

ALGEMENE ERFPACHTSBEDINGEN 2012

Algemene Erfpachtbepalingen der gemeente Delft 2012 (AE2012)

Inhoudsopgave

1. Definities
2. Duur
3. Staat van aflevering
4. Aanvaarding en risico-overgang
5. Risico bij Bodemverontreiniging
6. Onder- of overmaat
7. Bijzondere lasten en verplichtingen
8. Vrij van huur
9. Vestiging en de aanvaarding van de erfpacht
10. Betaling
11. Vaststelling Canon
12. Indexering van de Canon
13. Aanpassing Grondprijs
14. Vaststelling Grondprijs
15. Afkoop van de Canon
16. Verlenging
17. Beëindigingsbepaling
18. Lasten en belastingen
18. De Omgevingsvergunning
20. Overdracht van rechten
21. Verplichtingen van de Erfpachter
22. Toestemmingen
23. Hoofdelijkheid en vertegenwoordiging
24. Derdenwerking
25. Boetebepaling
26. Woonplaats/mededelingen
27. Beëindiging om redenen van algemeen belang
28. Schadeloosstelling bij beëindiging in het algemeen belang
29. Opzegging van de Erfpacht wegens toerekenbare tekortkoming Erfpachter
30. Gevolgen van opzegging wegens toerekenbare tekortkoming Erfpachter.
31. Verkrijging Eigendom
33. Diversen
33. Kosten
34. Citeernaam.

Artikel 1. **Definities**

1. Tenzij anders blijkt, worden in deze Algemene Erfpachtbepalingen, de Overeenkomst en in de Akte tot Vestiging verstaan onder:
 1. Akte tot Vestiging:
de akte waarbij door de Gemeente ten behoeve van de Erfpachter de Erfpacht is/wordt gevestigd;
 2. Algemene Erfpachtbepalingen:
deze Algemene Erfpachtbepalingen voor vestiging van Erfpacht op onroerende zaken van de Gemeente, vastgesteld bij besluit van het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente Delft op elf september tweeduizend twaalf;
 3. Bodem:
de grond en/of het grondwater behorend tot de Onroerende Zaak;
 4. Bodemverontreiniging:
vervuiling van de Bodem door stoffen die zich op een zodanige wijze op of in de Bodem bevinden, dat deze stoffen:
 - a. zich met de Bodem kunnen vermengen, met de Bodem kunnen reageren, zich in de Bodem kunnen verspreiden en/of ongecontroleerd kunnen verplaatsen; en
 - b. één of meer van de functionele eigenschappen die de Bodem voor mens, plant of dier heeft, verminderen of bedreigen;
 waarbij onder functionele eigenschappen van de Bodem moet worden verstaan de ecologische functie (als onderdeel van de algemene ecologische kringlopen, als deel van de biosfeer en als verblijfplaats van bodemorganismen), de teelfunctie, de dragersfunctie en de functie van de Bodem als vind- en winplaats van grondwater en delfstoffen;
 5. Canon:
de geldsom die de Erfpachter aan de Gemeente moet betalen voor de erfpacht.
 6. Datum van Verlijden:
de dag waarop de Akte notarieel is/wordt verleden;
 7. Erfpacht:
de op de Onroerende Zaak gevestigde of te vestigen erfpacht;
 8. Erfpachter:
de (rechts)persoon of de (rechts)personen met wie door de Gemeente een Overeenkomst wordt gesloten tot vestiging van een Erfpacht en aan wie, mede uit hoofde van de Overeenkomst tot Vestiging, de Erfpacht wordt of is verleend en de rechtsopvolgers) van die (rechts)perso(o)n(en) in de Erfpacht;
 9. Gemeente:
De gemeente Delft;
 10. Grondprijs:

de waarde van de Onroerende Zaak op basis waarvan de Erfpacht wordt vastgesteld en vervolgens de Canon wordt berekend;

