventueel te veel danwel te weinig betaalde rente. Een verschil van twee m2 of kleiner komt niet voor verrekening in aanmerking.

Artikel 14 Milieukundig onderzoek

a. De gemeente staat ervoor in dat het in erfpacht uitgegeven perceel voldoet aan datgene dat de erfpachter gelet op het gebruik dan wel de bestemming redelijkerwijze mag verwachten. Met name staat de gemeente ervoor in dat het in erfpacht uitgegeven perceel op het moment van uitgifte in erfpacht vrij is van een zodanige bodemverontreiniging die in de weg zou staan aan vorenbedoelde gebruik dan wel bestemming (zoals die geldt op het moment van de uitgifte van het perceel en met inachtneming van de op dat moment geldende regelgeving met betrekking tot bodemverontreiniging).

b. Wanneer vòòr de overdracht zou blijken dat de bodem op het perceel niet danwel niet geheel geschikt is voor het door de erfpachter beoogde doel laat de gemeente de erfpachter de keuze tussen enerzijds het afbreken van de erfpachttransactie en anderzijds het voor rekening van de gemeente saneren van het perceel en/of het geschikt maken voor de beoogde bestemming/het beoogde gebruik van het perceel, met dien verstande dat de kosten van sanering in totaal niet meer bedragen dan twintig procent (20 %) van de door de gemeente gehanteerde grondwaarde voor het perceel.

Artikel 15

Wijziging bestemmingsplan

- a. De gemeente verleent haar medewerking voor zover nodig aan een wijziging van het ter plaatse geldende bestemmingsplan ten behoeve van het perceel, zulks in verband met de door de erfpachter beoogde bebouwing, mits zij met het desbetreffende bouwplan schriftelijk akkoord gaat. Onder een wijziging van het bestemmingsplan wordt hier ook verstaan het voeren van een procedure tot het verlenen van vrijstelling van de voorschriften van een vigerend bestemmingsplan.*
- b. Indien de medewerking van de gemeente als bedoeld onder a. niet tot het verlenen van een bouwvergunning leidt neemt zij het perceel van de erfpachter terug, mits de overdracht nog niet heeft plaatsgevonden. De gemeente zal de met betrekking tot de in het kader van de uitgifte van de grond door de erfpachter aan de gemeente betaalde gelden binnen één maand terugbetalen. De gemeente is over de terug te betalen gelden geen rente verschuldigd.*

Artikel 16

Aansluiting nutsvoorzieningen

De erfpachter dient zelf bij de nutsbedrijven een verzoek in te dienen tot aansluiting van het perceel op de door hem gewenste nutsvoorzieningen.

Artikel 17

Verplichting tot zelfbewoning en verbod tot overdracht van het erfpachtrecht

- a. Wanneer het perceel is aangewend ten behoeve van de realisering van een woning is de erfpachter verplicht de woning uitsluitend te gebruiken om zelf (met zijn eventuele gezinsleden) te bewonen en het erfpachtrecht op de grond niet aan derden over te dragen, één en ander behoudens het vermelde in de hierna volgende leden.*
- b. De verplichting onder a. vervalt in geval van:*
- 1. verkoop van het erfpachtrecht op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 174 boek 3 Burgerlijk Wetboek*

2. *executoriale verkoop van het erfpachtrecht door hypothecaire schuldeisers (artikel 268 boek 3 Burgerlijk Wetboek)*
3. *schriftelijke ontheffing door burgemeester en wethouders als bedoeld in lid d.*
- c. *Het bepaalde in lid a. en b. vervalt nadat de erfpachter de desbetreffende woning gedurende drie achtereenvolgende jaren heeft bewoond. Als maatstaf geldt hierbij de datum waarop en de tijd gedurende welke de erfpachter als bewoner van het desbetreffende adres in het bevolkingsregister is ingeschreven.*
- d. *Burgemeester en wethouders kunnen schriftelijk ontheffing verlenen van het bepaalde in dit artikel.*

Aan deze ontheffing kunnen voorwaarden worden verbonden.

Deze ontheffing wordt echter steeds verleend in geval van:

1. *verandering van werkkring van de erfpachter of diens levenspartner op grond waarvan redelijkerwijze verhuisd dient te worden;*
2. *overlijden van de erfpachter of diens levenspartner;*
3. *ontbinding van het huwelijk van de erfpachter door echtscheiding casu quo ontbinding van de duurzame samenleving of beëindiging van geregistreerd partnerschap;*
4. *verhuizing waartoe wordt genoodzaakt door de gezondheid van de erfpachter en/of van (één van) zijn gezinsleden.*
- e. *Indien de erfpachter het recht van erfpacht op de onder lid a. van dit artikel bedoelde woning aan derden overdraagt verbeurt de erfpachter (behoudens het gestelde in lid b. en c. en het verkrijgen van ontheffing als bedoeld onder d.) na ingebrekestelling en na verloop van de daarin gestelde termijn ten behoeve van de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van vijftig procent (50 %) van de door de erfpachter gerealiseerde verkoopprijs van het recht.*
- f. *Het bepaalde in dit artikel is niet van toepassing op de erfpachter die met instemming van de gemeente voor derden bouwt maar is wel van toepassing op degene (zijnde de derde die van deze erfpachter een recht van erfpacht verkrijgt.*

Artikel 18

Kapverbod

De erfpachter verklaart ermee bekend te zijn dat het zich eventueel op het perceel bevindende boombestand zoveel mogelijk dient te worden gespaard en dat de desbetreffende bomen niet mogen worden gekapt tenzij hiervoor door of namens burgemeester en wethouders een op schrift gestelde kapvergunning is verleend. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd in de Bijzondere Bepalingen nadere voorschriften op te nemen ten aanzien van het op het perceel aanwezige bomenbestand; voor nader door burgemeester en wethouders aangeduide bomen kan een opstalrecht ten behoeve van de gemeente worden gevestigd.

Artikel 19

Faillissement en beslag

Indien de erfpachter vòòr het verlijden van de notariële akte in staat van faillissement wordt verklaard of surseance van betaling heeft gekregen, alsmede wanneer er vr het verlijden van de notariële akte executoriaal beslag op zijn roerende en onroerende zaken wordt gelegd, zijn burgemeester en wethouders bevoegd de overeenkomst te ontbinden, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist.

Indien reeds aflevering heeft plaatsgevonden is de erfpachter alsdan verplicht het afgeleverde onverwijld weer in de macht van de gemeente terug te brengen, voorzover

mogelijk in de staat waarin dit zich bevond ten tijde van de aflevering. Reeds betaalde bedragen (waarborgsom, vergoeding en/of afkoopsom) zullen worden gerestitueerd voorzover ze het bedrag van de kosten en boeten ingevolge de erfpachtovereenkomst te boven gaan.

Artikel 20

Overmacht en tenietgaan " van het perceel

Indien het perceel door overmacht vòòr het tijdstip van risicoovergang wordt beschadigd dan wel geheel of gedeeltelijk verloren gaat, is de erfpachtovereenkomst van rechtswege ontbonden tenzij binnen vier weken na het onheil, maar in ieder geval vòòr de overeengekomen datum van overdracht:

- a. de erfpachter uitvoering van de erfpachtovereenkomst verlangt, in welk geval de gemeente aan de erfpachter op de overeengekomen datum van overdracht het perceel aflevert in de staat waarin het zich dan bevindt met alle rechten, uit welke hoofde ook, die de gemeente ter zake van het onheil jegens derden toekomen, dan wel*
- b. de gemeente verklaart de schade binnen vier weken na het onheil voor zijn rekening te zullen herstellen, in welk geval de eerder overeengekomen datum van overdracht verschuift naar de dag volgend op die waarop de vier weken zijn verstreken; vindt herstel binnen vier weken niet ten genoegen van de erfpachter plaats, dan is de overeenkomst alsnog ontbonden, tenzij de erfpachter binnen veertien dagen na die vier weken verklaart gebruik te willen maken van het hem onder sub a. toegekende recht, in welk geval de overdracht op de overeengekomen datum of uiterlijk zes weken daarna plaatsvindt.*

