

## **Algemene Erfpachtbepalingen der gemeente Delft 1993 (AE 1993)**

### **artikel**

1. de uitgifte
2. aanvraag, reserveringsvergoeding en waarborgsom
3. duur van de erfpacht
4. aanduiding en toestand object/milieu
5. hoofdelijke aansprakelijkheid en ondeelbaarheid
6. vaststelling van de canon
7. afkoop van de canon
8. betaling van de canon
9. aanpassing van de canon
10. herziening van de canon bij wijziging erfpachrbestemming
11. lasten en belastingen
12. vrijwaring door de erfpachter
13. de inrichting en ingebruikneming van de grond
14. gebruik overeenkomstig de erfpachtbestemming
15. instandhouding van de opstallen
16. Vormvoorschriften en kosten
17. Overgang of overdracht van de erfpacht
18. Splitsing en wijziging van erfpacht
19. Hypotheekhouder
20. Gedoogplichten; schadeloosstelling.
21. Beëindiging om redenen van algemeen belang.
22. Schadeloosstelling bij beëindiging in het algemeen belang
23. Niet-nakoming van verplichtingen door de erfpachter
24. Boetes
25. Herstel door de gemeente
26. Opzegging van de erfpacht wegens toerekenbare tekortkoming erfpachter
27. Gevolgen van opzegging wegens toerekenbare tekortkoming erfpachter
28. Slotbepaling

### **De uitgifte.**

#### Artikel 1.

1. De uitgifte in erfpacht geschiedt door inschrijving in de openbare registers van een akte van vestiging, verlenen ten overstaan van een, na overleg met erfpachter, door de gemeente aan te wijzen notaris die bij voorkeur binnen de gemeente Delft standplaats heeft.
2. In de akte van vestiging worden in ieder geval opgenomen:
  - a. de ingangsdatum van de verplichting tot betaling van de canon;
  - 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 grondprijs.
3. Een tekening van de in erfpacht uit te geven grond wordt aan de akte van vestiging gehecht.

### **Aanvraag, reserveringsvergoeding en waarborgsom.**

#### Artikel 2.

1. Ieder die grond van de gemeente in erfpacht wenst te verkrijgen, moet daartoe een aanvraag indienen bij de gemeente.
2. Burgemeester en wethouders kunnen onder door hen te stellen voorwaarden een vergoeding vorderen voor het reserveren van grond.

3. Alvorens omtrent een aanvraag tot uitgifte van grond in erfpacht te beslissen, kunnen burgemeester en wethouders van de gegadigde eisen, dat een waarborgsom wordt gestort, die overeenkomt met het voorlopig vastgestelde bedrag van de canon per jaar naar boven afgerond op honderdtallen of in bijzondere gevallen tot een daarvan afwijkend bedrag.  
Onder waarborgsom wordt in dit verband mede verstaan een onherroepelijke garantie door een Nederlandse bankinstelling, opgesteld conform voorbeeld (bijlage).
4. Het in ontvangst nemen van een waarborgsom verplicht de gemeente niet de grond aan de gegadigde in erfpacht uit te geven. Wordt besloten de grond niet aan de gegadigde in erfpacht uit te geven, dan wordt de waarborgsom, vermeerderd met een rente gelijk aan het in artikel 6.3 bedoelde percentage, zo spoedig mogelijk gerestitueerd.
5. De waarborgsom vervalt aan de gemeente, indien de gegadigde niet meewerkt aan het tot stand komen van de notariële akte van vestiging van de erfpacht en indien hij die medewerking blijft weigeren gedurende een termijn langer dan twee weken, nadat burgemeester en wethouders hem bij aangetekend schrijven in gebreke hebben gesteld. De waarborgsom vervalt eveneens na eenzelfde termijn na ingebrekestelling indien de erfpachter een andere overeengekomen verplichting met betrekking tot de erfpacht niet voldoet tot op het moment als in het navolgende lid van dit artikel is omschreven.
6. De waarborgsom wordt gerestitueerd, zonder dat de gemeente rente of kosten verschuldigd is, zodra de grond naar het oordeel van burgemeester en wethouders overeenkomstig de voorgeschreven bestemming en binnen de vereiste termijn in gebruik is genomen.