11. Kwaliteitsrekening:
de bijzondere bankrekening van de Notaris als bedoeld in artikel 25 Wet op de Notarisambt;
12. Milieurapportage:
de in de Overeenkomst bedoelde rapportage inzake de milieutechnische staat van de Onroerende Zaak, welke rapportage bij de Overeenkomst behoort, alsmede - indien in die rapportage maatregelen worden aanbevolen - het evaluatieverslag van de uitvoering van die maatregelen, dat hetzij al bij de Overeenkomst is gevoegd, hetzij aan de Akte tot Vestiging is/wordt gehecht; hetzij, indien de Akte tot Vestiging al is getekend, aan de Erfpachter wordt overhandigd.
13. Notaris:
de door Partijen aangewezen Notaris die de Akte zal verlijden;
14. Omgevingsvergunning:
de vergunning als bedoeld in artikel 2 lid 1 en lid 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
15. Onroerende Zaak:
 - a. de Onroerende Zaak, onbebouwd of voorzien van (bouw)werken en/of beplantingen; of
 - b. het appartementsrecht, al dan niet in combinatie met een sub a bedoelde Onroerende Zaak; of
 - c. een sub a bedoelde Onroerende Zaak of een sub b bedoeld registergoed/de sub b bedoelde registergoederen, waarop een recht is gevestigd dat het onderwerp van de Overeenkomst vormt; of
 - d. een combinatie van de sub a, b en/of c bedoelde tezamen met de (bouw)werken en/of beplantingen die uit hoofde van de Overeenkomst of de ter uitvoering daarvan te verlijden notariële akte van vestiging zullen of zijn aangebracht.
16. Ontwerpakte:
het ontwerp van de Akte waarnaar in de Overeenkomst tot Vestiging wordt/is verwezen;
17. Openbare Registers:
de Openbare Registers voor registergoederen van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers;
18. Overeenkomst:
de tussen Partijen gesloten Overeenkomst waarbij de Gemeente zich verplicht tot het vestigen van een Erfpacht op de Onroerende Zaak ten behoeve van de Erfpachter en waarbij de Erfpachter zich heeft verplicht tot het (doen) aanvaarden van de Gemeente van die Erfpacht op de Onroerende Zaak;
19. Partij-Partijen:
de Gemeente en/of de Erfpachter;
20. Tijdstip van Verlijden:
het tijdstip waarop de Akte tot Vestiging notarieel is/wordt verleden;

21. Vervreemden:
overdragen, bezwaren met beperkte genotsrechten of toedelen van de Erfpacht.
 22. Waarborgsom:
De vergoeding die een Erfpachter dient te voldoen aan de Gemeente voor het aangaan van de Overeenkomst;
2. Definities kunnen zonder verlies van de inhoudelijke betekenis in enkelvoud of in meervoud worden gebruikt.

Artikel 2.

Duur.

1. De duur van de Erfpacht wordt bij de Overeenkomst bepaald en in de Akte tot Vestiging vastgelegd.
2. De Gemeente geeft aan of de Erfpacht kan worden gevestigd eeuwigdurend of voor een bepaalde duur van zesentwintig (26), vijftig (50) of vijfenzeventig (75) jaar.
3. Bij de bepaling door de Gemeente van de gewenste duur zal als uitgangspunt gelden dat voor woningen en/of kantoorruimten zal worden uitgegaan van een eeuwigdurende duur, tenzij gewichtige redenen (waarbij wordt bedoeld op "ligging in gevoelig gebied" en/of "bijzondere beheersbepalingen van toepassing") de Gemeente anders doen besluiten.
Bij bedrijfsruimten zal uitgangspunt zijn de vestiging van Erfpacht voor bepaalde duur, tenzij er geen gewichtige redenen als in het vorige lid bedoeld, zijn om de Erfpacht eeuwigdurend te vestigen.
4. De Erfpachter dient bij de Overeenkomst aan te geven, aan welke gewenste tijdsduur (uit de door de Gemeente aan te geven mogelijkheden) de voorkeur wordt gegeven. Alleen in bijzondere gevallen (naar het oordeel van de Gemeente) kan ná het aangaan van de Overeenkomst en vóór het tekenen van de Akte tot Vestiging nog van deze keuze door de Erfpachter worden afgeweken.
5. Het is de Erfpachter niet toegestaan de Erfpacht op te zeggen.

Artikel 3.

Staat van aflevering.

1. Behoudens het bepaalde in artikel 3 lid 2 zal de Gemeente de Onroerende Zaak afleveren in de staat waarin deze zich bij het ondertekenen van de

Overeenkomst bevindt. Indien van toepassing zal deze staat zijn of worden vastgelegd in:

- a. de Milieurapportage;
 - b. in geval van een bouwplicht ook in een afzonderlijke door Partijen op te maken omschrijving of in afleveringsvoorwaarden, die aan de Overeenkomst of aan de Akte tot Vestiging wordt/worden gehecht.
2. Zijn in de Milieurapportage maatregelen aangegeven, dan zal de Gemeente die maatregelen (doen) uitvoeren voor de vestiging van de Erfpacht op de Onroerende Zaak.
De Gemeente zal het resultaat hiervan (doen) vastleggen in een evaluatierapport dat aan de Akte tot Vestiging zal worden gehecht.
 3. De Bodem wordt behoudens het vorenstaande en behoudens in geval van een openbare verkoping, door de Gemeente geleverd in een staat waarin stoffen die naar op dat moment gangbare opvattingen, mede gelet op het gebruik dat van de Bodem zal worden gemaakt, niet of slechts in zodanige concentraties voorkomen, dat ze het beoogde gebruik niet in de weg staan.
 4. Bij nieuwbouw of sloop op de in Erfpacht uit te geven Onroerende Zaak 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 ten tijde van het opmaken van de Algemeen Erfpachtbepalingen betrekking op de volgende componenten: schoonpuin, pvc, hout (langer dan 1,5 m), karton, papier, asbestcementproducten, glas, ijzer en chemisch afval.
Indien het beleid van de gemeente Delft en/of de landelijke Overheid in de toekomst een wijziging behelst in die zin dat nog meer materialen gescheiden worden ingezameld, zal deze verplichting ook voor die materialen gaan gelden.
 5. De Gemeente verleent overigens geen vrijwaring voor haar onbekende gebreken.

Artikel 4.

Feitelijke aanvaarding en risico-overgang.

1. Bij het verlijden van de Akte tot Vestiging aanvaardt de Erfpachter de Onroerende Zaak in de staat waarin deze zich op het Tijdstip van Verlijden bevindt. Is de staat van de Onroerende Zaak in de Akte tot Vestiging beschreven, dan wordt de Onroerende Zaak door de Erfpachter aanvaard in die staat.

2. Vanaf het Tijdstip van Verlijden is de Onroerende Zaak voor risico van de Erfpachter en geniet de Erfpachter de lusten en draagt hij de lasten, behoudens het in artikel 5 bepaalde.
Het in artikel 7:10 lid 3 en lid 4 eerste zin van het Burgerlijk Wetboek bepaalde is niet van toepassing.

Artikel 5.
Risico bij Bodemverontreiniging.

1. De Gemeente en de Erfpachter hebben de Milieurapportage aanvaard casu quo aanvaard de Milieurapportage als basis voor de Overeenkomst en de vestiging van de Erfpacht.
De Erfpachter stelt vast - uiterlijk bij het ondertekenen van de Akte - dat de Onroerende Zaak geschikt is voor het door Partijen beoogde gebruik, behoudens en onverminderd het bepaalde in artikel 5.2 en artikel 5.3.
2. Blijkt later dat vanaf de ondertekening van de Overeenkomst toch sprake is geweest van Bodemverontreiniging en dat daardoor de Onroerende Zaak niet geschikt is voor het door Partijen in de Overeenkomst vermelde casu quo - bij het ontbreken daarvan - bij het sluiten van de Overeenkomst beoogde gebruik, een en ander te beoordelen naar de wetenschappelijke en technische inzichten ten tijde van ondertekening van de Overeenkomst, dan zal de Gemeente de Onroerende Zaak binnen een redelijke termijn alsnog geschikt (doen) maken voor het destijds beoogde gebruik.
Blijkt de Onroerende Zaak om een andere reden in milieutechnische zin ongeschikt te zijn voor het hiervoor bedoelde beoogde gebruik, dan zullen Partijen gezamenlijk naar een voor beide Partijen aanvaardbare oplossing zoeken.
Komen Partijen niet binnen twee maanden tot een oplossing als hiervoor bedoeld, dan is sprake van een geschil.
3. Is de Milieurapportage door of in opdracht van de Gemeente opgesteld en blijkt deze ondeugdelijk te zijn of is de Gemeente tekortgeschoten bij de uitvoering van de maatregelen die in de Milieurapportage zijn aangegeven, dan geldt onverkort de wettelijke regeling dienaangaande.
4. De Erfpachter is bij een Bodemverontreiniging die voor zijn risico komt/is, aansprakelijk voor:
 - a. door de overheid uit hoofde van de wet opgelegde verplichtingen tot onderzoek naar Bodemverontreiniging en/of tot het nemen van maatregelen ter zake van Bodemverontreiniging;
 - b. iedere schade van de Gemeente en/of derden die daarmee samenhangt;
 zulks ongeacht of de Erfpachter of de Gemeente wordt aangesproken.