Artikel 21

Verplichtingen van de erfpachter

I. De erfpachter is verplicht uitvoering te geven aan het navolgende:

- a. de grond en de daarop aanwezige opstallen in zodanige staat te (brengen en te) houden dat deze de in de notariële akte aangegeven bestemming en het daar bedoelde gebruik op behoorlijke wijze kunnen dienen. Daartoe dient de erfpachter de grond en de opstallen in alle opzichten goed te onderhouden en de opstallen zo nodig tijdig te vernieuwen, indien zulks in verband met het onderhoud noodzakelijk is te achten;*
- b. overeenkomstig het bepaalde in artikel 5:96 BW worden de gewone lasten en herstellingen door de erfpachter gedragen. In afwijking van het bepaalde in artikel 5:96 BW is de erfpachter zowel verplicht om de buitengewone lasten die op de onroerende zaak drukken te voldoen als om de buitengewone herstellingen daarvan te verrichten. De gemeente is noch verplicht tot het verrichten van gewone herstellingen, noch van buitengewone herstellingen;*
- c. tot gehele of gedeeltelijke herbouw van de opstallen over te gaan indien deze door welke oorzaak ook geheel of gedeeltelijk zijn tenietgegaan. De erfpachter is daarom ook verplicht alle opstallen tegen brand en stormschade te verzekeren;*
- d. hij dient voorzover in redelijkheid van hem gevergd kan worden op zijn kosten die maatregelen te nemen ter voorkoming van schade aan de aanwezige zaken als omschreven onder II, lid a., van dit artikel die burgemeester en wethouders danwel de eigenaren van die zaken noodzakelijk achten.*

II. De erfpachter is verplicht te gedogen:

- a. dat al hetgeen ten behoeve van openbare voorzieningen in, op en/of boven de grond is aangebracht wordt onderhouden en dat al hetgeen noodzakelijk is ten*

behoefte van openbare voorzieningen in, op en/of boven de grond zal worden aangebracht en onderhouden. Deze openbare voorzieningen kunnen ofwel eigendom zijn van de gemeente ofwel van andere overheidslichamen en/of van al dan niet geprivatiseerde (nuts) bedrijven.

- b. Al hetgeen ingevolge het bepaalde onder II, lid a. is aangebracht bevestigd te laten.*
- c. Alle schade die een onmiddellijk gevolg is van het aanbrengen, bestaan, onderhouden (herstellen inbegrepen) en/of vernieuwen van de zaken als bedoeld onder II, lid a. zal door en voor rekening van de desbetreffende eigenaar van die voorzieningen worden hersteld of indien de erfpachter dat wenst aan de erfpachter worden vergoed.*
- d. De erfpachter is te allen tijde aansprakelijk voor alle schade die door beschadiging van de aanwezige zaken als bedoeld onder II, lid a. door zijn toedoen of nalaten wordt veroorzaakt.*

III. Vrijstelling door burgemeester en wethouders van verplichtingen in het kader van dit artikel Burgemeester en wethouders kunnen op basis van een daartoe strekkend schriftelijk verzoek de erfpachter vrijstelling verlenen van de onder I, lid e. genoemde verplichtingen.

Aan een vrijstelling kunnen voorwaarden of een tijdsbepaling worden verbonden, waaronder vaststelling van een nieuwe canon als bedoeld in artikel 34, onder II.

Artikel 22

Vestigen zakelijke rechten

- a. Bij de notariële akte wordt over en weer gevestigd een erfdienstbaarheid ten nutte van het in erfpacht uitgegeven perceel en ten laste van de aangrenzende percelen en omgekeerd, welke erfdienstbaarheid de erfpachter van het heersende erf het recht geeft om een halve bouwmuur en versnijdingen van de fundamenteën van een op de grens te bouwen muur te maken en te onderhouden op casu quo in het dienende erf, zolang niet de eigenaar casu quo de erfpachter van het dienende erf van zijn recht heeft gebruik gemaakt, waarbij de bouwer van de gemeenschappelijke muur het recht heeft reeds geplaatste terreinafscheidingen te verwijderen, voor zover zulks nodig is in verband met de aanleg van de fundering. Indien de erfpachter de muur niet op de erfscheiding bouwt, moet deze muur met fundering geheel op en in de aan hem in erfpacht uitgegeven grond worden geplaatst.*
- b. Bij de notariële akte wordt over en weer gevestigd een erfdienstbaarheid ten laste van het in erfpacht uitgegeven perceel en ten nutte van de aangrenzende percelen en omgekeerd, houdende het recht van inbalken, voor zover hiertegen naar het oordeel van burgemeester en wethouders geen bouwtechnische bezwaren bestaan, in op de grens gebouwde muren, zulks tegen een éénmalige betaling aan de bouwer (of diens rechtsopvolger) van die muren van een som, gelijk aan de helft van de kosten ten tijde van de bouw van de muur waarin wordt ingebalkte, welke som verschuldigd is door de rechthebbende op het heersende erf die van het recht gebruik maakt.*
- c. De in de leden a. en b. bedoelde gemeenschappelijke muur en fundering moeten van zodanige constructie zijn dat in geval van bouw op grond, die in het ter plaatse geldende bestemmingsplan een industriële bestemming heeft, de kapbelasting van het aangrenzende pand moet kunnen worden opgenomen, waarbij rekening moet worden gehouden met een vrije overspanning van tien*

meter, terwijl bij de bouw op andere gronden moet worden gerekend op de hoogst mogelijke belasting die kan voortvloeien uit de bebouwing van het naastliggende terrein overeenkomstig de ter plaatse geldende voorschriften, met dien verstande dat niet hoeft te worden gerekend op een grotere overspanning dan vier meter.

Artikel 23

Voorwaarde van financiering

De erfpachter heeft het recht de overeenkomst te ontbinden indien hij niet binnen vier weken na de datum van ondertekening van de overeenkomst een hypothecaire lening, nodig voor de verwerving van het erfpachtrecht en de op het perceel te realiseren bebouwing, onder naar de situatie op de geldmarkt redelijk te achten condities heeft kunnen verkrijgen. Indien de erfpachter een beroep wenst te doen op deze ontbindende voorwaarde dient hij hiervan binnen zeven dagen na het verstrijken van de vorenvermelde termijn van vier weken bij aangetekende brief kennis te geven aan burgemeester en wethouders, zulks onder overlegging van schriftelijke stukken waaruit één en ander in voldoende mate blijkt.

Artikel 24

Arbitrage

- a. Eventuele geschillen zullen, met uitsluiting van de gewone rechter, bij wege van arbitrage door één dan wel (indien partijen zulks overeenkomen) door drie arbiters worden beslecht.*
- b. Partijen zullen in voorkomende gevallen in onderling overleg de arbiter(s) benoemen.*
- c. Indien tussen partijen geen overeenstemming wordt bereikt over de benoeming van de arbiter (s) zal (zullen) deze worden aangewezen door de president van de bevoegde rechtbank.*
- d. In afwijking van het bepaalde in lid a. blijven partij en bevoegd om zich in spoedeisende gevallen te wenden tot de president van de rechtbank in kort geding; partijen blijven bevoegd de gewone rechter te verzoeken om een maatregel tot bewaring van recht.*
- e. De arbiters bepalen wie de kosten van arbitrage zullen dragen en in welke verhouding.*

Artikel 25

Hoofdelijkheid

Ingeval twee of meer natuurlijke en/of rechtspersonen erfpachter zijn is ieder hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de erfpachtovereenkomst, " behoudens het bepaalde in artikel 37, lid b., en in artikel 38.

