



Algemene voorwaarden voor de uitgifte in erfpacht van woningbouwkavels Reimerswaal 2019





Colofon

Algemene voorwaarden voor de uitgifte in erfpacht van woningbouwkavels Reimerswaal 2019

Poststuk 18.015387

Case 18.002764

Status

Vastgesteld door de gemeenteraad bij besluit van 18 december 2018

Gemeente Reimerswaal

Telefoon 14 0113

E-mail gemeente@reimerswaal.nl





Inhoudsopgave

Artikel 1. Begripsomschrijvingen	2
Artikel 2. Optie.....	2
Artikel 3. Reservering	3
Artikel 4. Erfpacht/recht tot ontbinding erfpachter en gemeente.....	3
Artikel 5. Uitgifte	4
Artikel 6. Duur van de erfpacht	4
Artikel 7. Vaststelling van de canon en grondwaarde	4
Artikel 8. Betaling van canon	5
Artikel 9. Kosten en belastingen.....	5
Artikel 10. Beëindiging erfpacht door verwerving blote eigendom.....	6
Artikel 11. Aanpassing van de canon.....	6
Artikel 12. Over- en ondermaat.....	6
Artikel 13. Feitelijke levering	7
Artikel 14. Bouwplicht.....	7
Artikel 15. Garanties gemeente.....	7
Artikel 16. Gebruiksvoorschriften en beperkingen.....	7
Artikel 17. Toestemming doorverkoop.....	8
Artikel 18. Antispeculatiebeding.....	8
Artikel 19. Milieutechnische toestand van de bodem.....	9
Artikel 20. Overgang of overdracht.....	9
Artikel 21. Splitsing en wijziging van rechten.....	9
Artikel 22. Beëindiging om redenen van algemeen belang	10
Artikel 23. Schadeloosstelling bij beëindiging in het algemeen belang	11
Artikel 24. Beëindiging wegens ernstige tekortkoming erfpachter.....	12
Artikel 25. Beëindiging wegens wanbetaling van de canon en/of niet nakoming van de bouwverplichting	12
Artikel 26. Gevolgen van de beëindiging wegens ernstige tekortkoning, wanbetaling van de canon en/of niet nakoming van de bouwverplichting	13
Artikel 27. Deskundigen	14
Artikel 28. Ingebrekestelling/boetebeding.....	14
Artikel 29. Faillissement/surséance van betaling/ beslag.....	15
Artikel 30 Ontbinding	15
Artikel 31. Risico-overgang.....	15
Artikel 32. Werking.....	15
Artikel 33. Slotbepaling	15



Artikel 1. Begripsomschrijvingen

In deze algemene voorwaarden wordt verstaan onder:

- a. gegadigde: diegene die geïnteresseerd is in een bouwka-
vel.
- b. bouwka-
vel: een perceel bouwgrond voor de bouw van een woning in de gemeente.
- c. gemeente: de gemeente Reimerswaal.
- d. optie: het kosteloze recht dat door burgemeester en wethouders aan een gegadigde kan worden ver-
leend op een bouwka-
vel voor een periode van maximaal 12 weken, waarbinnen de gegadigde dient te
onderzoeken of hij tot reservering en/of erfpacht van de bouwka-
vel wenst over te gaan.
- e. reserveringsperiode: periode van 4 weken die door burgemeester en wethouders aan een gegadigde kan
worden verleend.
- f. reserveringsvergoeding: vergoeding van 0,25% van de waarde van de bouwka-
vel met een maximum van
250 euro, verschuldigd per periode van 4 weken of een deel daarvan zolang de reserveringsperiode
voortduurt.
- g. overeenkomst: de overeenkomst tussen de gemeente en de gegadigde voor de uitgifte van een bouwka-
vel in erfpacht.
- h. registergoed: de bouwka-
vel die in de overeenkomst is omschreven, met vermelding van oppervlakte,
kadastrale aanduiding en situatietekening, waarop de ligging van de bouwka-
vel is aangegeven.
- i. blote eigendom: het registergoed belast met het recht van erfpacht.
- j. erfpachter: de natuurlijke persoon of personen met wie door de gemeente de overeenkomst wordt geslo-
ten.
- k. canon: de door de erfpachter jaarlijks verschuldigde tegenprestatie;
- l. uitgifte: de uitgifte van de bouwka-
vel in erfpacht door ondertekening van de notariële akte van uitgifte
gevolgd door de inschrijving in de openbare registers.
- m. notaris: de notaris, dan wel zijn plaatsvervanger, ten overstaan van wie de akte van uitgifte zal worden
verleden.

Artikel 2. Optie

1. Ingeval een gegadigde zijn interesse in een bouwka-
vel kenbaar heeft gemaakt aan de gemeente kan
aan de gegadigde een optie worden verleend.
2. Vóór het verlopen van de optie dient de gegadigde aan de gemeente te laten weten of hij de bouwka-
vel wenst te reserveren. Indien een gegadigde vóór het verlopen van de optie aan de gemeente laat weten
geen interesse meer te hebben in de bouwka-
vel, dan wel wanneer de gegadigde de optie laat verlopen,
verliest de gegadigde de optie en kan de gemeente een optie op de bouwka-
vel aan een andere gega-
digde verlenen.
3. Wanneer de gegadigde vóór het verlopen van de optie aan de gemeente laat weten de bouwka-
vel te
willen reserveren, geldt het hierna bepaalde.