Artikel 6.
Onder- of overmaat

1. Onder- of overmaat van de Onroerende Zaak verleent aan geen van Partijen enig recht, behoudens het in artikel 6.2 bepaalde.
2. Is de Canon in de Overeenkomst vastgesteld op basis van een bedrag per vierkante meter grondoppervlakte van de Onroerende Zaak, dan zal, indien de onder- of overmaat meer dan vijf procent (5%) afwijkt van die grondoppervlakte en een bedrag van éénuizend euro (€ 1.000,00) te boven gaat, de Canon dienovereenkomstig achteraf worden aangepast.

Artikel 7.
Bijzondere lasten en verplichtingen.

1. De Gemeente zal de Onroerende Zaak afleveren:
 - a. vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan;
 - b. vrij van andere beperkte rechten dan hypotheek en van kwalitatieve verplichtingen, bijzondere lasten en/of kettingbedingen, een en ander voor zover daarvan niet blijkt uit de Overeenkomst en/of de Openbare Registers;
 - c. onvoorwaardelijk en niet onderhevig aan welke vernietiging dan ook.
2.
 1. De Gemeente zijn geen kwalitatieve verplichtingen, erfdienstbaarheden, andere beperkte rechten, bijzondere lasten en/of kettingbedingen bekend anders dan vermeld in de Overeenkomst;
 2. Zijn in de Overeenkomst lasten en/of beperkingen opgenomen, dan aanvaardt de Erfpachter deze uitdrukkelijk casu quo heeft de Erfpachter deze uitdrukkelijk aanvaard.
3. De Erfpachter aanvaardt tevens uitdrukkelijk de aan de Gemeente onbekende en in de Openbare Registers ingeschreven kwalitatieve verplichtingen, beperkte rechten en bijzondere lasten en de Erfpachter is zich de gevolgen van die aanvaarding bewust.
4. De Gemeente staat, met inachtneming van lid 5, in voor de afwezigheid van lasten of beperkingen die voortvloeien uit feiten die vatbaar zijn voor inschrijving in de Openbare Registers, doch daarin ten tijde van het ondertekenen van de Overeenkomst niet waren ingeschreven.
5. Is de Onroerende Zaak behept met een last of een beperking die er niet op had mogen rusten, dan kan de Erfpachter eisen dat de last of de beperking wordt opgeheven, mits de Gemeente hieraan redelijkerwijs kan voldoen.

Artikel 8.
Vrij van huur.

De Gemeente staat ervoor in dat zowel bij het sluiten van de Overeenkomst als op het Tijdstip van Verlijden van de Akte tot Vestiging met betrekking tot de Onroerende Zaak door de Gemeente noch huurovereenkomsten, bruikleenovereenkomsten of andere overeenkomsten waarbij het genot of gebruik aan derden is gegeven, zijn gesloten, noch overeenkomsten zullen zijn gesloten die tot het aangaan van die overeenkomsten kunnen leiden.

Artikel 9.
Vestiging en juridische aanvaarding van de Erfpacht.

1. De Erfpacht zal worden gevestigd en aanvaard uiterlijk twee maanden nadat het besluit tot uitgifte door de Gemeente is genomen casu quo goedgekeurd, tenzij de Erfpachter en de Gemeente een andere termijn overeenkomen of uit de Erfpachtbepalingen anders volgt.
Is in de Overeenkomst aan de Erfpachter een renovatie- of bouwplicht opgelegd ter zake waarvan een Omgevingsvergunning is of moet worden aangevraagd, dan zal de Erfpacht worden gevestigd uiterlijk een maand na de in de eerste zin bedoelde vastgestelde dag, mits
 - de Omgevingsvergunning is verleend; en
 - de beslissing tot het verlenen van de Omgevingsvergunning niet is geschorst; en
 - schorsing in redelijkheid niet meer te verwachten is, zulks te bepalen door de Gemeente.
 Is in de Overeenkomst bepaald dat de Erfpacht eerst wordt gevestigd nadat de Omgevingsvergunning onherroepelijk is, dan zal de vestiging plaatsvinden uiterlijk een maand nadat de Gemeente heeft vastgesteld dat de Omgevingsvergunning onherroepelijk is.
In de Akte van Vestiging zal de bestemming van het in Erfpacht uitgegeven perceel en de daarop staande of te stichten opstallen worden opgenomen. De Erfpachter mag zonder toestemming van de Gemeente deze bestemming en/of het op die bestemming gebaseerde gebruik niet wijzigen.
2. De Gemeente zal op verzoek van de Erfpachter op het Tijdstip van Verlijden van de notariële Akte tot Vestiging de Erfpacht vestigen ten behoeve van een of meer door de Erfpachter aangewezen personen, mits de aangewezen personen alle verplichtingen uit de Overeenkomst jegens de Gemeente nakomen.
3. De Akte tot Vestiging zal worden verleden ten overstaan van een bij voorkeur in de gemeente Delft gevestigde Notaris.