Artikel 26

Bebouwing

- a. Wanneer het perceel ten behoeve van de realisering van bebouwing in erfpacht wordt uitgegeven bepalen burgemeester en wethouders in de Bijzondere Bepalingen wanneer met de bebouwing een aanvang moet worden gemaakt. De erfpachter dient deze bebouwing te realiseren overeenkomstig de door burgemeester en wethouders in alle opzichten goedgekeurde bouwplannen.*
- b. Binnen twee jaar na de datum van het verlijden van de notariële akte moet de op het perceel op te richten bebouwing voltooid en gebruiksklaar zijn; indien daartoe aanleiding bestaat kan deze termijn door burgemeester en wethouders worden verlengd.*
- c. Indien na verloop van de onder b. genoemde termijn de bebouwing nog niet is*

aangevangen is de erfpachter aan de gemeente een boete verschuldigd en heeft de gemeente het recht de ontbinding van de erfpachtovereenkomst casu quo teruglevering van het erfpachtrecht op het perceel te vorderen. De kosten van teruglevering (terugoverdracht) zijn in dat geval voor rekening van de erfpachter, zodat de gemeente vrij op naam krijgt teruggeleverd.

- d. Zolang de erfpachter niet heeft voldaan aan de in lid b. vermelde verplichting mag hij zijn recht op het perceel onder overeenkomstige van toepassing verklaring van het bepaalde in artikel 17, lid a. niet zonder schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders geheel of gedeeltelijk overdragen of een ondererfpacht of een beperkt recht (huur, pacht of iets dergelijks) vestigen waardoor anderen het (mede)gebruik van het perceel verkrijgen. Aan deze toestemming kunnen burgemeester en wethouders voorwaarden verbinden. Voor vestiging van het recht van hypotheek is geen toestemming nodig.*
- e. Het bepaalde in lid d. is niet van toepassing in geval van executoriale verkoop door een hypotheekhouder ex artikel 268 boek 3 Burgerlijk Wetboek of door een andere schuldeiser en in geval van verkoop van het erfpachtrecht op grond van artikel 174 boek 3 Burgerlijk Wetboek.*
- f. De in lid d. bedoelde toestemming wordt geacht te zijn verleend als de overdracht geschiedt ter uitvoering van een tussen de in de aanhef van de erfpachtovereenkomst genoemde erfpachter en diens wederpartij (en) gesloten uitgifte-aannemingsovereenkomst, waarbij deze erfpachter zich tegenover die wederpartij verplicht over te gaan tot de bouw van de in de Bijzondere Voorwaarden bedoelde opstal(len).*
- g. Het in lid f. gestelde geldt uitsluitend voor de in de aanhef van de erfpachtovereenkomst genoemde erfpachter (derhalve niet voor de wederpartij als bedoeld in lid f.).*
- h. Indien na verloop van de in lid b. genoemde termijn de bebouwing wel is aangevangen maar nog geen vijftig procent (50 %) van de geschatte bouwtijd is verlopen, is de erfpachter aan de gemeente een boete verschuldigd. Indien na verloop van de in lid b. genoemde termijn de bebouwing is aangevangen, maar meer dan vijftig procent (50 %) van de bebouwing gereed is, verlenen burgemeester en wethouders uitstel van de bouwplicht voor de periode van de geschatte bouwtijd van het restant van de bebouwing. Indien na verloop van die verlenging nog steeds een wezenlijk deel van de bebouwing moet geschieden is de erfpachter aan de gemeente een boete verschuldigd. De gemeente behoudt onverminderd het recht om de volledige nakoming van de bouwplicht te vorderen.*
- i. In de Bijzondere Voorwaarden wordt het bedrag van de boete als bedoeld in lid c. en h. nader bepaald.*

Artikel 27

Gebruiksbeplating

Het is de erfpachter niet geoorloofd:

- a. het perceel te gebruiken anders dan voor de doeleinden als vermeld in de Bijzondere Bepalingen;*
- b. het gebruik n/of de bestemming van de grond en van de daarop te bouwen (of reeds gebouwde) opstallen te wijzigen zonder voorafgaande schriftelijke toestemming én/of ontheffing van burgemeester en wethouders, welke toestemming én/of ontheffing ook voor bepaalde tijd of tot wederopzegging " kan worden*

- verleend.
- c. *de bij de aanvang van zijn recht op de grond aanwezige of later daarop gebouwde opstallen geheel of gedeeltelijk te slopen of het bouwvolume van de opstallen te wijzigen zonder voorafgaande schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders, aan welke vergunning voorwaarden kunnen worden verbonden;*
 - d. *op de grond en in hetgeen daarop is of zal worden gebouwd werkzaamheden te verrichten of een bedrijf uit te oefenen waarvan naar het schriftelijk oordeel van burgemeester en wethouders gevaar, schade of hinder dan wel bezwaar uit een oogpunt van welstand of aantasting van de hygiëne van het milieu te duchten is, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders, welke toestemming ook voor bepaalde tijd of tot wederopzegging kan worden verleend;*
 - e. *de grond mede te gebruiken voor het plaatsen of aanbrengen en het hebben van voorwerpen waarvan naar het schriftelijke oordeel van burgemeester en wethouders gevaar, schade of hinder dan wel bezwaar uit een oogpunt van welstand te duchten is.*

Artikel 28

Ontbinding van de overeenkomst tot vestiging van de erfpacht

De erfpachter is verplicht die maatregelen te nemen die erop zijn gericht om de vestiging van het erfpachtrecht binnen de daarvoor in de Bijzondere Bepalingen bepaalde periode te doen plaatsvinden. Indien de erfpachter niet medewerkt om de vestiging van het erfpachtrecht binnen deze periode te doen plaatsvinden hebben burgemeester en wethouders de bevoegdheid de overeenkomst tot vestiging van de erfpacht te ontbinden, zulks na daartoe strekkende schriftelijke ingebrekestelling en na verloop van de daarin gestelde termijn, en is de waarborgsom alsmede de tot de in artikel 10 bedoelde datum verschuldigde vergoeding als boete ten behoeve van de gemeente verbeurd.

Artikel 29

Kettingbeding

- a. *De erfpachter is verplicht en verbindt zich jegens de gemeente, die dit voor zich aanvaardt, om het bepaalde in de artikelen 7, 21 onder I, 27, 40, 41, 45 (leden b. en c.) en 49 (onder II, leden c. en d.) bij de overdracht van het erfpachtrecht op het gehele perceel (of gedeelte daarvan), alsmede bij de verlening daarop van een beperkt recht, aan de nieuwe erfpachter of beperkt gerechtigde op te leggen en daartoe het in de artikelen 7, 21 onder I, 27, 40, 41, 45 (leden b. en c.) en 49 (onder II, leden c. en d.) bepaalde woordelijk in de notariële akte te laten opnemen, zulks op verbeurde van een direct opeisbare boete aan de gemeente van tien keer de jaarlijkse canon danwel indien de canon is afgekocht een schadevergoeding ter grootte van de hoogte van de afkoopsom, en met de bevoegdheid van burgemeester en wethouders om daarnaast nakoming en/of vergoeding van de meerdere schade te vorderen.*
- b. *Op gelijke wijze als onder a. is bepaald, verbindt de erfpachter zich jegens de gemeente tot het bedingen bij wijze van derdenbeding bij de nieuwe erfpachter of beperkt gerechtigde dat ook deze zowel het bepaalde in de artikelen 7, 21 onder I, 27, 40, 41, 45 (leden b. en c.) en 49 (onder II, leden c. en d.) als de verplichting om dit door te geven zal opleggen aan de rechtsopvolgers/beperkt gerechtigden. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de gemeente het beding aan.*

*Artikel 30**Kwalitatieve verplichtingen*

Partijen komen overeen dat de verplichtingen als bedoeld in de artikelen 18, 21 onder II, 27, 40 onder I, 45 (lid a.), 48 en 49 onder II, als kwalitatieve verplichtingen op de onroerende zaak rusten en dat deze verplichtingen van rechtswege zullen overgaan op diegene(n) die de zaak onder bijzondere titel zal/zullen verkrijgen, waarbij tevens wordt bepaald dat diegene(n) mede gebonden is/zijn die van de rechthebbende een recht tot gebruik van de zaak zal/zullen verkrijgen.

Deze verplichtingen zullen als kwalitatieve verplichtingen worden vastgelegd in de notariële akte en worden ingeschreven in de openbare registers.