Artikel 3. Reservering

1. De gemeente kan op verzoek van een gegadigde overgaan tot het reserveren van de bouwka­vel voor de reserveringsperiode, na betaling van de reserveringsvergoeding, welke moet zijn voldaan uiterlijk op de laatste dag van de optie. De reserveringsperiode gaat in daags na het aflopen van de optie, mits de reserveringsvergoeding is voldaan.
2. De gegadigde dient binnen de reserveringsperiode een ontvankelijke aanvraag te doen voor een omgevingsvergunning voor de bouw van een woning op de bouwka­vel.
3. De reserveringsperiode kan op verzoek van de gegadigde, door burgemeester en wethouders worden verlengd met nog maximaal 2 periodes van 4 weken na betaling van de reserveringsvergoeding welke moet zijn voldaan uiterlijk op de laatste dag van de 1^e reserveringsperiode, respectievelijk uiterlijk op de laatste dag van de 1^e verlengde reserveringsperiode.
4. Wanneer de gegadigde geen omgevingsvergunning heeft aangevraagd als hiervoor bedoeld, vervallen zijn rechten op de bouwka­vel en vervalt/vervallen de betaalde reserveringsvergoeding(en) aan de gemeente als onkostenvergoeding en staat het de gemeente vrij de bouwka­vel aan een andere gegadigde aan te bieden.
5. Direct aansluitend aan de reserveringsperiode of uiterlijk direct aansluitend aan de tweede verlenging van de reserveringsperiode zal de overeenkomst worden gesloten, in welk geval het in artikel 4 bepaal­de geldt.
6. Indien geen overeenkomst wordt gesloten binnen 8 dagen na het aflopen van de in lid 5 van dit artikel gemelde termijn vervallen de rechten van de gegadigde op de bouwka­vel en vervalt/vervallen de - betaal­de - reserveringsvergoeding(en) aan de gemeente als onkostenvergoeding en staat de het de ge­meente vrij de bouwka­vel aan een andere gegadigde aan te bieden.

Artikel 4. Erfpacht/recht tot ontbinding erfpachter en gemeente

1. Wanneer de gegadigde en de gemeente tot overeenstemming zijn gekomen ter zake van de uitgifte van een bouwka­vel in erfpacht, en de gegadigde een ontvankelijke aanvraag voor een omgevingsvergunning voor de bouwka­vel heeft ingediend, zullen partijen de overeenkomst sluiten.
2. Binnen 14 dagen na het sluiten van de overeenkomst dient de erfpachter een waarborgsom aan de gemeente te betalen ter grootte van 1 jaar canon. Het is de erfpachter ook toegestaan een bankgarantie aan de gemeente af te geven ter grootte van 1 jaar canon. Het bepaalde in artikel 6, lid 2, is op het in de vorige zin bepaalde van overeenkomstige toepassing, een en ander met inachtneming van het in lid 4 van dit artikel bepaalde.
3. Uiterlijk binnen 14 dagen na afloop van de periode als hiervoor bedoeld in lid 2 van dit artikel kan de erfpachter de overeenkomst kosteloos ontbinden.
4. Indien de in lid 2 van dit artikel bedoelde waarborgsom niet tijdig is gestort, kan de gemeente de overeenkomst kosteloos ontbinden, onverminderd het in artikel 6, lid 2, bepaalde.
5. Erfpachter heeft het recht de overeenkomst te ontbinden indien erfpachter niet uiterlijk binnen 6 weken na ondertekening van de overeenkomst onder de gebruikelijke voorwaarden en bepalingen bij het verstrekken van geldleningen onder eerste hypothecair verband een geldlening is verstrekt of een schriftelijke toezegging daartoe is gedaan door een in Nederland gevestigde bank. In geval van ontbinding dient erfpachter schriftelijk en gedocumenteerd (1 offerte) aan de gemeente te overleggen en te verklaren, dat hij wegens het niet of niet tijdig verkrijgen van voormelde toezegging, de overeenkomst wil ontbinden.
6. Ingeval van ontbinding als bedoeld in de leden 3 en 5 van dit artikel zal de erfpachter de waarborgsom van de gemeente terug ontvangen. Eventueel betaalde reserveringsvergoedingen vervallen aan de gemeente.



Artikel 5. Uitgifte

1. De uitgifte zal geschieden ten overstaan van de notaris binnen 6 weken na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning ter zake van het registergoed, of zoveel eerder als partijen nader zullen overeenkomen.
2. Wanneer de erfpachter niet binnen 2 weken na ondertekening van de overeenkomst zijn/haar keuze voor de notaris kenbaar maakt, zal de gemeente de notaris aanwijzen.
3. De uitgifte dient te geschieden op naam van de erfpachter. Verwerven namens een nader te noemen volmachtgever casu quo de overdracht van de vordering tot uitgifte is slechts toegestaan na schriftelijke toestemming van de gemeente, aan welke toestemming de gemeente voorwaarden kan verbinden.
4. In de akte van vestiging worden in ieder geval opgenomen:
 - a) de ingangsdatum van de erfpacht;
 - b) het gebruik dat van de grond en van de daarop te stichten of reeds gestichte opstallen mag worden gemaakt;
 - c) de jaarlijkse canon alsmede de aan de berekening daarvan ten grondslag liggende grondwaarde;
 - d) de Algemene voorwaarden voor de uitgifte in erfpacht van woningbouwkavels Reimerswaal 2019 die op de erfpacht van toepassing zijn alsmede de bijzondere voorwaarden die ten aanzien daarvan worden gesteld.

Artikel 6. Duur van de erfpacht

1. De uitgifte van grond in erfpacht geschiedt eeuwigdurend.
2. Het is de erfpachter niet toegestaan de erfpacht op te zeggen.
3. Beëindiging van de erfpacht van de zijde van de gemeente kan uitsluitend plaatsvinden op de gronden en op de wijzen als voorzien in de artikelen 22, 24 en 25.
4. Gemeente en erfpachter kunnen met wederzijds goedvinden bij akte van afstand, te verlijden ten overstaan van een door de gemeente, na overleg met de erfpachter aan te wijzen notaris, overgaan tot beëindiging van de erfpacht of een gedeelte daarvan. In de akte van afstand van de erfpacht worden in elk geval opgenomen:
 - a) de datum waarop de erfpacht wordt beëindigd;
 - b) de regeling die partijen hebben getroffen ten aanzien van het tijdstip waarop en de staat waarin de grond ter beschikking wordt gesteld aan de gemeente;
 - c) de regeling die partijen hebben getroffen ten aanzien van een eventuele vergoeding van de waarde van de erfpacht en van de opstallen.