Terstond na het tekenen van de Akte tot Vestiging zal de Notaris een afschrift van die Akte tot Vestiging in de Openbare Registers doen inschrijven.

Artikel 10

Betaling

1. De Erfpachter is aan de Gemeente voor de vestiging van de Erfpacht de Canon verschuldigd zoals nader overeengekomen in de Overeenkomst. De Canon kan eenmalig of periodiek verschuldigd zijn. De verplichting tot betaling van de Canonbetaling gaat in bij het tekenen van de Akte tot Vestiging.
2. Betaling van:
 - a. de eenmalige Canon of de eerst verschuldigde periodieke Canon,
 - b. de verschuldigde omzetbelasting,
 - c. de verschuldigde overdrachtsbelasting, en/of
 - d. andere lasten en kosten die de Erfpachter ter zake van de vestiging van de Erfpacht verschuldigd is;zal plaatsvinden via de Kwaliteitsrekening.

Indien de eerste betaling van de Canon later plaatsvindt dan twee maanden nadat het besluit als bedoeld in lid 1 is genomen, is de Erfpachter een rentevergoeding verschuldigd, die op jaarbasis gelijk is aan de canonbetaling, over de periode die ingaat twee maanden nadat het College van Burgemeester en Wethouders dan wel in voorkomende gevallen, de Gemeenteraad het besluit tot uitgifte heeft genomen, tot de datum van het Tijdstip van Verlijden en betaling van het bedoelde bedrag. Deze verplichting tot betaling van de desbetreffende vergoedingen staat derhalve los van het ondertekenen van de Akte.
3. De Erfpachter zal zorgdragen voor een tijdige storting van het verschuldigde bedrag en wel zodanig dat de Kwaliteitsrekening op of vóór de Datum van Verlijden is gecrediteerd. Vindt de creditering plaats op de Datum van Verlijden, dan dient de betaling voor het Tijdstip van Verlijden te zijn uitgevoerd.
4. Indien ter zake van de vestiging van de Erfpacht geen overdrachtsbelasting is verschuldigd, kunnen de Gemeente en de Erfpachter overeenkomen dat de betaling van het door de Erfpachter ter zake van de vestiging van de Erfpacht verschuldigde, als in lid 2 bedoeld, rechtstreeks plaatsvindt door de Erfpachter aan de Gemeente.
5. De Notaris zal eerst betalingen aan de Gemeente verrichten terstond nadat vaststaat dat de Gemeente heeft voldaan aan de verplichting de Erfpacht te leveren vrij van hypotheek of beslag.

6. Andere betalingen die de Erfpachter uit hoofde van de Overeenkomst of andere daaraan voorafgaande of daaruit voortvloeiende overeenkomsten aan de Gemeente voor de vestiging aan de Gemeente moet verrichten, zullen rechtstreeks door de Erfpachter aan de Gemeente plaatsvinden.
7. De Gemeente zal op verzoek van de Erfpachter of uit eigener beweging, al dan niet via de Notaris, een factuur aan de Erfpachter voor de verschuldigde betaling (doen) overleggen.
8. Betalingen die de Erfpachter dient te verrichten, zullen tijdig geschieden in euro's. Een verschuldigd bedrag zal naar boven op hele euro's worden afgerond.
9. Indien de Canon tijdens de looptijd van de Erfpacht niet tijdig wordt betaald, is de Erfpachter een rente verschuldigd, ter hoogte van de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119 van het Burgerlijk Wetboek vermeerderd met twee procentpunten, over het achterstallige bedrag, te rekenen vanaf de dag waarop de Canon verschuldigd is tot de dag van betaling van de Canon en te voldoen tegelijk met de Canon. 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. De door de Gemeente eventueel te maken incassokosten voor het innen van de verschuldigde Canon en/of rente/boete komen voor rekening van de Erfpachter.
10. Alle betalingen dienen plaats te vinden zonder enige korting of verrekening.

Artikel 11.
Vaststelling Canon.