Artikel 31

Duur van het erfpachtrecht en wijze van uitgifte van grond alsmede vaststelling van de canon

- a. De uitgifte van grond in erfpacht geschiedt voor onbepaalde tijd (tenzij in de Bijzondere Bepalingen een termijn is genoemd), tegen een in geld vast te stellen jaarlijkse canon en met inachtneming van het bepaalde in deze Algemene Bepalingen.*
- b. Alvorens het erfpachtrecht wordt gevestigd laat de gemeente de erfpachter de keuze tussen de navolgende wijzen van vaststelling van de canon:*
 - 1. de canon wordt jaarlijks voldaan.*
Bij de uitgifte wordt de duur van de periode bepaald waarvoor de hoogte van de jaarlijks verschuldigde canon wordt vastgesteld.
Deze periode duurt naar keuze van de gegadigde vijf, tien of dertig jaar. De eerste keer vangt deze periode aan op de dag van vestiging van het erfpachtrecht. Wanneer de ingebruikneming van het perceel reeds vòòr die dag plaatsvindt is een vergoeding aan de gemeente verschuldigd overeenkomstig artikel 10.
 - 2. de erfpachter voldoet bij de vestiging van het erfpachtrecht de verschuldigde canons ineens bij vooruitbetaling door middel van een afkoopsom voor de gehele duur (als omschreven in lid a. van dit artikel) van het recht.*

*Artikel 32**Betaling van de canon*

- a. De betaling van de canon geschiedt zonder enige korting (uit welke hoofde ook) op de vervaldagen bij vooruitbetaling in halfjaarlijkse termijnen.*
- b. Alle rijks, provinciale, gemeente en/of waterschapsbelastingen alsmede alle andere lasten die op of ter zake van de eigendom van de grond worden geheven komen ten laste van de erfpachter. De lasten die de gemeente voor de erfpachter mocht hebben betaald komen in meerdering van de eerstvolgende te betalen termijn van de canon en worden geacht daarmee geheel uit te maken.*
- c. Heeft een betaling van het aan de gemeente verschuldigde niet binnen 14 dagen na de vervaldag plaatsgehad dan zal de erfpachter de wettelijke rente als boete verschuldigd zijn.*

Bij de berekening van de rente wordt (gerekend vanaf de vervaldag) een maand op dertig dagen en een jaar op driehonderdzestig dagen gesteld.

*Artikel 33**Vooruitbetaling en terugbetaling canon; vaststelling hoogte afkoopsom*

- a. Burgemeester en wethouders kunnen met de erfpachter overeenkomen dat de, op basis van artikel 31, lid b., onder 1, verschuldigde canons voor de resterende duur*

van het recht door betaling van een afkoopsom worden voldaan. De betaling wordt geconstateerd bij onderhandse akte die de gemeente doet inschrijven in de openbare registers. Tegen een weigering van burgemeester en wethouders om een overeenkomst als hier bedoeld aan te gaan kan de erfpachter binnen twee maanden na de datum van de verzending van de beschikking schriftelijk in beroep komen bij de gemeenteraad. Dit beroep houdt de gronden in waarop het steunt.

- b. Het bedrag van de betaling als bedoeld in het vorige lid evenals het bedrag van de afkoopsom als bedoeld in artikel 31, lid b., onder 2, wordt gelijkgesteld aan de waarde die op basis van de alsdan geldende grondwaarde aan het perceel kan worden toegekend. Indien bij de uitgifte van grond de periode waarvoor de canon wordt vastgesteld op vijf, tien of dertig jaar is bepaald wordt het bedrag van de betaling gelijkgesteld aan de grondwaarde die gold op het moment van ingang van de geldende periode.
- c. Vervreemding van het erfpachtrecht geeft geen recht op terugbetaling van (een gedeelte van) het betaalde bedrag.
- d. De kosten van het opmaken van de in lid a. bedoelde akte zullen geheel door de erfpachter worden gedragen.

Artikel 34

Wijziging van de canon en van bepalingen

I. Herziening Algemene Bepalingen.

- a. De Algemene Bepalingen kunnen te allen tijde door de gemeenteraad worden herzien.
 - b1. Wijzigingen die overeenkomstig het bepaalde in het voorgaande lid tot stand zijn gekomen treden in werking op het tijdstip waarop een tijdvak van zestig jaar is verlopen sinds de grond in erfpacht " werd uitgegeven.
 - b2. Wijzigingen als bedoeld onder b1. zullen nimmer aanleiding kunnen geven tot bijbetaling of teruggave op de vastgestelde en betaalde afkoopsom, aangezien deze voor de gehele duur van het erfpachtrecht is voldaan, zulks behoudens het geval als bedoeld in artikel 34, onder II.
- c. Ten minste twee jaar vòòr de afloop van een tijdvak als bedoeld onder b1. worden de erfpachter en de hypotheekhouder op het erfpachtrecht en de opstallen kennis gegeven van de wijzigingen in de bepalingen die gedurende het volgende tijdvak voor het erfpachtrecht van kracht zullen zijn.
- d. Ten aanzien van de erfpachter die geen kennisgeving heeft ontvangen als bedoeld onder c. blijven de bepalingen ongewijzigd van kracht. II. Herziening bepalingen en/of de afkoopsom dan wel de canon.
 - a. Herziening van de bepalingen en/of de afkoopsom als bedoeld in artikel 31, lid b., onder 2, en artikel 33, lid a., danwel de jaarlijks verschuldigde canon als bedoeld in artikel 31, lid b., onder 1, kan worden gevorderd in die gevallen waarin naar het oordeel van burgemeester en wethouders sprake is van een zodanige wijziging naar aard en omvang van het gebruik van de grond (en de opstallen en/of in het op de grond gebouwde krachtens vergunningen als bedoeld in artikel 27, lid b.) dat een economisch hoogwaardiger grondgebruik ontstaat.
Bij het vaststellen van de nieuwe canon zal de gemeente een voorstel doen, uitgaande van de getaxeerde marktwaarde van de grond in de gewijzigde situatie. De inwerkingtreding valt samen met het tijdstip waarop de desbetreffende vergunningen geacht worden te zijn ingegaan danwel met het tijdstip waarop dat hoogwaardiger grondgebruik is ontstaan.

- b. *De herziening van de jaarlijks verschuldigde canon en de afkoopsom geschiedt, indien daaromtrent tussen partijen geen overeenstemming is verkregen, door arbiters, zulks behoudens beroep op de ter zake bevoegde rechter. De arbiters zullen van de overwegingen die hebben geleid tot hun herzieningsbesluit een rapport zenden aan burgemeester en wethouders. De arbiters dienen in hun oordeel de criteria te betrekken die onder II, lid a. van dit artikel zijn genoemd.*
- c. *Het bedrag van de volgens het bepaalde onder a. danwel volgens het bepaalde onder b. vastgestelde canon of afkoopsom wordt zo spoedig mogelijk ter kennis gebracht van de erfpachter en van de hypotheekhouder (s) op het erfpachtrecht en de opstallen.*

III. Aanpassing canon na verloop van de bepaalde periode.

De canon wordt telkens na verloop van de ingevolge artikel 31, lid b., onder 1, vastgestelde periode aangepast. De hoogte van de canon wordt wederom voor eenzelfde periode met inachtneming van de op dat tijdstip geldende waarde van de desbetreffende grond en het alsdan voor de vastgestelde periode bepaalde rentepercentage vastgesteld. Deze waarde van de grond en het percentage (ter berekening van de erfpachtcanon) worden elk jaar door de gemeenteraad vastgesteld. Indien tussen partijen geen overeenstemming is verkregen over het nieuwe canonbedrag zal het behoudens beroep op de ter zake bevoegde rechter bindend worden vastgesteld door arbiters.

De aangepaste canon wordt naar boven afgerond op hele guldens; deze canon wordt zo spoedig mogelijk ter kennis gebracht van de erfpachter en de hypotheekhouder(s). Te late kennisgeving kan de erfpachter noch ontslaan van zijn verplichting tot bijbetaling noch zijn recht op terugbetaling teniet doen.