### **Duur van de erfpacht.**

#### Artikel 3.

1. De uitgifte van grond in erfpacht geschiedt in eeuwigdurende erfpacht.
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 plaats vinden op de gronden en op de wijzen als voorzien in de artikelen 21 en 26.

### **Aanduiding en toestand object/milieu.**

#### Artikel 4.

1. De grond wordt, tenzij uitdrukkelijk anders wordt overeengekomen, in erfpacht uitgegeven:
  - a. onvoorwaardelijk en niet onderhevig aan welke vernietiging dan ook;
  - b. niet bezwaard met beslagen, hypotheek of inschrijvingen daarvan noch met andere dan de opgegeven en door de erfpachter uitdrukkelijk aanvaarde beperkte rechten;
  - c. vrij van huur, pacht en andere gebruiksrechten;
  - d. vrij van andere bijzondere lasten en beperkingen die de anderszins in de Bijzondere Voorwaarden overeengekomen bouw, verdere inrichting en in gebruikgeving van het perceel grond verhinderen of beperken.
2. De grond wordt door de gemeente, behoudens in geval van veiling als bedoeld in artikel 27.2, geleverd in een staat waarin stoffen die naar op dat moment gangbare opvattingen, mede gelet op het gebruik dat van de grond zal worden gemaakt, niet of slechts in zodanige concentraties voorkomen, dat ze geen gevaar opleveren voor het milieu en/of de volksgezondheid.

3. Bij nieuwbouw of sloop op het in erfpacht uit te geven perceel dient de erfpachter er zorg voor te dragen, dat het hierbij vrijkomende bouwafval gescheiden wordt ingezameld; de in Delft gescheiden inzameling van bouw- en sloopafval heeft betrekking op de volgende componenten: schoonpuin, pvc, hout (langer dan 1,5 m), karton, papier, asbestcementprodukten, glas, ijzer en chemisch afval.
4. De gemeente verleent overigens geen vrijwaring voor haar onbekende gebreken.

### **Hoofdelijke aansprakelijkheid en ondeelbaarheid.**

#### Artikel 5.

1. Indien het recht van erfpacht aan twee of meer personen toekomt, is ieder van hen hoofdelijk tegenover de gemeente aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen, die uit de erfpacht voortvloeien.
2. De verplichtingen die voor de erfpachter uit de erfpacht voortvloeien, zijn steeds ten opzichte van de gemeente ondeelbaar.
3. De gezamenlijke rechthebbenden dienen een hunner als vertegenwoordiger aan te wijzen en de gemeente daarvan schriftelijk in kennis te stellen.  
De gemeente kan alle kennisgevingen, aanzeggingen en vorderingen met betrekking tot de erfpacht rechtsgeldig aan of tegen deze vertegenwoordiger doen instellen.

### **Vaststelling van de canon.**

#### Artikel 6.

1. De uitgifte van grond in erfpacht geschiedt tegen een in geld vast te stellen jaarlijkse canon die bestaat uit een percentage van de grondprijs.
2. De in artikel 6.1 bedoelde grondprijs wordt tussen de gemeente en de erfpachter overeengekomen met inachtneming van de marktprijzen van onroerende zaken, alsmede met het oog op het gebruik van de grond en opstallen dat aan de erfpachter is of wordt toegestaan.
3. Het in artikel 6.1 bedoelde canonpercentage is gelijk aan het door de Bank voor Nederlandse Gemeenten in rekening te brengen rentepercentage voor vijftientwintigjarige leningen, zoals dat geldt aan het begin van het kwartaal, waarin de gemeente de erfpacht heeft aangeboden of, bij gebreke daarvan, een percentage dat burgemeester en wethouders vaststellen op zoveel mogelijk overeenkomstige wijze.