Artikel 7. Vaststelling van de canon en grondwaarde

1. De uitgifte van het registergoed in erfpacht geschiedt tegen een in geld vast te stellen jaarlijkse canon. De canon wordt berekend door de voor het registergoed voor het moment van uitgifte overeengekomen grondwaarde te verhogen met de omzetbelasting en te vermenigvuldigen met het dan geldende canonpercentage.



2. De in lid 1 van dit artikel bedoelde grondwaarde wordt overeengekomen met inachtneming van eventueel ter zake geldende overheidsvoorschriften, de ontwikkeling in de marktprijzen van onroerende zaken, alsmede met het oog op het gebruik van de grond en de opstallen dat aan de erfpachter is of wordt toegestaan.
3. Het in lid 1 van dit artikel genoemde canonpercentage wordt bij de uitgifte van het registergoed in erfpacht bepaald op het gemiddelde van de rentepercentages van geldleningen met een looptijd van 20 jaar waartegen de gemeente kan lenen bij de NV Bank voor Nederlandse Gemeenten welke gelden op de eerste dag van de voorgaande twaalf maanden, echter met dien verstande dat het percentage wordt verhoogd met een vergoeding van 0,50% voor administratiekosten.
4. Indien het in lid 3 van dit artikel berekende percentage lager is dan 3%, dan geldt een canonpercentage van 3% (minimum), tenzij burgemeester en wethouders bij apart besluit dit minimum niet van toepassing verklaren.

Artikel 8. Betaling van canon

1. De canon moet maandelijks worden betaald op door de gemeente aan te geven wijze, met dien verstande, dat het bedrag van de canon door de gemeente moet zijn ontvangen, uiterlijk op de 8^e werkdag van elke maand.
2. Korting of verrekening van de door de erfpachter verschuldigde canon is uitsluitend toegestaan voor zover het onbetwiste vorderingen op de gemeente betreft, welke direct verband houden met de in erfpacht uitgegeven grond.
3. Indien de canon niet tijdig wordt betaald is een verdragingsrente verschuldigd ter hoogte van de wettelijke rente over het achterstallige bedrag, te rekenen vanaf de dag waarop de canon verschuldigd is. Voor de toepassing van dit artikel wordt een gedeelte van een maand voor een volle maand gerekend en worden de gevonden bedragen afgerond op hele euro's.
4. Is de erfpachter 6 maanden na de verschijndag van de canon nog in gebreke dan wordt de eventuele hypotheeknemer hiervan binnen 14 dagen in kennis gesteld door de gemeente.

Artikel 9. Kosten en belastingen

1. Alle kosten en belastingen, waaronder de (notariële) kosten ter zake van de overeenkomst en de uitgifte, de notariskosten, de kadastrale kosten, inclusief de kosten van inmeting, komen voor rekening van erfpachter.
2. Alle lasten en belastingen, welke van het registergoed worden geheven, komen vanaf de uitgifte voor rekening van erfpachter.
3. De ter zake van de uitgifte verschuldigde omzetbelasting zal door de gemeente worden voorgeschoten, een en ander met inachtneming van het in artikel 10 bepaalde.



Artikel 10. Beëindiging erfpacht door verwerving blote eigendom

1. Erfpachter is gerechtigd om tijdens de looptijd van de erfpacht het volledige eigendom te verwerven van het registergoed, middels verwerving van de blote eigendom.
2. Verwerving van de blote eigendom als bedoeld in het 1^e lid kan op ieder moment plaatsvinden indien en nadat 2 jaar na eerste uitgifte is verstreken.
3. Erfpachter doet hiertoe een schriftelijk verzoek gericht aan burgemeester en wethouders.
4. Bij verwerving van de blote eigendom is de erfpachter een bedrag verschuldigd gelijk aan de grondwaarde zoals die op basis van artikel 7 is vastgesteld bij de (eerste) uitgifte in erfpacht, te verhogen met de door de gemeente voorgeschoten omzetbelasting als bedoeld in artikel 9.
5. Notariskosten en eventuele andere kosten en belastingen die aan de verwerving zijn verbonden zijn voor rekening van de erfpachter.

Artikel 11. Aanpassing van de canon

1. De door de erfpachter verschuldigde canon wordt jaarlijks per 1 januari herzien volgens het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI), reeks CPI-alle huishoudens zoals gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). Waarbij de tot de datum van de aanpassing geldende canon wordt vermenigvuldigd met een factor welke wordt verkregen door het bovengenoemde prijsindexcijfer van de maand eindigend 2 maanden voor de datum van aanpassing van de canon te delen door het prijsindexcijfer van de overeenkomstige maand van de periode daarvoor en deze factor af te ronden op 3 decimalen. De nieuwe canon zal nimmer minder bedragen dan de laatst geldende canon.
2. Burgemeester en wethouders doen mededeling aan de erfpachter van het bedrag van de overeenkomstig lid 1 van dit artikel aangepaste canon uiterlijk 2 maanden voordat ingevolge artikel 8, lid 1, de eerste termijn van de aangepaste canon opeisbaar is geworden.
Te late kennisgeving kan de erfpachter nooit ontslaan van zijn verplichting tot bijbetaling.
3. Indexatie als hiervoor bedoeld kan door de gemeente na uitgifte maximaal 1 jaar worden uitgesteld.