Artikel 35

Akte van wijzigingen

- a. *Binnen 6 maanden na dagtekening van de kennisgeving als bedoeld in artikel 34, onder II, lid c, worden de herzieningen als bedoeld in artikel 34, onder II, bij akte, te verlijden ten overstaan van een notaris, geconstateerd.*
- b. *De erfpachter zal zijn medewerking verlenen aan het opmaken van deze akte; de kosten van die akte zullen voor de helft door hem en voor de andere helft door de gemeente worden gedragen.*

Artikel 36

Wijziging van bepalingen bij onderling goedvinden

- a. *Slechts bij onderlinge overeenstemming tussen de gemeente en " de erfpachter in de hypotheekhouder(s) van welke overeenstemming schriftelijk moet blijken kan:*
 - 1. *een wijziging in de Algemene Bepalingen in werking treden zonder inachtneming van het in artikel 34, onder I, bedoelde tijdvak;*
 - 2. *een wijziging worden gebracht in de overige inhoud van het desbetreffende erfpachtrecht.*
- b. *De wijziging dient te worden ingeschreven in de openbare registers. De kosten samenhangende met de wijziging zullen voor de helft door de erfpachter en voor de andere helft door de gemeente worden gedragen.*
- c. *Dit artikel is niet van toepassing op het gestelde in artikel 34, onder I, lid a.*

Artikel 37

Vaststelling van de canon bij splitsing

- a. *Indien een erfpachtrecht wordt gesplitst stellen burgemeester en wethouders het gedeelte van de tot het moment van de splitsing geldende canon vast dat voor elk*

van de nieuw te vormen erfpachtrechten als canon zal gelden.

- b. *Indien een splitsing in appartementen plaatsvindt stellen burgemeester en wethouders desgevraagd (en zo daartoe naar hun mening termen bestaan in afwijking van het bepaalde in artikel 25) vast voor welk gedeelte van de canon iedere medegerechtigde tot het erfpachtrecht aansprakelijk zal zijn.*

Artikel 38

Toepasselijkheid van de bepalingen Indien splitsing als bedoeld in artikel 40, onder I, lid a. en b. heeft plaatsgevonden zullen de bepalingen waaronder de uitgifte in erfpacht heeft plaatsgevonden mede van toepassing zijn op de afzonderlijke onverdeelde aandelen in het erfpachtrecht, voor zover deze bepalingen niet uitsluitend van toepassing zijn op het erfpachtrecht vòòrdat de splitsing had plaatsgevonden.

Artikel 39

Vrijwaring door de erfpachter

De erfpachter is jegens de gemeente aansprakelijk voor de door de gemeente te lijden danwel geleden schade die na uitgifte in erfpacht is ontstaan door het gebruik of door verontreiniging van het in erfpacht uitgegeven perceel door de erfpachter of door derden die door de erfpachter aldaar zijn toegelaten, alsmede voor de schade die ontstaat door gehele of gedeeltelijke instorting van opstallen op of werken/leidingen in/op het in erfpacht uitgegeven perceel en die daartoe behoren en door de erfpachter of in zijn opdracht geplaatst/aangebracht zijn. De erfpachter vrijwaart de gemeente voor alle aanspraken van derden op vergoeding van schade die na de uitgifte in erfpacht is ontstaan door het gebruik of door verontreiniging door de erfpachter van het perceel danwel door derden die door de erfpachter aldaar zijn toegelaten of door gehele of gedeeltelijke instorting van de opstallen of werken, respectievelijk leidingen die tot het in erfpacht uitgegeven perceel behoren.

Artikel 40

Verbodsbepalingen I.

Het is de erfpachter niet geoorloofd:

- a. *het aan hem in erfpacht uitgegeven perceel zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders te splitsen en zijn recht op een gedeelte daarvan over te dragen;*
- b. *het erfpachtrecht en het op het in erfpacht uitgegeven perceel gebouwde te splitsen in appartementen, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders;*
- c. *tot het samenvoegen van erfpachtrechten over te gaan, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders.*
- d. *het perceel naar de geldende regelgeving met betrekking tot bodemverontreiniging te (laten) verontreinigen respectievelijk verontreinigd te laten na verontreiniging die tijdens de duur van het erfpachtrecht anderszins mocht zijn veroorzaakt.*

De gemeente heeft te allen tijde het recht hierop daadwerkelijk controle uit te oefenen De erfpachter is bij nietnaleving van deze verplichting een boete aan de gemeente verschuldigd ter grootte van één procent (1 %) van de jaarlijkse canon danwel indien d" canon is afgekocht een schadevergoeding ter grootte van tien honderdste procent (0,10 %) van de afkoopsom voor iedere dag dat hij nalatig is om datgene te doen dat nodig is om de verontreiniging " te verwijderen. De gemeente heeft in dat geval ook het recht om de erfpacht op te zeggen (conform het gestelde in artikel 87, tweede lid, van boek 5 van het Burgerlijk Wetboek). Overeenkomstig het bepaalde in artikel 49, onder II, lid d., dient de erfpachter bij het einde van het erfpachtrecht op zijn kosten

een bodemonderzoek uit te voeren. De erfpachter is tegenover de gemeente aansprakelijk voor alle schade die de gemeente ondervindt door nietnaleving van deze bepaling.

II. Verlenen toestemming door burgemeester en wethouders in het kader van dit artikel
Burgemeester en wethouders beslissen binnen twee maanden na het schriftelijk verzoek om toestemming voor de rechtshandelingen als bedoeld onder I, leden a., b. en c. Zij kunnen deze termijn ten hoogste eenmaal met twee maanden verlengen. Indien binnen twee (casu quo vier) maanden niet op het verzoek is beslist zonder dat een en ander aan de erfpachter is toe te rekenen wordt de toestemming geacht te zijn verleend. Burgemeester en wethouders kunnen aan hun toestemming voorwaarden verbinden waaronder herziening van de canon als bedoeld in artikel 34, onder II, alsmede die welke betrekking hebben op het onderhoud van de opstallen nadat de splitsing zal hebben plaatsgehad.

Artikel 41 Boetebepaling bij nietnakoming casu quo overtreding van enige verplichting

a. Tenzij in deze Algemene Bepalingen en/of de Bijzondere Bepalingen een andere (op een bepaalde situatie aangepaste) boeteregeling is getroffen verbeurt de erfpachter bij elke nietnakoming casu quo overtreding van enige verplichting die hem ingevolge deze Algemene Bepalingen en de Bijzondere Bepalingen is opgelegd behoudens herstel overeenkomstig artikel 42 na ingebrekestelling en in verloop van de daarin gestelde termijn een door burgemeester en wethouders op te leggen en te bepalen boete tot een maximum van tien maal het bedrag van de jaarlijks verschuldigde canon, zulks ten bate van de gemeentekas.

Indien de erfpachter de erfpachttermijnen door betaling van een afkoopsom als bedoeld in artikel 31, lid b., onder 2, en in artikel 33, lid a., heeft voldaan word" voor de bepaling van de boete de canon gehanteerd die verschuldigd zou zijn als ware het een uitgifte in erfpacht waarbij met ingang van het jaar waarin de nietnakoming schriftelijk ter kennis is gebracht van de erfpachter de canon voor een periode van vijf jaar is vastgesteld. Naast het vorengestelde behoudt zowel de gemeente als de erfpachter zich het recht voor om bij nietnakoming van enige uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichting in rechte nakoming te vorderen.

b. Tegen de oplegging van een boete als bedoeld in lid a. kan de erfpachter in beroep komen bij de gemeenteraad. De gemeenteraad is bevoegd bij zijn beslissing op dit beroep wijziging te brengen in het bedrag van de opgelegde boete. Wordt de erfpachter in zijn beroep in het ongelijk gesteld, dan begint de in de ingebrekestelling gestelde termijn te lopen vanaf de dag waarop de gemeenteraad de beslissing neemt.