### **Afkoop van de canon.**

#### Artikel 7.

1. De erfpachter is gerechtigd op elk gewenst moment de jaarlijks door hem verschuldigde canon voor de gehele, resterende, duur van zijn recht af te kopen en deze ineens en bij vooruitbetaling aan de gemeente te voldoen, door storting van de overeengekomen grondprijs.
2. Teruggave van ingevolge artikel 7.1 gestorte bedragen kan niet worden gevorderd.
3. De afkoop en vooruitbetaling der canon bij uitgifte wordt geconstateerd in de akte van vestiging. Afkoop en vooruitbetaling na de uitgifte wordt vastgelegd in een notariële akte, die de gemeente voor rekening van de erfpachter doet inschrijven in de openbare registers.

## **Betaling van de canon.**

### Artikel 8.

1. De canon moet bij vooruitbetaling worden betaald per kalenderhalfjaar op door de gemeente aan te geven wijze, met dien verstande, dat het bedrag van de canon door de gemeente moet zijn ontvangen, uiterlijk op de achtste dag van elk der maanden januari en juli van het betreffende kalender-halfjaar.
2. De canon en hetgeen de erfpachter aan de gemeente met betrekking tot de erfpacht overigens verschuldigd is, moet worden betaald zonder enige korting uit welke hoofde ook.
3. Indien de canon niet tijdig wordt betaald, is een rente 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 getallen. De door de gemeente eventueel te maken incassokosten voor het innen van verschuldigde canon en/of boete komen voor rekening van de erfpachter.

## **Aanpassing van de canon**

### Artikel 9.

1. De door de erfpachter verschuldigde canon wordt telkens na verloop van een periode van vijf jaar, ten behoeve van de daarop volgende periode van vijf jaar, aangepast aan de ontwikkeling van de marktrente door toepassing van een nieuw canonpercentage.
2. Als nieuw canonpercentage gaat gelden het laatste voor de aanpassing ingevolge artikel 6.3 geldende percentage. De vijfjaarlijkse periode wordt steeds berekend ingaande 1 januari respectievelijk 1 juli volgens op de ingangsdatum van de erfpacht.  
De eerste aanpassing vindt aldus plaats met ingang van vijf jaar daarna en zo voort. Een canonherziening ingevolge artikel 10 brengt geen verandering in het tijdstip van aanpassing van de canon ingevolge artikel 9.1.

## **Herziening van de canon bij wijziging erfpachtbestemming.**

### Artikel 10.

1. Herziening van de canon geschiedt uitsluitend naar aanleiding van een door de erfpachter voorgenomen en door burgemeester en wethouders krachtens artikel 14 of 18 goedgekeurde wijziging van het gebruik van de grond en/of opstallen die een hogere grondprijs rechtvaardigt.
2. De nieuwe canon wordt gevonden door de oude canon te verhogen met een bedrag dat wordt gevonden door toepassing van het geldende canonpercentage over het verschil tussen de oude en de nieuwe grondprijs.
3. Het verschil tussen de oude en de nieuwe grondprijs wordt gevonden uit het verschil in prijs van gronden met de oude en de nieuwe bestemming. Artikel 6.2 is van overeenkomstige toepassing.
4. Afkoop en vooruitbetaling door de erfpachter van het bedrag waarmee de geldende canon na de herziening wordt vermeerderd is mogelijk. Artikel 7 is van overeenkomstige toepassing.
5. De herziening van de canon, alsmede de eventuele afkoop en vooruitbetaling daarvan worden geconstateerd bij notariële akte, die de gemeente voor rekening van de erfpachter doet inschrijven in de openbare registers.

## **Lasten en belastingen.**

### Artikel 11.

1. Alle belastingen, alsmede alle andere gewone en buitengewone lasten die op of wegens de grond en de opstallen worden geheven, komen ten laste van de erfpachter.
2. Indien de gemeente enige betaling heeft verricht, die ingevolge artikel 11.1 ten laste van de erfpachter is, geven burgemeester en wethouders daarvan schriftelijk kennis aan de erfpachter, die gehouden is, binnen één maand na de datum van verzending van de kennisgeving, het daarin opgegeven bedrag

aan de gemeente te betalen.