1. De Canon wordt gebaseerd op een percentage van de Grondprijs. Dit percentage is gelijk aan het door de Bank voor Nederlandse Gemeenten in rekening te brengen rentepercentage voor vijftwintigjarige leningen, zoals dat geldt aan het begin van het kwartaal, waarin de Gemeente de Erfpacht heeft aangeboden of, bij gebreke daarvan, een percentage dat de Gemeente vaststelt op zoveel mogelijk overeenkomstige wijze, met een minimum van vier procent (4%). Dit percentage wordt vervolgens vermeerderd met een opslag voor kosten, berekend tegen vijftwintig/honderdste procentpunt (0,25%), dan wel een zodanig ander percentage als de Gemeente met de Erfpachter zal overeenkomen.
2. Telkens nadat vijf jaren zijn verstreken sedert de vestiging van de Erfpacht, zal het rentepercentage bedoeld in lid 1, opnieuw worden vastgesteld.

De rente zal worden vastgesteld op de rente die alsdan door de Bank voor Nederlandse Gemeenten in rekening wordt gebracht voor vijftwintigjarige leningen per de eerste dag van het kwartaal waarin een periode van vijf jaar verstrijkt, onverminderd de in lid 1 vermelde kostenopslag.

3. De in artikel 11 lid 1 bedoelde Grondprijs wordt door de Gemeente vastgesteld met inachtneming van de marktprijzen van onroerende zaken, en met inachtneming van het gebruik van de Bodem en opstallen dat aan de Erfpachter is of wordt toegestaan.
4. Indien tijdens de looptijd van de Erfpacht de bestemming wordt aangepast, hetzij na verkregen toestemming van de Gemeente, hetzij doordat de Erfpachter zonder verkregen toestemming de bestemming in feitelijke zin aanpast, kan zulks voor de Gemeente aanleiding zijn de Grondprijs als bedoeld in lid 3 aan te passen aan de bestemmingswijziging en het gewijzigde gebruik dat daardoor van de Onroerende Zaak en/of de opstallen zal worden gemaakt.

Bij een verzoek tot wijziging van de bestemming zal de Gemeente bij het verlenen van de toestemming tevens mededelen of de Gemeente de Grondprijs zal aanpassen en zo ja, op welk bedrag de Grondprijs zal worden gesteld. Een eventuele nieuwe Grondprijs zal worden bepaald aan de hand van de ten tijde van de herziening geldende grondprijzen van soortgelijke Onroerende Zaken met een bestemming die overeenkomt met de te wijzigen bestemming van de Erfpacht.

Mocht de Grondprijs worden aangepast, dan zal de Canon met ingang van de datum van wijziging van de Grondprijs eveneens worden aangepast op basis van het dan geldende percentage als bedoeld in lid 1, met dien verstande dat de nieuwe Canon niet lager kan worden dan de tot dat tijdstip geldende Canon.

Artikel 12.

Indexering van de Canon.

1. De Gemeente is gerechtigd de Canon jaarlijks, voor het eerst per één januari van het kalenderjaar nadat de Erfpacht ten minste één jaar heeft geduurd, te herzien.
2. Wijziging van de Canon vindt plaats op basis van de wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI) reeks CPI-alle huishoudens (2006=100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). De gewijzigde Canon wordt berekend volgens de formule: de gewijzigde Canon is gelijk aan de Canon op de wijzigingsdatum, vermenigvuldigd met het indexcijfer van de kalendermaand die ligt vier kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de Canon wordt aangepast, gedeeld door het indexcijfer van de kalendermaand die ligt zestien

kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de Canon wordt aangepast. De Canon wordt op basis van het in dit lid bepaalde niet aangepast indien de aanpassing zou leiden tot een lagere Canon dan de laatst geldende. In dat geval blijft de laatst geldende Canon ongewijzigd, totdat bij een volgende indexering het indexcijfer van de kalendermaand die ligt vier kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de Canon wordt aangepast, hoger is dan het indexcijfer van de kalendermaand die ligt vier kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de Canon voor het laatst werd aangepast. Alsdan worden bij de aanpassing van de Canon de indexcijfers van de in de vorige zin bedoelde kalendermaanden gehanteerd. De gewijzigde Canon geldt, ook al wordt van de aanpassing aan Erfpachter geen afzonderlijke mededeling gedaan.