Artikel 42

Herstel door de gemeente

a. Indien de erfpachter enige verplichting, voortvloeiende uit deze Algemene of de Bijzondere Bepalingen, niet, niet tijdig of niet behoorlijk nakomt kunnen burgemeester en wethouders deze verplichting op kosten van de erfpachter doen nakomen. Krachtens deze Algemene Bepalingen zijn burgemeester en wethouders na kennisgevingen ingebrekestelling alsmede na verloop van de in lid b. bedoelde termijn tot zodanige uitvoering jegens de erfpachter uitdrukkelijk gemachtigd. Tevens zijn burgemeester en wethouders onder dezelfde voorwaarden gemachtigd op kosten van de erfpachter al datgene ongedaan te maken dat in strijd met enige verplichting door de erfpachter is verricht.

b. Burgemeester en wethouders geven bij aangetekend schrijven kennis aan de

erfpachter en de hypotheekhouder van hun voornemen om gebruik te maken van de bevoegdheid als bedoeld in lid a. Zij doen de kennisgeving vergezeld gaan van: een opgave van het vermoedelijke bedrag van de kosten die met de uitvoering gemoeid zullen zijn;

een ingebrekestelling ten aanzien van de verzuimde verplichting " of de strijdige verrichting; een aanmaning om aan één en ander alsnog binnen een redelijke termijn te voldoen.

- c. Onverminderd de verschuldigdheid door de erfpachter van andere kosten, schade en rente, bij de gemeente ontstaan als gevolg van de nalatigheid van de erfpachter, is de erfpachter verplicht op eerste schriftelijke aanzegging door burgemeester en wethouders de kosten die gemoeid zijn geweest met het herstel te voldoen. Burgemeester en wethouders doen de aanzegging vergezeld gaan van een gespecificeerde opgave van de kosten.*

Artikel 43

Inleveren van de stukken

- a. Wanneer volgens de bepalingen die voor het erfpachtrecht gelden stukken bij burgemeester en wethouders moeten worden ingeleverd, wordt van die inlevering door of namens burgemeester en wethouders een bewijs afgegeven.*
- b. Burgemeester en wethouders kunnen wanneer zij van oordeel zijn dat zich een bijzondere omstandigheid voordoet verlenging van de voor inlevering van stukken bepaalde termijnen en/of afwijking van de ingevolge deze bepalingen over te leggen formulieren toestaan.*

Artikel 44

Samenloop van rechtsmiddelen of vorderingen van de gemeente

Indien in de bepalingen waaronder de uitgifte in erfpacht heeft plaatsgevonden aan burgemeester en wethouders een bijzondere bevoegdheid is toegekend, laat deze bevoegdheid het recht van de gemeente onaangetaast om alle andere rechtsmiddelen of vorderingen die haar ten dienste staan of toekomen aan te wenden of in te stellen, voor zover deze bevoegdheid niet uitdrukkelijk is beperkt.

Artikel 45

Bezwaren en overgang enzovoort van het erfpachtrecht

- a. De erfpachter is verplicht zich te onthouden van al datgene dat ten gevolge kan hebben dat derden op de grond en/of op de opstallen zakelijke of persoonlijke rechten verkrijgen, waarvan het voortbestaan niet afhankelijk is van het bestaan van het erfpachtrecht.*
- b. Overdracht van het erfpachtrecht in zijn geheel of voor een onverdeeld aandeel, de vestiging van ondererfpacht of een beperkt recht waardoor het gebruik van het perceel grond door anderen wordt verkregen, splitsing van het erfpachtrecht, verdeling van de canon bij splitsing in appartementen, inbreng in een (andere) vennootschap alsmede scheiding van dat recht tussen gezamenlijk rechthebbenden moet bij notariële akte geschieden. De erfpachter is verplicht in de desbetreffende akte alle bepalingen waaronder het recht is verleend op te nemen of daarnaar te verwijzen.*
- c. Onverminderd het gestelde in artikel 17 is de erfpachter verplicht de overdracht van het erfpachtrecht of de vestiging van het recht uiterlijk op de dag van overdracht/vestiging schriftelijk aan burgemeester en wethouders te melden. Deze meldingsplicht geldt ook voor de andere in lid b. bedoelde gevallen. De nieuwe erfpachter, de ondererfpachter of de verkrijger van een beperkt*

gebruiksrecht als bedoeld in lid b. is verplicht om binnen een maand op zijn kosten een authentiek afschrift van de akte van zijn verkrijging aan burgemeester en wethouders te overleggen.

- d. Zolang een kennisgeving als bedoeld in het voorgaande lid niet is gedaan alsmede indien het voorschrift, vervat in lid b., niet in acht is genomen, kan de erfpachter aan het feit van de overgang generlei rechtsgevolg tegenover de gemeente ontlenen.*
- e. In geval van vervreemding van het erfpachtrecht blijft de oude erfpachter naast de nieuwe erfpachter voor de eventuele niet betaalde, reeds vervallen erfpachtermijnen over de aan de datum van de notariële akte voorafgaande periode van vijf jaar hoofdelijk aansprakelijk.*

Artikel 46

Hypotheken

- a. Indien het erfpachtrecht en/of de opstellen met één of meerdere hypotheekrechten is bezwaard zal de hypotheekhouder aan burgemeester en wethouders een authentiek afschrift van de in de openbare registers ingeschreven hypotheekakte toezenden alsmede een verklaring waarbij de hypotheekhouder verzoekt het te zijnen behoeve in de artikelen 34, onder " I, lid c. en onder II, lid c, 42, 49 en 50, bepaalde te zijnen aanzien van toepassing te achten.*
- b. De in het voorgaande lid genoemde artikelen zullen niet van toepassing zijn ten opzichte van de hypotheekhouders die de in het vorige lid genoemde stukken niet hebben ingeleverd.*
- c. Burgemeester en wethouders zullen de hypotheekhouder tijdig schriftelijk in kennis stellen van een voornemen tot opzegging van het erfpachtrecht of van een wijziging van de grondwaarde waarop de canon gebaseerd is. Wijziging of splitsing van het erfpachtrecht kan uitsluitend plaatsvinden na voorafgaande schriftelijke toestemming van de hypotheekhouder.*

Artikel 47

Doen eindigen van het erfpachtrecht door de gemeente

- a. De gemeente kan het erfpachtrecht opzeggen om redenen van algemeen belang. De beëindiging geschiedt door opzegging van het recht en wel nadat de gemeenteraad een daartoe strekkend besluit heeft genomen.*
- b. Burgemeester en wethouders doen een voorstel tot opzegging van het erfpachtrecht aan de gemeenteraad. In dit voorstel wordt gemotiveerd uiteengezet wat de redenen zijn die opzegging van het recht in het algemeen belang rechtvaardigen. Burgemeester en wethouders geven de erfpachter en de hypotheekhouder en eventuele derdenbelanghebbenden kennis van het voorstel bij aangetekend schrijven. Tevens maken burgemeester en wethouders het voornemen op de voor onteigening van grond gebruikelijke wijze algemeen bekend.*
- c. Omtrent het voorstel tot opzegging van het erfpachtrecht neemt de gemeenteraad geen besluit zolang niet tenminste twee maanden sedert de 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 indienen.
*De gemeenteraad besluit met inachtneming van de eventueel ingebrachte bezwaren Indien de gemeenteraad niet binnen een jaar na de dagtekening van de kennisgeving als bedoeld in lid b. besluit tot opzegging van het erfpachtrecht wordt het in lid b. bedoelde voorstel geacht niet te zijn gedaan.**