Artikel 12. Over- en ondermaat

1. Over- of ondermaat van het registergoed zal aan geen van partijen het recht verlenen tot het instellen van enigerlei rechtsovereenkomst.
2. Indien echter na inmeting door het kadaster blijkt dat het verschil tussen de overeengekomen en de werkelijke grootte 3% of meer bedraagt, zal verrekening tussen partijen plaatsvinden op basis van de prijs per vierkante meter.



Artikel 13. Feitelijke levering

1. Het registergoed zal feitelijk worden geleverd bij de uitgifte en in de feitelijke staat waarin het zich bevindt op het moment van de levering, met dien verstande dat bedoelde staat niet anders en/of minder mag zijn dan die waarin het registergoed zich op het moment van het tekenen van de overeenkomst bevindt.
2. Het registergoed zal worden geleverd met alle lusten en lasten, rechten en bevoegdheden.
3. Tot de feitelijke levering zal de gemeente als een zorgvuldig schuldenaar zorg dragen voor het registergoed.

Artikel 14. Bouwplicht

1. De erfpachter is verplicht het registergoed te bebouwen in overeenstemming met de verleende omgevingsvergunning en overigens in overeenstemming met ter zake geldende wetten en verordeningen.
2. Met de bebouwing moet worden gestart binnen 2 jaar na de uitgifte, of – indien nog geen onherroepelijke omgevingsvergunning is verkregen – zo spoedig mogelijk na het verkrijgen van die vergunning.
3. Binnen 3 jaar na de uitgifte moet de bebouwing glas- en waterdicht zijn.
4. De gemeente kan, op schriftelijk verzoek van erfpachter, de in dit artikel vermelde termijnen verlengen, aan welke verlenging door de gemeente voorwaarden kunnen worden gesteld.

Artikel 15. Garanties gemeente

De gemeente garandeert dat:

- a. zij bevoegd is tot de uitgifte aan de erfpachter;
- b. met betrekking tot het registergoed geen sprake is van huur, pacht of andere gebruiksrechten;
- c. het registergoed niet is bezwaard met beslag, hypotheek, kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen, erfdiensbaarheden en andere beperkte rechten, anders dan blijkt uit de Algemene voorwaarden voor de uitgifte in erfpacht van woningbouwkavels Reimerswaal 2019 en/of de overeenkomst.

Artikel 16. Gebruiksvoorschriften en beperkingen

1. De erfpachter is verplicht het registergoed te gebruiken overeenkomstig het beoogde gebruik als opgenomen in de overeenkomst.
2. De gemeente behoudt zich het recht voor om ten laste – en eventueel ten behoeve – van het registergoed al die erfdiensbaarheden en/of kwalitatieve verplichtingen te vestigen die zij noodzakelijk acht.



Artikel 17. Toestemming doorverkoop

1. Zolang erfpachter niet gereed is met de bebouwing van het registergoed conform de omgevingsvergunning, mag erfpachter zonder schriftelijke toestemming van de gemeente met betrekking tot zijn rechten op (een gedeelte van) het registergoed, geen overeenkomsten sluiten welke tot overdracht dan wel het vestigen van zakelijke gebruiksrechten leiden. De gemeente kan aan voormelde toestemming voorwaarden verbinden.
2. Het bepaalde in lid 1 van dit artikel is niet van toepassing ingeval van executoriale verkoop.
3. De in lid 1 van dit artikel bedoelde toestemming wordt geacht te zijn verleend als de uitgifte van het registergoed geschiedt ter uitvoering van een tussen erfpachter en diens wederpartij(en) gesloten koop/aannemingsovereenkomst.

Artikel 18. Antispeculatiebeding

1. Erfpachter is verplicht de op het registergoed te realiseren woning te gebruiken voor zelfbewoning en de woning met de daartoe behorende grond niet aan derden te verhuren of te vervreemden of anderszins aan derden in gebruik te geven.
2. Het bepaalde in lid 1 van dit artikel vervalt nadat de erfpachter de betreffende woning gedurende 3 jaren heeft bewoond. Als aanvangsdatum en tijdvak voor de termijn van bewoning geldt de datum waarop en de tijd gedurende welke de erfpachter als bewoner van desbetreffende adres in het bevolkingsregister is ingeschreven.
3. Burgemeester en wethouders van de gemeente kunnen ontheffing verlenen van de verplichtingen als bedoeld in de leden 1 en 2 van dit artikel op grond van gebleken onaanvaardbare hardheid en zal in ieder geval ontheffing verlenen in de volgende gevallen, wanneer(voorgenomen) vervreemding het geval is van:
 - a. Verkoop op grond van rechterlijke machtiging als bedoeld in artikel 3:174 van het Burgerlijk wetboek.
 - b. Executoriale verkoop of verkoop ex artikel 3:268 van het Burgerlijk wetboek.
 - c. Verandering van werkring van erfpachter op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden.
 - d. Overlijden van de erfpachter.
 - e. Ontbinding van het huwelijk door echtscheiding of ontbinding van het geregistreerd partnerschap of samenlevingsverband.
 - f. Verhuizing waartoe wordt genoodzaakt door de gezondheid van de erfpachter of een van zijn gezinsleden.
4. Bij niet nakoming of overtreding van een of meer van de hiervoor in dit artikel genoemde bepalingen, verbeurt de erfpachter ten behoeve van de gemeente per overtreding een terstond opeisbare boete van honderd procent (100%) van de in artikel 7 bedoelde grondwaarde, verhoogd met 21% in het 1^e jaar, van vijfenzeventig procent (75%) van bedoelde grondwaarde, verhoogd met 21% in het 2^e jaar en van vijftig procent (50%) van bedoelde grondwaarde, verhoogd met 21% in het 3^e jaar.