3. Indien het CBS bekendmaking van genoemd prijsindexcijfer staakt of de basis van de berekening daarvan wijzigt, zal een zoveel mogelijk daaraan aangepast of vergelijkbaar indexcijfer worden gehanteerd. Bij verschil van mening hieromtrent kan door de meest gereede Partij aan de directeur van het CBS een uitspraak worden gevraagd die voor de Gemeente en de Erfpachter bindend is.
4. Indien op basis van het bepaalde in artikel 13 de Grondprijs wordt aangepast, zal vervolgens op basis van het bepaalde in artikel 11 lid 1 de Canon opnieuw (moeten) worden berekend. Indien op basis van het bepaalde in artikel 11 lid 2 het rentepercentage opnieuw is vastgesteld, zal de Canon eveneens opnieuw worden berekend.
In beide gevallen zal de nieuwe Canon niet lager zijn dan de Canon zoals die geldt - als gevolg van de jaarlijkse indexering van dit artikel 12 - op het tijdstip onmiddellijk voorafgaande aan het tijdstip als bedoeld in de eerste twee zinnen van dit artikellid. Zou de nieuw berekende Canon wel lager zijn dan de tot dat tijdstip geldende Canon, dan zal de alsdan geldende Canon verschuldigd blijven, totdat als gevolg van een herziening/indexering deze laatste Canon wordt verhoogd.

Artikel 13. **Aanpassing Grondprijs.**

1. De Grondprijs die als basis dient voor de vaststelling van de Canon als bedoeld in artikel 11 lid 1, kan, gerekend met ingang van de eerste dag van het zesentwintigste jaar en vervolgens steeds na verloop van vijftwintig jaar, door de Gemeente voor de volgende periode van vijftwintig jaar worden herzien.
De Grondprijs zal echter nimmer lager worden vastgesteld dan de Grondprijs zoals die is vastgesteld bij de aanvang van de Erfpacht.

2. Indien de Gemeente de Grondprijs wenst te herzien, dient de Gemeente het voornemen daartoe ten minste zes maanden voor de afloop van elke vijftwintigjarige periode bij aangetekende brief aan de Erfpachter mede te delen, onder mededeling van de nieuwe Grondprijs. De Grondprijs zal alsdan worden vastgesteld rekening houdende met de marktprijzen van vergelijkbare onroerende zaken, en met inachtneming van het gebruik van de Bodem en opstallen dat aan de Erfpachter is of wordt toegestaan.
3. Onverminderd het vorenstaande kan de Grondprijs op initiatief van de Gemeente tussentijds worden aangepast, indien de Gemeente op verzoek van de Erfpachter de bestemming van het registergoed aanpast, en de goedgekeurde wijziging van het gebruik van de Onroerende Zaak een hogere Grondprijs rechtvaardigt.
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. 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. Afkoop en vooruitbetaling door de Erfpachter van het bedrag waarmee de geldende Canon na de herziening wordt vermeerderd is mogelijk. Op het in dit lid bepaalde zijn de overige bepalingen omtrent vaststelling van de Canon en vaststelling van de Grondprijs van overeenkomstige toepassing.

Artikel 14.
Vaststelling Grondprijs

1. Indien de Erfpachter zich niet kan verenigen met de nieuwe Grondprijs, als bedoeld in het vorige artikel, stelt hij binnen een maand na ontvangst van de in het tweede lid van artikel 13 bedoelde mededeling de Gemeente hiervan bij aangetekende brief in kennis.
2. In het in het vorige lid voorkomende geval zal de nieuwe Grondprijs, met inachtneming van het bepaalde in artikel 13, tweede lid, worden vastgesteld door drie deskundigen.
3. Van de drie deskundigen, genoemd in het vorige lid, wordt er één benoemd door de Gemeente Delft, één door de Erfpachter en één door de benoemde deskundigen gezamenlijk. Bij gebreke van overeenstemming omtrent de benoeming zal (zullen) de nodige deskundige(n) op verzoek van de Gemeente door de rechtbank te 's-Gravenhage sectie Kanton worden benoemd. De deskundigen dienen binnen twee maanden na ontvangst van de in het derde lid bedoelde mededeling benoemd te worden.