- d. *In het besluit van de gemeenteraad wordt de dag bepaald waarop het erfpachtrecht uiterlijk moet worden opgezegd. Opzegging vindt vervolgens plaats bij deurwaardersexploot en met inachtneming van een termijn van tenminste één jaar vòòr de dag waarop het recht uiterlijk moet zijn opgezegd. De opzegging moet op straffe van nietigheid binnen acht dagen tevens betekend worden aan de hypotheekhouder en aan anderen die als beperkt gerechtigde of als beslag legger op het erfpachtrecht of het ondererfpachtrecht in de openbare registers staan ingeschreven.*
- e. *Indien het erfpachtrecht eindigt volgens het bepaalde in dit artikel zijn burgemeester en wethouders bevoegd daarvan te doen blijken in de openbare registers, zulks onder verwijzing naar het besluit van de gemeenteraad en naar de aan de erfpachter gedane opzegging.*
- f. *Indien op de dag dat het erfpachtrecht eindigt blijkt dat de grond en de opstallen niet zijn ontruimd kunnen burgemeester en wethouders zonder nadere ingebrekestelling ontruiming doen bewerkstelligen, één en ander met inachtneming van de door derden rechtmatig verkregen gebruiksrechten.*

Artikel 48

Bijzondere wijze van opzegging van het erfpachtrecht

- a. *Onverminderd de bijzondere straffen, gesteld op nietvoldoening aan één of meerdere bepalingen die voor het erfpachtrecht gelden, kan het erfpachtrecht bij besluit van burgemeester en wethouders worden opgezegd indien de erfpachter niet of niet tijdi voldoet aan zijn bouwverplichting of gedurende meer dan twee jaren niet heeft voldaan aan zijn verplichting tot betaling van de canon. Opzegging vindt in dat geval 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(s) en aan anderen die als beperkt gerechtigden of beslagleggers op het erfpachtrecht of op de in erfpacht uitgegeven zaak in de openbare registers staan ingeschreven. Aan de erfpachter zal worden vergoed de waarde van het erfpachtrecht (waaronder begrepen de eventuele op het moment van beëindiging aanwezige opstallen, verminderd met hetgeen de gemeente uit hoofde van de erfpacht te vorderen heeft, zoals kosten, schade en rente). Het op basis van de voorgaande alinea aan de erfpachter danwel aan de gemeente toekomstige bedrag zal behoudens beroep op de ter zake bevoegde rechter overeenkomstig artikel 52 worden vastgesteld door arbiters tenzij vòòr het einde van het recht de gemeente, de erfpachter, de hypotheekhouder en eventueel andere belanghebbenden anders overeenkomen.*
- b. *Het bepaalde in artikel 48 alsmede in artikel 52 onder II met betrekking tot de opzegging is van overeenkomstige toepassing.*

Artikel 49

Doen eindigen van het erfpachtrecht door de erfpachter

I. Opzeggen erfpachtrecht door erfpachter

- a. *Het is de erfpachter gedurende een termijn van vijftientig jaren, te rekenen vanaf de datum van vestiging van het erfpachtrecht, niet toegestaan de erfpacht op te zeggen.*
- b. *Opzegging door de erfpachter na de termijn als genoemd onder lid a. geschiedt op dezelfde wijze als opzegging door de gemeente. Bij opzegging door de erfpachter is de gemeente niet verplicht een vergoeding voor de eventueel (nog) op het in*

erfpacht" uitgegeven perceel aanwezige opstallen te betalen en de gemeente kan als voorwaarde in het kader van de opzegging stellen, dat de in slechte staat aanwezige opstallen door en voor rekening van de erfpachter worden gesloopt.

II. Opzeggen erfpachtrecht door erfpachter na wijziging Algemene Bepalingen

- a. De erfpachter kan aan het erfpachtrecht een einde maken op het tijdstip van afloop van een tijdvak, aangegeven in artikel 34, onder I, lid bl., en wel door opzegging aan burgemeester en wethouders binnen n jaar na ontvangst van de kennisgeving als bedoeld in artikel 34, onder I, lid c.*
- b. Bij gebreke van een kennisgeving als bedoeld onder II. lid a. zal het erfpachtrecht worden geacht voort te duren onder de ter kennis van de erfpachter gebracht bepalingen/voorwaarden.*
- c. Bij het doen eindigen van het recht ingevolge het bepaalde onder II. lid a. zal de erfpachter de in erfpacht uitgegeven grond met de opstallen binnen één maand na afloop van het lopende tijdvak ter vrije beschikking van de gemeente moeten stellen.*
- d. De erfpachter dient bij het einde van het erfpachtrecht op zijn kosten een bodemonderzoek uit te voeren.*

Artikel 50

Rechterlijke tussenkoms Onverminderd het bepaalde in de artikelen 48 en 49 heeft de gemeente te allen tijde het recht om in de in de artikelen 48 en 49 omschreven gevallen in rechte ontbinding van de overeenkomst met of zonder schadevergoeding te vragen.

Artikel 51

Bepaling van de schadeloosstelling bij het einde van het recht

I. Beëindiging van het recht door de erfpachter Indien de erfpachter gebruik maakt van zijn bevoegdheid als bedoeld in artikel 49 onder II, lid a., zal geen vergoeding wegens het eindigen van het erfpachtrecht worden verleend.

II. Beëindiging van het recht door de gemeente

- a. Indien het erfpachtrecht eindigt op de wijze als bedoeld in artikel 47 vindt schadeloosstelling plaats met inachtneming van de op het moment van de beëindiging van het recht geldende bepalingen van de Ontheingingswet. Niet zal worden vergoed de waarde van hetgeen in strijd met enige bepaling of voorwaarde, vervat in de akte van uitgifte in erfpacht (of in een akte houdende wijziging van het erfpachtrecht) is opgericht, noch zal worden vergoed de schade ter zake van het beëindigen van een activiteit die in strijd met enige bepaling of voorwaarde, vervat in de akte van uitgifte in erfpacht (of in een akte houdende wijziging van het erfpachtrecht) op de grond of in de daarop opgerichte opstallen wordt uitgeoefend, tenzij burgemeester en wethouders daartoe schriftelijk toestemming hebben verleend.*
- b. Indien de erfpachter zich niet kan verenigen met de door de gemeente aangeboden vergoeding, doet hij hiervan binnen twee maanden na ontvangst van de aangetekende kennisgeving van de vergoeding, schriftelijk mededeling aan burgemeester " en wethouders.*
- c. Wordt ten aanzien van de door de gemeente aangeboden vergoeding geen overeenstemming tussen partijen verkregen dan wordt het bedrag van d schadeloosstelling bepaald behoudens beroep op de ter zake bevoegde rechter door drie overeenkomstig het bepaalde in artikel 24 aan te wijzen arbiters.*
- d. Bij de bepaling van het bedrag van de schadeloosstelling als bedoeld in lid a wordt geen rekening gehouden met nieuwbouw, verbouw of herbouw die heeft*

plaatsgevonden nadat ter kennis van de erfpachter is gebracht dat ten aanzien van zijn recht bij besluit van de gemeenteraad het voornemen is uitgesproken gebruik te maken van de bij artikel 47 aan de gemeente gegeven bevoegdheid.

- e. Burgemeester en wethouders keren de aan de erfpachter toekomende schadevergoeding uit na aftrek van al hetgeen de erfpachter met betrekking tot het erfpachtrecht, de grond en de opstallen nog aan de gemeente verschuldigd is.*
- f. Indien het erfpachtrecht ten tijde van het eindigen van het recht met hypotheek was bezwaard, wordt in afwijking van lid e. de schadevergoeding, na aftrek van hetgeen aan de gemeente met betrekking tot het erfpachtrecht, de grond en de opstallen nog verschuldigd is, aan de hypotheekhouder(s) uitgekeerd het bedrag dat ingevolge de betrokken hypothecaire lening aan de hypotheekhouder(s) nog toekomt. Een daarna overblijvend bedrag van de schadevergoeding wordt uitgekeerd aan de erfpachter.*
- g. Zolang het perceel nog niet ter vrije beschikking van de gemeente is gesteld is de gemeente bevoegd de uitkering van de schadevergoeding achter te houden, tenzij één en ander het gevolg is van de uitoefening door derden van rechtmatig verkregen gebruiksrechten. Uitsluitend voor de toepassing van dit artikel worden met rechtmatig verkregen gebruiksrechten gelijkgesteld anders zins door derden verkregen gebruiksrechten, die naar het oordeel van burgemeester en wethouders geen bezwaren opleveren. Onverwijld nadat het perceel ter vrije beschikking van de gemeente is gesteld zal de gemeente het achtergehouden deel van de uitkering voldoen. Indien de erfpachter een beroep wenst te doen op deze ontbindende voorwaarde dient hij hiervan binnen zeven dagen na het verstrijken van de vorenvermelde termijn van vier weken bij aangetekende brief kennis te geven aan burgemeester en wethouders, zulks*

onder overlegging van schriftelijke stukken waaruit n en ander in voldoende mate blijkt.