### **Vrijwaring door de erfpachter.**

#### Artikel 12.

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

### **De inrichting en ingebruikneming van de grond.**

#### Artikel 13.

1. De erfpachter is verplicht onder de voorwaarden en binnen de termijnen daartoe in de akte van vestiging gesteld:
  1. de grond te bebouwen overeenkomstig een door de gemeente goedgekeurd bouwplan;
  2. de grond op behoorlijke wijze van de belendende percelen en van de openbare weg af te scheiden en afgescheiden te houden;
  3. de onbebouwde grond op behoorlijke wijze overeenkomstig de in de akte van vestiging aangegeven bestemming in te richten en ingericht te houden;
  4. de grond en de opstallen overeenkomstig de in de akte van vestiging aangegeven bestemming in gebruik te nemen.
2. Burgemeester en wethouders kunnen op een daartoe strekkend schriftelijk verzoek van de erfpachter ontheffing verlenen van één of meer der in artikel 13.1 genoemde verplichtingen en/of van de terzake van vestiging gestelde voorwaarden en termijnen. Indien burgemeester en wethouders ontheffing verlenen kunnen zij daaraan voorwaarden verbinden.

### **Gebruik overeenkomstig de erfpachtbestemming.**

#### Artikel 14.

1. De erfpachter is verplicht de grond en de opstallen overeenkomstig de in de akte van vestiging aangegeven erfpachtbestemming te gebruiken.
2. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van de in artikel 14.1 genoemde verplichtingen op een daartoe strekkend schriftelijk verzoek van de erfpachter. Indien burgemeester en wethouders ontheffing van een verplichting verlenen en derhalve meewerken aan wijziging van een erfpachtbestemming, kunnen zij hieraan voorwaarden verbinden, waaronder de herziening van de canon op de voet van artikel 10.

### **Instandhouding van de opstallen.**

#### Artikel 15.

1. De erfpachter is verplicht de grond en de opstallen in zodanige technische staat te houden dat deze de in de akte van vestiging aangegeven bestemming op behoorlijke wijze kan dienen. Daartoe dient de erfpachter de grond en de opstallen in alle opzichten goed te onderhouden en waar nodig tijdig geheel of gedeeltelijk te vernieuwen.
2. Het is de erfpachter niet geoorloofd in, op of aan de grond en de opstallen werkzaamheden of handelingen te verrichten of na te laten dan wel een bedrijf uit te oefenen, waardoor gevaar, schade of hinder, dan wel aantasting van de volksgezondheid en/of het milieu - waaronder die van de bodem - wordt veroorzaakt. Alle schade die niettemin door handelen of nalaten door of vanwege de erfpachter ontstaat - waaronder de kosten van eventueel noodzakelijke bodemsanering - is voor rekening van de erfpachter.
3. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van de in artikel 15.1 en 15.2 genoemde verplichtingen en verboden op een daartoe strekkend schriftelijk verzoek van de erfpachter. Indien burgemeester en wethouders ontheffing van een verbod of verplichting verlenen, kunnen zij hieraan voorwaarden verbinden.

## **Vormvoorschriften en kosten.**

### Artikel 16.

1. Uitgifte van grond in erfpacht, splitsing van de erfpacht - splitsing in appartementsrechten daaronder begrepen- of enige andere wijziging van de erfpacht, vervreemding alsmede gehele of gedeeltelijke bezwaring van de erfpacht, moeten geschieden bij notariële akte.
2. De kosten, lasten en rechten ter zake van de in dit artikel bedoelde akten en van de daarmee samenhangende kadastrale opmetingen en de kosten ter zake door de gemeente te maken, komen ten laste van de erfpachter.

## **Overgang of overdracht van de erfpacht.**

### Artikel 17.

1. Van overgang of overdracht van de erfpacht, moet de nieuwe erfpachter binnen één maand na de dag van overgang of overdracht daarvan aan burgemeester en wethouders kennis geven.
2. De erfpachter en zijn rechtverkrijgenden zijn verplicht bij overdracht of overgang van de erfpacht de Algemene Erfpachtbepalingen en de Bijzondere Voorwaarden, waaronder het recht is verleend, in de akte van overdracht of overgang op te nemen of daarnaar te verwijzen.
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 17.1 gestelde termijn al hetgeen de vorige erfpachter nog verschuldigd is, aan de gemeente te betalen.
4. De vorige erfpachter blijft gehouden al hetgeen hij met betrekking tot de erfpacht nog verschuldigd is aan de gemeente te betalen.