Artikel 19. Milieutechnische toestand van de bodem

1. De gemeente heeft omtrent een eventuele verontreiniging van de bodem van het registergoed een onderzoek ingesteld dat voldoet aan de op het moment van het tekenen van de overeenkomst geldende maatstaven en regelingen; de resultaten daarvan zijn vermeld in een rapportage die in de overeenkomst wordt genoemd.
Blijkens die rapportage is de milieutechnische toestand van de bodem van het registergoed zodanig, dat het registergoed geschikt geacht is voor de bebouwing en het gebruik zoals in de overeenkomst zijn vermeld.
2. Van het in lid 1 van dit artikel bepaalde kan in de overeenkomst worden afgeweken.

Artikel 20. Overgang of overdracht

1. Van overgang of overdracht van het registergoed, moet de nieuwe erfpachter binnen 1 maand na de dag van de overgang of overdracht daarvan aan burgemeester en wethouders kennisgeven door middel van een afschrift van de notariële akte van overgang of overdracht dan wel van een schriftelijk stuk waaruit van de overgang blijkt.
2. De erfpachter en zijn rechtsopvolgers zijn verplicht bij overdracht of overgang van het registergoed de Algemene voorwaarden voor de uitgifte in erfpacht van woningbouwkwavels Reimerswaal 2019 en de bijzondere voorwaarden, waaronder het recht is verleend, in de akte van overdracht of overgang op te nemen of daarnaar te verwijzen.
3. De nieuwe erfpachter is verplicht na de overdracht of overgang, waaronder begrepen die wegens gerechtelijke tenuitvoerlegging of die krachtens executie, binnen de in artikel 18, lid 2, gestelde termijn aan de gemeente de erfpachtcanon te betalen die in de voorafgaande 5 jaren verschuldigd is geworden en niet is voldaan.
4. De vorige erfpachter blijft gehouden al hetgeen hij met betrekking tot de erfpacht nog verschuldigd is aan de gemeente te betalen.

Artikel 21. Splitsing en wijziging van rechten

1. Het is de erfpachter niet geoorloofd tot splitsing van de rechten van erfpacht, tot splitsing in appartementsrechten of tot samenvoeging van rechten van erfpacht over te gaan. Voor de toepassing van dit artikel wordt met de in de eerste zin vermelde handelingen gelijkgesteld het door de erfpachter verlenen van deelnemings- of lidmaatschapsrechten die betrekking hebben op het gebruik van het registergoed en/of de opstallen.
2. Het is de erfpachter niet geoorloofd de in erfpacht uitgegeven grond in ondererfpacht uit te geven.
3. Burgemeester en wethouders kunnen op een daartoe strekkend schriftelijk verzoek van de erfpachter ontheffing verlenen van het in lid 1 van dit artikel genoemde verbod. Indien burgemeester en wethouders ontheffing verlenen kunnen zij hieraan voorwaarden verbinden, waaronder voorwaarden ten aanzien van het onderhoud van de opstallen na de splitsing.



4. Indien burgemeester en wethouders ontheffing verlenen van het verbod tot splitsing in appartementsrechten, stellen zij tevens vast welk gedeelte van de canon zal gelden voor elk van de ontstane appartementsrechten.
5. De verplichting tot voldoening van de canon bij splitsing van het recht van erfpacht in appartementsrechten is een tevens voor rekening van de gezamenlijke appartementseigenaren dan wel de Vereniging van Eigenaren komende schuld, waarvoor zij jegens de gemeente hoofdelijk aansprakelijk zijn of is.

Artikel 22. Beëindiging om redenen van algemeen belang

1. De gemeente kan de erfpacht beëindigen om redenen van algemeen belang. Beëindiging vindt plaats door opzegging van het recht nadat de gemeenteraad een daartoe strekkend besluit heeft genomen. Burgemeester en wethouders doen een voorstel tot beëindiging van de erfpacht aan de gemeenteraad. In dit voorstel wordt gemotiveerd uiteengezet welke redenen er zijn die beëindiging van de erfpacht in het algemeen belang rechtvaardigen.
2. Burgemeester en wethouders geven de erfpachter en hypotheekhouder en eventuele andere belanghebbenden schriftelijk kennis van het voorstel bij aangetekend schrijven.
3. Omtrent het voorstel tot beëindiging van de erfpacht neemt de gemeenteraad geen besluit zolang niet ten minste 2 maanden sinds dagtekening van het in lid 2 van dit artikel bedoelde schrijven zijn verstrekt. Gedurende deze termijn kunnen de erfpachter, de hypotheekhouder en eventuele andere belanghebbenden bezwaren tegen het voorstel bij burgemeester en wethouders inbrengen. De gemeenteraad besluit binnen 1 jaar na dagtekening van het in lid 1 van dit artikel bedoelde voorstel.
4. Indien de gemeenteraad een besluit tot beëindiging in het algemeen belang neemt, stelt hij tevens de dag vast waarop opzegging van het recht uiterlijk moet plaatsvinden. Opzegging vindt vervolgens plaats bij deurwaardersexploot en met inachtneming van een termijn van ten minste 1 jaar. Deze opzegging dient op straffe van nietigheid binnen 8 dagen tevens te worden betekend aan de hypotheekhouder en aan anderen die als beperkt gerechtigde en/of beslaglegger op het recht van erfpacht in de openbare registers staan ingeschreven.
5. Indien de erfpacht eindigt ingevolge het bepaalde bij lid 1 van dit artikel, is de gemeente bevoegd daarvan te doen blijken in de openbare registers, met verwijzing naar het besluit van de gemeenteraad en naar de aan de erfpachter gedane opzegging.
6. Indien op de dag dat de erfpacht eindigt de grond en de opstallen niet zijn ontruimd, kan de gemeente zonder nadere ingebrekestelling ontruiming doen bewerkstelligen, behoudens door derden rechtmatig verkregen gebruiksrechten en behoudens het eventuele retentierecht van de erfpachter.