Artikel 52

Executie

Indien na het eindigen van het erfpachtrecht de grond en de eventueel daarop staande opstal (len) niet vrijwillig worden ontruimd zal de gemeente de ontruiming uit kracht van de grosse van de akte van uitgifte kunnen bewerkstelligen.

Artikel 53

Aantekening in openbare registers van einde erfpachtrecht Indien het erfpachtrecht op één der wijzen als bedoeld in de artikelen 47, 48, 49 en 50 is geëindigd zal de gemeente daarvan aantekening laten doen in de openbare registers.

Artikel 54

Overgangsrecht

De Verordening Algemene Bepalingen voor uitgifte van grond in erfpacht, vastgesteld door de gemeenteraad in zijn vergadering van zeventien juni negentienhonderd tweeënegentig (17-6-1992), vervalt met ingang van de onder artikel 58 bedoelde datum, doch blijft van kracht voor de op basis van deze verordening gevestigde erfpachtrechten en wel tot het tijdstip waarop een tijdvak van zestig jaar is verlopen sinds deze erfpachtrechten zijn gevestigd.

Artikel 55

Domicilie

Ter zake van de erfpacht moet de erfpachter bij de notariële akte domicilie kiezen ten kantore van de notaris die met de uitvoering van die akte is belast.

*Artikel 56**Geen bekrachtiging erfpachtovereenkomst door de gemeenteraad**Wanneer de bevoegdheid tot het bekrachtigen van de erfpachtovereenkomst toekomt aan de gemeenteraad maar deze niet besluit om deze erfpachtovereenkomst te bekrachtigen zal de eventueel reeds door de erfpachter betaalde waarborgsom casu quo afkoopsom binnen één maand na het desbetreffende besluit van de gemeenteraad " door burgemeester en wethouders aan de erfpachter worden terugbetaald.**De erfpachter kan geen aanspraak maken op vergoeding van rente over de terug te betalen waarborgsom casu quo afkoopsom. Artikel 57**Deze bepalingen kunnen worden aangehaald onder de titel "Algemene Bepalingen voor uitgifte van grond in erfpacht 1998".**Artikel 58**Deze Algemene Bepalingen treden in werking op 24 september 1998.". Bovengemelde Algemene Bepalingen zijn van toepassing, en deze voorwaarden vormen met deze akte één onverbrekkelijk geheel.**Voor zover in bovengenoemde bepalingen verplichtingen voorkomen welke de gemeente aan partij Zaagstra en partij Zaagstra verplicht is aan de erfpachter op te leggen, doet hij dat bij deze en wordt een en ander bij deze door partij Zaagstra respectievelijk de erfpachter, ieder voor zich, aanvaard. Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten bij deze tevens door de gemeente danwel partij Zaagstra, ieder voor zich, voor die derden aangenomen.***ERFPACHTSOVEREENKOMST***Voor zover daarvan in deze akte niet is afgeweken, blijft tussen partijen gelden hetgeen in gemelde erfpachtsovereenkomst respectievelijk gemelde koopovereenkomst en ook overigens tussen hen is overeengekomen."***Aanvaarding door koper**

Voorzover in bovengenoemde bepalingen verplichtingen voorkomen welke verkoper verplicht is aan koper op te leggen, doet hij dat bij deze en worden die bepalingen bij deze door koper aanvaard.

Voorzover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten bij deze tevens door verkoper voor die derden aangenomen.

Doorhaling hypothecaire inschrijvingen

Partijen geven volmacht aan ieder van de medewerkers verbonden aan het kantoor van mij, notaris, om zonedig namens hen de afstand van hypotheekrechten aan te nemen, voor zover deze thans nog ten laste van anderen dan koper mochten zijn ingeschreven op het verkochte en voorts terzake alles meer te doen wat te dezen nodig mocht zijn.

Volmacht verlening rectificatie

Verkoper en koper verlenen hierbij onherroepelijke volmacht aan ieder van de notarissen en medewerkers verbonden aan Notariskantoor Brummelhuis, zowel aan hen tezamen als aan ieder afzonderlijk, om voor en namens verkoper en/of koper mede te werken aan

1. een eventuele akte van rectificatie van de onderhavige akte van levering;
2. (voor zover van toepassing) een akte van rectificatie van de mede op heden te verlijden akte van hypotheekverlening met betrekking tot het verkochte en/of een ander registergoed;

doch uitsluitend indien de gewenste rectificatie betrekking heeft op een verzoek van het kadaster om wijzigingen te doen die een juiste verwerking van deze akte in de

openbare registers voor registergoederen zullen bewerkstelligen, dan wel wanneer in de personalia van partijen zich een kennelijke verschrijving heeft voorgedaan, dan wel om de onderhavige akte zodanig te rectificeren dat deze in overeenstemming is met de aan de levering ten grondslag liggende koopovereenkomst, de volmacht behelst tevens medewerking aan een akte van bekrachtiging, indien een door koper te vestigen hypotheekrecht op het verkochte en/of een mee te verbinden onderpand eerder is ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen dan de onderhavige akte van levering, dan wel om de onder 2. gemelde akte zodanig te rectificeren dat deze in overeenstemming is met de door de desbetreffende hypotheekhouder verstrekte hypotheekopdracht aan de notaris. Partijen zullen van een eventuele akte van rectificatie een afschrift ontvangen.

Volmachten

Van voormelde volmacht van verkoper blijkt uit een onderhandse akte van volmacht welke aan deze akte zal worden gehecht.

Van voormelde volmacht van koper blijkt uit een notariële akte van volmacht welke op zesentwintig juni tweeduizend vierentwintig is verleden voor mr. L.J.J. van der Kloes, notaris te Amsterdam.

Domiciliekeuze

Partijen verklaarden voor de uitvoering van deze akte, waaronder begrepen de inschrijving daarvan bij afschrift in de openbare registers en voor aangelegenheden betreffende de overdrachtsbelasting, woonplaats te kiezen bij de bewaarder van deze akte met adres: 1081 CK Amsterdam, De Cuserstraat 5.

Slotbepalingen

Tenslotte verklaarden partijen dat voorzover daarvan bij deze akte niet is afgeweken, blijft gelden hetgeen voor het passeren overigens tussen hen is overeengekomen.

Slot

De comparanten zijn mij, notaris, bekend.

WAARVAN AKTE is verleden te Amsterdam op de in het hoofd vermelde datum.

Na mededeling van- en toelichting op de zakelijke inhoud van deze akte aan de comparanten en na hen gewezen te hebben op de gevolgen die voor partijen uit de inhoud van de akte voortvloeien, hebben zij verklaard van de inhoud van de akte te hebben kennisgenomen en daarmee in te stemmen waarna deze akte beperkt is voorgelezen als door de wet bepaald.

Identificatie van personen vond plaats conform de wet.

Onmiddellijk daarna is deze akte door de comparanten en mij, notaris, ondertekend, om vijftien uur en drie en veertig minuten.

(Volgt ondertekening)

VOOR AFSCHRIFT:

(w.g.) mr. L.J.J. van der Kloes

Ondergetekende, mr. Louis Jeroen Jan van der Kloes, notaris te Amsterdam, verklaart overeenkomstig artikel 9.21 Omgevingswet dat op de onroerende za(a)k(en) geen voorkeursrecht is gevestigd.

(w.g.) mr. L.J.J. van der Kloes

Ondergetekende, mr. Louis Jeroen Jan van der Kloes, notaris te Amsterdam, verklaart dat dit afschrift inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is.