## **Splitsing en wijziging van erfpacht.**

### Artikel 18.

1. Het is de erfpachter niet geoorloofd tot splitsing van de erfpacht, tot splitsing in appartementsrechten of tot samenvoeging van erfpachten over te gaan. Voor de toepassing van dit artikel wordt met de in de eerste zin vermelde handelingen gelijkgesteld het door de erfpachter verlenen van deelnemings- of lidmaatschapsrechten die betrekking hebben op het gebruik van de grond en/of de opstallen.
2. Burgemeester en wethouders kunnen op een daartoe strekkend schriftelijk verzoek van de erfpachter ontheffing verlenen van het in artikel 18.1 genoemde verbod (toestemming ex artikel 5:91 BW). Indien burgemeester en wethouders ontheffing verlenen kunnen zij hieraan voorwaarden verbinden, waaronder de herziening van de canon op de voet van artikel 10, alsmede ten aanzien van het onderhoud van de opstallen na de splitsing.
3. Indien burgemeester en wethouders ontheffing verlenen van het verbod tot splitsing van de erfpacht dan wel splitsing in appartementsrechten, stellen zij tevens vast welk gedeelte van de canon of - indien de canon bij vooruitbetaling is voldaan - welk gedeelte van de afkoopsom zal gelden voor elk van de nieuw te vormen erfpachten respectievelijk appartementsrechten.
4. In afwijking van het in artikel 5.1 en 5.2 bepaalde, is de verplichting tot voldoening van de canon bij splitsing van de erfpacht in appartementsrechten een tevens voor rekening van de gezamenlijke appartementseigenaren dan wel de Vereniging van Eigenaars komende schuld, waarvoor zij jegens de gemeente hoofdelijk aansprakelijk zijn c.q. is.
5. Indien burgemeester en wethouders voornemens zijn ontheffing van het verbod tot splitsing van de erfpacht, tot splitsing in appartementsrechten, of tot samenvoeging van erfpachten te verlenen, doen zij daarvan schriftelijk mededeling aan de hypotheekhouder.

## **Hypotheekhouder.**

### Artikel 19.

Indien de erfpachter gedurende één jaar in gebreke is gebleven om de canon te betalen, geeft de gemeente daarvan, indien de erfpacht is bezwaard met hypotheek, aan de hypotheekhouder kennis bij aangetekend schrijven.

## **Gedoogplichten; schadeloosstelling.**

### Artikel 20.

1. Indien naar het oordeel van burgemeester en wethouders ten behoeve van een openbaar werk, hierin begrepen kabels, buizen, en/of leidingen ten behoeve van derden, gebruik moet worden gemaakt van de erfpacht en indien de belangen van rechthebbenden naar het oordeel van burgemeester en wethouders beëindiging van de erfpacht redelijkerwijs niet vorderen, kunnen burgemeester en wethouders de erfpachter bij aangetekend schrijven verplichten dat gebruik te gedogen.
2. Indien een verplichting als bedoeld in artikel 21.1 wordt opgelegd, komt aan de erfpachter een schadevergoeding toe.
3. De schadevergoeding wordt overeengekomen. Indien geen overeenstemming wordt bereikt, stellen burgemeester en wethouders de schadevergoeding vast. De erfpachter vraagt desgewenst het oordeel van de rechter. Zijn oordeel is bindend.