Artikel 23. Schadeloosstelling bij beëindiging in het algemeen belang

1. Indien de erfpacht eindigt krachtens artikel 22 en de partijen er niet in geslaagd zijn om de schadevergoeding in der minne te regelen, bepalen deskundigen het bedrag, dat aan de erfpachter toekomt als schadevergoeding. Hieronder wordt verstaan volledige vergoeding van schade, zoals deze door de gemeente aan de erfpachter moet worden betaald, indien de erfpacht per de dag waarop deze ingevolge artikel 22, lid 5, eindigt, zou zijn onteigend op basis van de ten tijde van dat besluit geldende tekst van de Onteigeningswet, met dien verstande dat in geval van beëindiging wegens planmatige reconstructie of vernieuwing, bij de bepaling van de schadeloosstelling voor het verlies van het gebruik van de grond naar billijkheid en redelijkheid rekening wordt gehouden met de kosten van die planmatige reconstructie of vernieuwing.
2. Indien echter de op de grond gestichte bebouwing is geëxploiteerd met aanmerkelijke geldelijke steun van de overheid, dan zal de schadevergoeding in afwijking van lid 1 van dit artikel ten hoogste bedragen het niet afgeschreven gedeelte van de investering, waarin begrepen het bedrag dat eventueel ter vooruitbetaling van de canon is voldaan, uitgaande van de voor die investering bij of krachtens de wet voorgeschreven of normaal gebruikelijke afschrijvingsmethode.
3. Niet zal worden vergoed de waarde van hetgeen in strijd met enige bepaling of voorwaarde in de akte van uitgifte in erfpacht of in een akte houdende wijziging van het recht van erfpacht is gesticht, noch zal worden vergoed de schade ter zake van het beëindigen van een activiteit die in strijd met enige bepaling of voorwaarde in de akte van uitgifte in erfpacht of in een akte houdende wijziging van het recht van erfpacht op de grond en in de opstallen wordt uitgeoefend, tenzij burgemeester en wethouders daartoe schriftelijk toestemming hebben verleend.
4. De gemeente keert de aan de erfpachter toekomende schadevergoeding uit, na aftrek van al hetgeen haar met betrekking tot het recht van erfpacht, de grond en de opstallen nog verschuldigd is.
5. Indien het recht van erfpacht ten tijde van het eindigen van het recht met hypotheek was bezwaard, wordt in afwijking van lid 4 van dit artikel de schadevergoeding, na aftrek van al hetgeen aan de gemeente met betrekking tot de erfpacht, de grond en de opstallen nog verschuldigd is aan de hypotheekhouder uitgekeerd tot een door burgemeester en wethouders vast te stellen bedrag, gelijk aan het bedrag dat aan de hypotheekhouder zou toekomen indien het een verdeling gold van de koopprijs in geval van gerechtelijke verkoop van het recht van erfpacht. Het daarna overblijvende bedrag van de schadevergoeding wordt uitgekeerd aan de erfpachter.
6. Generlei uitkering ingevolge dit artikel heeft plaats zolang de grond met de opstallen niet ter vrije beschikking van de gemeente is gesteld, behoudens door derden rechtmatig verkregen gebruiksrechten en/of het eventuele retentierecht van de erfpachter. Uitsluitend voor de toepassing van dit artikel worden met rechtmatig verkregen gebruiksrechten gelijkgesteld anderszins door derden verkregen gebruiksrechten, welke naar het oordeel van burgemeester en wethouders geen bezwaren opleveren.



Artikel 24. Beëindiging wegens ernstige tekortkoming erfpachter

1. Indien de erfpachter in ernstige mate tekortschiet in de nakoming van enige verplichting voortvloeiend uit de Algemene voorwaarden voor de uitgifte in erfpacht van woningbouwkavels Reimerswaal 2019 en/of bijzondere voorwaarden, kan de gemeente de erfpacht beëindigen. Beëindiging geschiedt door opzegging en, behoudens de gevallen bedoeld in artikel 25, nadat burgemeester en wethouders een daartoe strekkend besluit hebben genomen. De gemeente is in die gevallen tevens gerechtigd van de erfpachter vergoeding te vorderen van kosten, schade en rente.
2. Burgemeester en wethouders geven bij aangetekend schrijven tevoren de erfpachter, hypotheekhouder(s) en eventuele andere belanghebbenden kennis van het voornemen tot beëindiging.
3. De erfpachter, hypotheekhouder(s) en andere belanghebbenden kunnen binnen 1 maand na dagtekening van het in lid 2 van dit artikel genoemde schrijven hun bezwaren tegen het voorstel tot beëindiging van de erfpacht bij burgemeester en wethouders inbrengen. Burgemeester en wethouders nemen een besluit op het voorstel na afloop van deze termijn en met inachtneming van eventueel ingebrachte bezwaren.
4. Indien burgemeester en wethouders een besluit tot beëindiging door opzegging nemen, stellen zij tevens de dag vast waarop opzegging van het recht uiterlijk moet plaatsvinden. Opzegging vindt vervolgens plaats bij deurwaardersexploot en met inachtneming van een termijn van ten minste 1 jaar. Deze opzegging dient op straffe van nietigheid binnen 8 dagen tevens betekend te worden aan de hypotheekhouder(s) en aan anderen die als beperkt gerechtigde en/of beslaglegger op het recht van erfpacht in de openbare registers staan ingeschreven.
5. Indien vóór de dag waarop de erfpacht zal eindigen, de oorzaak der beëindiging wordt weggenomen en vóór die dag bovendien aan de gemeente worden vergoed alle kosten, schade en rente als bedoeld in lid 1 van dit artikel, zijn aan het collegebesluit en aan de erfpachter gedane opzegging geen verdere rechtsgevolgen meer verbonden.
6. Indien de erfpacht eindigt volgens het bepaalde in dit artikel, is de gemeente bevoegd daarvan te doen blijken in de openbare registers, met verwijzing naar het in lid 1 van dit artikel bedoelde besluit van burgemeester en wethouders en de aan de erfpachter gedane opzegging.
7. Indien op de dag dat de erfpacht eindigt de grond en de opstallen niet zijn ontruimd, kan de gemeente zonder nadere ingebrekestelling ontruiming doen bewerkstelligen, behoudens door derden rechtmatig verkregen gebruiksrechten en het eventuele retentierecht van de erfpachter.

Artikel 25. Beëindiging wegens wanbetaling van de canon en/of niet nakoming van de bouwverplichting

1. Indien de erfpachter in verzuim is de canon te betalen over 2 achtereenvolgende jaren en/of de erfpachter niet of niet tijdig voldoet aan zijn verplichting genoemd in artikel 14, kan de gemeente de erfpacht door opzegging beëindigen. Beëindiging geschiedt in dat geval na een daartoe strekkend besluit van burgemeester en wethouders. De gemeente is in deze gevallen tevens gerechtigd van de erfpachter vergoeding te vorderen van kosten, schade en rente.
2. Burgemeester en wethouders geven bij aangetekend schrijven tevoren de erfpachter, de hypotheekhouder(s), de beperkt gerechtigde(n) en beslaglegger(s) kennis van hun voornemen tot beëindiging.



3. Burgemeester en wethouders bepalen de dag, waarop de erfpacht uiterlijk moet worden opgezegd. Opzegging vindt vervolgens plaats bij deurwaardersexploot niet eerder dan nadat tenminste 2 maanden zijn verstreken na de kennisgeving bedoeld in het vorige lid en met inachtneming van een termijn van tenminste 2 maanden. Deze opzegging moet op straffe van nietigheid binnen 8 dagen tevens worden betekend aan de hypotheekhouder(s) en aan anderen die als beperkt gerechtigde en/of beslaglegger op het recht van erfpacht in de openbare registers staan ingeschreven.
4. Het bepaalde in de leden 5, 6 en 7 van artikel 24 is van overeenkomstige toepassing.

Artikel 26. Gevolgen van de beëindiging wegens ernstige tekortkoning, wanbetaling van de canon en/of niet nakoming van de bouwverplichting

1. De erfpachter kan na beëindiging op grond van artikel 24 en 25 uitsluitend van de gemeente vergoeding van de waarde van het recht en de opstallen vorderen op basis van het in dit artikel bepaalde.
2. Vanaf de datum waarop de erfpacht ingevolge het bepaalde in artikel 24 en 25 is geëindigd, is de gemeente gerechtigd tot de opbrengst van eventuele verhuring en ingebruikgeving en tot het gebruik van het registergoed en komen alle belastingen en andere lasten, die op of wegens de eigendom en de bebouwing van het registergoed worden geheven, ten laste van de gemeente.
3. In geval van beëindiging op grond van niet nakomen van de bouwverplichting kan - in afwijking van het gestelde in lid 1 van dit artikel - de gemeente aan de erfpachter vergoeden de reeds betaalde canons alsmede vergoeding van de waarde van de eventueel reeds op het registergoed gebouwde opstallen op het moment van beëindiging, rekening houdend met de periode van gebruik van het registergoed door de erfpachter. De gemeente brengt op de vergoeding in mindering al hetgeen met betrekking tot de erfpacht, het registergoed en de opstallen nog verschuldigd is.
4. In de overige gevallen van beëindiging is de gemeente verplicht binnen 6 maanden na de dag waarop de erfpacht eindigt en de grond met de opstallen ter vrije beschikking van de gemeente is gesteld, behoudens door derden rechtmatig verkregen gebruiksrechten, een openbare verkoping volgens plaatselijke gewoonte en onder de gebruikelijke veilingvoorwaarden te doen houden van het recht van erfpacht op het registergoed, te verlenen voor de verdere tijdsduur van dat recht en overigens onder de destijds voor dat recht gegolden hebbende voorwaarden.
5. De opbrengst van de verkoping wordt uitgekeerd aan de erfpachter na aftrek van al hetgeen aan de gemeente met betrekking tot dat recht, het registergoed en de opstallen nog is verschuldigd en van de haar laste komende kosten van openbare verkoping. Een eventueel nog aanwezige waarborgsom vervalt aan de gemeente.
6. Indien het recht van erfpacht ten tijde van het eindigen van het recht met hypotheek was bezwaard, wordt in afwijking van lid 5 van dit artikel de opbrengst, na aftrek van al hetgeen aan de gemeente met betrekking tot de erfpacht, de grond en de opstallen nog verschuldigd is en van de haar ten laste komende kosten van de openbare verkoping aan de hypotheekhouder uitgekeerd tot een door burgemeester en wethouders vast te stellen bedrag, gelijk aan het bedrag, dat aan de hypotheekhouder zou toekomen indien het een verdeling gold van de koopprijs in geval van executoriale verkoop van het recht van erfpacht. Het daarna overblijvende bedrag van de opbrengst wordt uitgekeerd aan de erfpachter.
7. Generlei uitkering ingevolge dit artikel heeft plaats, zolang niet de grond met de opstallen ter vrije beschikking van de gemeente is gesteld, behoudens door derden rechtmatig verkregen gebruiksrechten



en het eventuele retentierecht van de erfpachter. Uitsluitend voor de toepassing van dit artikel worden met rechtmatig verkregen gebruiksrechten gelijkgesteld anderszins door derden verkregen gebruiksrechten, welke naar het oordeel van burgemeester en wethouders geen bezwaren opleveren.