## **Beëindiging om redenen van algemeen belang.**

### Artikel 21.

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.
2. Burgemeester en wethouders doen een voorstel tot beëindiging van de erfpacht aan de gemeenteraad. In dit voorstel wordt gemotiveerd uiteengezet welke de gronden zijn die beëindiging van het recht in het algemeen belang vergen. Burgemeester en wethouders geven de erfpachter en hypotheekhouder van het voorstel kennis bij aangetekend schrijven.
3. De erfpachter, hypotheekhouder en andere belanghebbenden kunnen binnen één maand na dagtekening van het in artikel 21.2 genoemde schrijven hun bezwaren tegen het voorstel tot beëindiging van de erfpacht bij de raad inbrengen. De raad neemt een besluit op het voorstel na afloop van deze termijn en met inachtneming van eventueel ingebrachte bezwaren.
4. Indien de raad een besluit tot beëindiging van de erfpacht in het algemeen belang neemt, stelt hij tevens de dag vast waarop opzegging van de erfpacht uiterlijk moet plaatsvinden. Opzegging vindt vervolgens plaats bij deurwaardersexploit en met inachtneming van een termijn van ten minste een jaar.
5. Indien de erfpacht eindigt ingevolge het bepaalde bij artikel 21.1, is de gemeente bevoegd daarvan te doen blijken in de openbare registers, met verwijzing naar het raadsbesluit 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 doen bewerkstelligen, behoudens door derden rechtmatig verkregen gebruiksrechten.

## **Schadeloosstelling bij beëindiging in het algemeen belang.**

### Artikel 22.

1. Indien de erfpacht eindigt krachtens artikel 21 komt aan de erfpachter een schadevergoeding toe. Hieronder wordt verstaan volledige vergoeding van schade, zoals deze door de gemeente aan de erfpachter moet worden betaald, indien de erfpacht zou zijn onteigend op basis van de dan geldende tekst van de Onteigeningswet.
2. Niet zal voor vergoeding in aanmerking komen 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, of op de grond en in de opstallen wordt uitgeoefend, tenzij burgemeester en wethouders daartoe schriftelijk toestemming hebben verleend.
3. De schadevergoeding wordt overeengekomen. Indien geen overeenstemming wordt bereikt, stellen burgemeester en wethouders de schadevergoeding vast. De erfpachter vraagt desgewenst het oordeel van de rechter. Zijn oordeel is bindend.
4. De gemeente keert de aan de erfpachter toekomende schadevergoeding uit, na aftrek van al hetgeen haar met betrekking tot de erfpacht, de grond en de opstallen nog verschuldigd is.
5. Indien de erfpacht ten tijde van het eindigen van het recht met hypotheek was bezwaard, wordt met af-

wijking van artikel 22.4 de schadevergoeding, na aftrek van al hetgeen aan de gemeente met betrekking tot de erfpacht, de grond en de opstallen nog verschuldigd is, aan de hypotheekhouder uitgekeerd tot een door burgemeester en wethouders vast te stellen bedrag, gelijk aan het bedrag dat aan de hypotheekhouder zou toekomen indien het een verdeling gold van de koopprijs in geval van gerechtelijke verkoop van de 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.

### **Niet-nakoming van verplichtingen door de erfpachter.**

#### Artikel 23.

1. Onverlet de aan de gemeente krachtens de wet ter beschikking gestelde rechtsmiddelen, kan de gemeente, indien de erfpachter zijn verplichtingen niet tijdig of niet behoorlijk nakomt, te harer keuze en zo nodig naast of na elkaar gebruikmaken van de in deze Algemene Erfpachtbepalingen of de Bijzondere Voorwaarden genoemde rechtsmiddelen.
2. Alvorens burgemeester en wethouders gebruik maken van een der in de wet, de Algemene Erfpachtbepalingen of de Bijzondere Voorwaarden genoemde rechtsmiddelen stellen zij de erfpachter schriftelijk in gebreke en wordt hem alsnog een termijn gegund om aan zijn verplichtingen te voldoen.
3. Indien de erfpachter een in deze Algemene Erfpachtbepalingen of in de Bijzondere Voorwaarden gestelde termijn binnen welke hij een verplichting moet nakomen ongebruikt laat voorbijgaan is hij niettemin door het enkel verloop van de termijn in gebreke, zonder dat daartoe een nadere ingebrekestelling is vereist.
4. Met het oog op de handhaving van de aan de erfpachter in deze Algemene Erfpachtbepalingen of in de Bijzondere Voorwaarden opgelegde verplichtingen is de gemeente te allen tijde gerechtigd na overleg met de erfpachter het erfpachtperceel te betreden en de zich daarop bevindende opstallen en werken, zowel in- als uitwendig te inspecteren.

### **Boetes.**

#### Artikel 24.

1. Wegens het niet, niet tijdig of niet behoorlijk voldoen aan enige verplichting, de erfpachter opgelegd bij of krachtens deze Algemene Erfpachtbepalingen en/of bij of krachtens de Bijzondere Voorwaarden, kunnen burgemeester en wethouders besluiten hem een boete op te leggen van ten hoogste tienmaal het bedrag van de alsdan geldende canon, te betalen binnen een daartoe door hen te stellen termijn.
2. Indien de canon op de voet van artikel 7 en/of 10.4 is afgekocht en bij vooruitbetaling is voldaan, wordt voor de toepassing van artikel 24.1 uitgegaan van de canon voor afkoop als genoemd in de akte van vestiging en de akte als bedoeld in artikel 10.4.
3. Voor toepassing van artikel 24.1 wordt de canon tevens aangepast aan de waardeverandering van het geld. Daartoe wordt gebruik gemaakt van een gangbaar, algemeen prijsindexcijfer, gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek, of bij gebreke daarvan door een ander onafhankelijk instituut.

### **Herstel door de gemeente.**

#### Artikel 25.

1. Wegens het niet, niet tijdig, of niet behoorlijk voldoen aan enige verplichting, de erfpachter opgelegd bij of krachtens deze Algemene Erfpachtbepalingen en/of bij of krachtens de Bijzondere Voorwaarden en indien de onderwerpelijke verplichting daartoe naar het oordeel van burgemeester en wethouders geschikt is, kunnen burgemeester en wethouders bedoelde verplichting op kosten van de erfpachter zelf ten uitvoer leggen. Krachtens deze Algemene Erfpachtbepalingen zijn burgemeester en wethouders tot zodanige uitvoering jegens de erfpachter uitdrukkelijk gemachtigd. Op gelijke wijze zijn burgemeester en wethouders gemachtigd op kosten van de erfpachter al datgene ongedaan te maken, dat in strijd met enige verplichting door de erfpachter is verricht.
2. Burgemeester en wethouders geven aan de erfpachter kennis van hun krachtens artikel 25.1 genomen besluit bij aangetekend schrijven. Zij doen de kennisgeving vergezeld gaan van een opgave van het vermoedelijke bedrag van de kosten die met de uitvoering van het besluit gemoeid zullen zijn.
3. Onverlet de verschuldigdheid van andere kosten, schaden en interessen bij de gemeente ontstaan als



gevolg van de nalatigheid van de erfpachter, is de erfpachter verplicht op eerste aanzegging van burgemeester en wethouders te voldoen de kosten gemoeid met de uitvoering van het krachtens artikel 25.1 genomen besluit. De gemeente doet daartoe de aanzegging vergezeld gaan van een gespecificeerde opgave van de kosten.