8. Indien bij de openbare verkoping geen bod wordt gedaan of indien een prijs wordt geboden die niet toereikend is voor hetgeen de gemeente volgens lid 5 van dit artikel mag afhouden, vervalt de verplichting tot gunning en is de gemeente niet tot enige uitkering verplicht.

Artikel 27. Deskundigen

1. Wanneer in deze bepalingen sprake is van deskundigen wordt daaronder verstaan een aantal van 3. Deze deskundigen zullen op verzoek van de meest gereede partij worden aangewezen door de president van de gewone rechter te Breda.
2. Indien de gemeente voornemens is een verzoek tot aanwijzing van deskundigen uit te brengen geven burgemeester en wethouders de erfpachter van dat voornemen bij aangetekend schrijven kennis en stellen burgemeester en wethouders hem gedurende 1 maand na dagtekening van gemeld schrijven in de gelegenheid voor geschilbeslechting door de gewone rechter te kiezen. Laat de erfpachter deze termijn ongebruikt voorbijgaan dan wordt hij geacht in te stemmen met de beslechting van het geschil bij bindend advies op grond van dit artikel.
3. Het aan de in lid 1 van dit artikel bedoelde rechter gerichte verzoek tot aanwijzing van deskundigen zowel van de zijde van de gemeente als van de erfpachter wordt onverwijld per aangetekende brief ter kennis gebracht van de wederpartij. De partij, die het verzoek heeft gedaan, doet binnen 1 week, nadat zij van de griffie van de rechtbank opgave heeft ontvangen van de door de president aangewezen deskundigen, van deze aanwijzing schriftelijk mededeling aan de wederpartij.
4. Door de aanvaarding van hun benoeming onderwerpen deskundigen zich aan deze Algemene voorwaarden voor de uitgifte in erfpacht van woningbouwkavels Reimerswaal 2019 en aan de van toepassing zijnde bijzondere voorwaarden.
5. De deskundigen zullen, nadat beide partijen gelegenheid is gegeven tot het uiteenzetten van hun standpunt ter zake van het onderwerp van hun geschil, hun beslissing geven binnen 2 maanden na hun benoeming. Deze termijn kan eenmaal met eenzelfde periode worden verlengd.
6. De beslissing van de deskundigen wordt gemotiveerd en schriftelijk gegeven en zal de kracht hebben van een bindend advies.
7. De deskundigen stellen bij hun beslissing tevens vast welke kosten ten laste van de partijen komen. In beginsel draagt de in het ongelijk gestelde partij de kosten van de procedure.

Artikel 28. Ingebrekestelling/boetebeding

1. De erfpachter is bij overtreding van de Algemene voorwaarden voor de uitgifte in erfpacht van woningbouwkavels Reimerswaal 2019 of van de in de overeenkomst opgenomen bijzondere voorwaarden en bepalingen pas in gebreke nadat de termijn, genoemd in een daartoe strekkend schrijven van de gemeente is overschreden en nakoming binnen deze termijn is uitgebleven.
2. Onverminderd de bevoegdheid van de gemeente om nakoming met of zonder schadevergoeding te vorderen, verbeurt de erfpachter zodra hij in gebreke is een onmiddellijk opeisbare boete van 1% van de in artikel 7 bedoelde grondwaarde voor iedere dag dat hij in gebreke is.

Artikel 29. Faillissement/surséance van betaling/ beslag

Indien de erfpachter vóór de uitgifte in staat van faillissement wordt verklaard of surséance van betaling heeft gekregen, of er vóór de uitgifte ten laste van de erfpachter executoriaal beslag wordt gelegd, is de gemeente bevoegd de overeenkomst te ontbinden, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist.

Artikel 30 Ontbinding

1. Indien de uitgifte niet uiterlijk binnen 10 weken na onherroepelijkheid van de omgevingsvergunning ter zaken van het verkochte heeft plaatsgevonden dan wel de erfpachter niet binnen de in artikel 14, lid 2, vermelde termijnen is gestart met de bebouwing, kan de gemeente gebruik maken van haar bevoegdheid de overeenkomst te ontbinden.
2. Wanneer de gemeente ontbindt is de erfpachter direct een opeisbare boete verschuldigd van 5% van de grondwaarde als bedoeld in artikel 7 en heeft hij de verplichting het registergoed aan de gemeente ter beschikking te stellen respectievelijk terug te leveren in de staat waarin het zich op het moment van het tekenen van de overeenkomst bevond.
3. Voor zover in geval van ontbinding door de gemeente of de erfpachter kosten worden gemaakt om de geleverde prestaties ongedaan te maken en/of om het registergoed terug te brengen in de staat waarin het zich bevond als bedoeld in lid 2 van dit artikel, komen deze kosten voor die partij die de kosten heeft gemaakt.

Artikel 31. Risico-overgang

Het registergoed is voor risico van de erfpachter vanaf de uitgifte.

Artikel 32. Werking

1. De gemeente geeft grond uit in erfpacht met toepassing van de Algemene voorwaarden voor de uitgifte in erfpacht van woningbouwkavels Reimerswaal 2019, voor zover daarvan niet bij of krachtens besluit van burgemeester en wethouders wordt afgeweken en voorts onder zodanige bijzondere voorwaarden als burgemeester en wethouders voor elke uitgifte in erfpacht met de erfpachter zijn overeengekomen en die onder meer betrekking zullen hebben op de bestemming en het gebruik van de grond.
2. Burgemeester en wethouders kunnen op verzoek van de erfpachter afwijking toestaan of vrijstelling verlenen van de bijzondere voorwaarden, waaronder de erfpacht is verleend of deze wijzigen.

Artikel 33. Slotbepaling

1. Deze algemene voorwaarden kunnen worden aangehaald onder de titel: "Algemene voorwaarden voor de uitgifte in erfpacht van woningbouwkavels Reimerswaal 2019".
2. Deze algemene voorwaarden treden in werking op 1 maart 2019.