### **Opzegging van de erfpacht wegens toerekenbare tekortkoming erfpachter.**

#### Artikel 26.

1. Indien de erfpachter in verzuim is de canon over twee achtereenvolgende jaren te betalen of in ernstige mate tekortschiet in de nakoming van zijn andere verplichtingen, opgelegd krachtens deze Algemene Erfpachtbepalingen en/of Bijzondere Voorwaarden, kan de gemeente de erfpacht beëindigen door opzegging. Opzegging vindt plaats nadat de gemeenteraad een besluit daartoe heeft genomen. De gemeente is in dat geval tevens gerechtigd van de erfpachter vergoeding te vorderen van kosten, schade en rente.
2. Burgemeester en wethouders doen een voorstel tot beëindiging van de erfpacht aan de gemeenteraad. In dit voorstel wordt gemotiveerd uiteengezet welke de gronden zijn die beëindiging van het recht door opzegging rechtvaardigen. De erfpachter en hypotheekhouder worden van dit voorstel kennis gegeven bij aangetekend schrijven.
3. De erfpachter, hypotheekhouder en andere belanghebbenden kunnen binnen 6 weken na dagtekening van het in artikel 26.2 genoemde schrijven hun bezwaren tegen het voorstel tot opzegging van de erfpacht bij de gemeenteraad inbrengen. De raad neemt een besluit op het voorstel na afloop van deze termijn en met inachtneming van eventueel ingebrachte bezwaren.
4. Indien de raad een besluit tot beëindiging door opzegging neemt, stelt hij tevens de dag vast waarop opzegging van het recht uiterlijk moet plaatsvinden. Opzegging vindt vervolgens plaats bij deurwaardersexploit en met inachtneming van een termijn van ten minste twee maanden.
5. Indien vóór de dag waarop de erfpacht zal eindigen, de oorzaak der opzegging wordt weggenomen en vóór die dag bovendien aan de gemeente worden vergoed alle kosten, schade en rente, bedoeld in artikel 26.1, zijn aan het raadsbesluit en de aan de erfpachter gedane opzeggingen geen verdere rechtsgevolgen meer verbonden.
6. Indien de erfpacht eindigt door opzegging, is de gemeente bevoegd daarvan te doen blijken in de openbare registers, met verwijzing naar het in artikel 26.1 bedoelde raadsbesluit en de aan de erfpachter gedane opzegging.
7. Is ter zake van de erfpacht nog een waarborgsom aanwezig, dan vervalt deze aan de gemeente, indien de erfpacht eindigt door opzegging.
8. 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.

### **Gevolgen van opzegging wegens toerekenbare tekortkoming erfpachter.**

#### Artikel 27.

1. Indien de erfpacht eindigt door opzegging, mag de erfpachter de opstallen geheel noch gedeeltelijk wegnemen. De gemeente is gerechtigd tot de opbrengst van verhuring en gebruikgeving en tot het gebruik van de grond vanaf de datum waarop de erfpacht ingevolge artikel 26.4 eindigt. Van deze datum af komen alle belastingen en alle andere lasten, die op of wegens de eigendom en de bebouwing van de grond worden geheven, ten laste van de gemeente.
2. De gemeente is verplicht binnen zes maanden na de dag waarop de erfpacht eindigt en de grond met de opstallen ter vrije beschikking van de gemeente is gesteld, behoudens door derden rechtmatig verkregen gebruiksrechten, een openbare verkoping volgens plaatselijke gewoonte en onder de gebruikelijke veiligheidsvoorwaarden te doen houden van een erfpacht op de grond, te weten voor de verdere tijdsduur van de geëindigde erfpacht en overigens onder de destijds voor dat recht gegolden hebbende voorwaarden.
3. De opbrengst van de verkoping wordt uitgekeerd aan de erfpachter na aftrek van al hetgeen aan de gemeente met betrekking tot dat recht, de grond en de opstallen nog is verschuldigd en van de te haren laste komende kosten van verkoping.
4. Indien de erfpacht ten tijde van het eindigen van het recht met hypotheek was bezwaard, wordt met afwijking van artikel 27.3 de opbrengst, na aftrek van al hetgeen aan de gemeente met betrekking tot de erfpacht, de grond en de opstallen nog verschuldigd is en van de te haren laste komende kosten van

de openbare verkoping, aan de hypotheekhouder uitgekeerd tot een door burgemeester en wethouders vast te stellen bedrag, gelijk aan het bedrag, dat aan de hypotheekhouder zou toekomen indien het een verdeling gold van de koopprijs in geval van gerechtelijke verkoop van de erfpacht. Het daarna overblijvende bedrag van de opbrengst wordt uitgekeerd aan de erfpachter.

5. 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.
6. Indien bij de openbare verkoping geen bod wordt gedaan of indien een prijs wordt geboden, die niet toereikend is voor hetgeen de gemeente volgens artikel 27.3 mag afhouden, vervalt de verplichting tot gunning en is de gemeente niet tot enige uitkering verplicht.

### **Slotbepaling.**

#### Artikel 28.

Deze bepalingen kunnen worden aangehaald als "Algemene Erfpachtbepalingen der gemeente Delft 1993" (AE 1993).