4. Indien de in het vorige lid bedoelde benoeming door toedoen van de ene Partij niet binnen de gestelde termijn heeft plaatsgevonden, kan de andere Partij aan de rechtbank te 's-Gravenhage sectie Kanton verzoeken een deskundige aan te wijzen, die voor de in gebreke blijvende Partij zal optreden.
5. De drie deskundigen bepalen de Grondprijs aan de hand van de marktwaarde van de Bodem, rekening houdende met de aanwending van de Bodem en er vanuit gaande alsof de Bodem op dat moment opnieuw kan worden uitgegeven.
Bij gebreke van overeenstemming omtrent de Grondprijs tussen de deskundigen wordt de Grondprijs bepaald met behulp van de formule $\frac{1}{2} (4 B - A - C)$ waarbij A = de laagste schatting, B = de middelste schatting en C = de hoogste schatting.
Wanneer de uitkomst volgens deze formule hoger is dan $\frac{1}{2} (B + C)$, dan wordt de laatste waarde aangehouden. Wanneer anderszits $\frac{1}{2} (4 B - A - C)$ lager is dan $\frac{1}{2} (A + B)$, dan wordt deze laatste waarde aangehouden. Indien twee schattingen gelijk zouden zijn, dan geldt die ene schatting als middelste en de andere als hoogste respectievelijk laagste schatting.
6. De kosten op de uitspraak van de ingevolge dit artikel benoemde deskundigen vallende, komen, ieder voor de helft, ten laste van de Gemeente en de Erfpachter, tenzij tussen de Grondprijs vastgesteld door de Gemeente en de Grondprijs vastgesteld door de drie deskundigen, een verschil zit van 15% of minder boven het door de Gemeente ingevolge artikel 13 lid 2 meegedeelde bedrag, in welk geval voornoemde kosten ten laste van de Erfpachter komen.

Artikel 15 **Afkoop van de Canon.**

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. De Erfpachter is ook gerechtigd de Canon voor de eerstkomende periode van vijftien of vijftig jaar af te kopen.
Ingeval de Erfpachter overgaat tot afkoop voor een periode van vijftien jaar, wordt op de Grondprijs een korting van vijftien procent (15%) verleend. Indien de Erfpachter overgaat tot afkoop voor een periode van vijftig jaar, wordt op de Grondprijs een korting verleend van tien procent (10%).
3. Teruggave van ingevolge artikel 15 lid 1 gestorte bedragen kan niet worden gevorderd.

- 4 De afkoop en vooruitbetaling van de Canon bij uitgifte wordt geconstateerd in de Akte tot 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.
5. Indien de Canon niet voor de gehele resterende duur van de Erfpacht wordt afgekocht, zal na verloop van de termijn waarvoor de Canon is afgekocht, de nieuwe Canon worden vastgesteld overeenkomstig artikel 12 en artikel 11.

Artikel 16 **Verlenging.**

1. Indien er sprake is van de uitgifte in Erfpacht voor een beperkte duur, zal de Gemeente de Erfpachter ten minste twee jaar vóór afloop van het desbetreffende erfpachttijdvak schriftelijk op de hoogte stellen van het voornemen omtrent de mogelijkheid tot verlenging van de Erfpacht, de toepasbaarheid van eventuele nieuwe erfpachtbepalingen en de door de Gemeente berekende nieuwe Grondprijs voor de komende erfpachttermijn.
2. Indien de Gemeente nalaat binnen die gestelde termijn het voornemen als bedoeld in lid 1 aan Erfpachter kenbaar te maken, is de Erfpachter bevoegd de Gemeente schriftelijk te verzoeken dat hem alsnog wordt meegedeeld omtrent eventuele verlenging, nieuwe erfpachtbepalingen respectievelijk de nieuwe Grondprijs. Aan het verzoek van de Erfpachter dient de Gemeente binnen drie maanden te voldoen.
3. Indien de Gemeente verzuimt de Erfpachter conform lid 2 te berichten, is de Gemeente gehouden de Overeenkomst voor een periode van vijftwintig jaar te continueren op basis van de bestaande voorwaarden.

Artikel 17. **Beëindigingsbepaling**

1. De Erfpachter is - in afwijking van artikel 2 lid 5 - bevoegd de Erfpacht door opzegging te beëindigen tegen het einde van de overeengekomen periode. De opzegging geschiedt niet eerder dan drie jaar en uiterlijk één jaar voor het einde van het tijdvak.
2. De opzegging geschiedt bij exploit en wordt door de Gemeente ingeschreven in de Openbare Registers.

3. Bij het einde van de Erfpacht is de Gemeente gehouden tot vergoeding van de in Erfpacht uitgegeven zaak waarbij als uitgangspunt wordt gehanteerd de vigerende waarde conform de Wet Waardering Onroerende Zaken zulks met inachtneming van de bestemming als gemeld in artikel 9 lid 1 en voorts met dien verstande dat investeringen gepleegd in de in lid 1 genoemde periode van drie jaar voor de vaststelling van de vergoeding buiten beschouwing gelaten worden, tenzij de investeringen passen in het kader van - en noodzakelijk zijn voor - een goede en ongestoorde voortgang van het gebruik van de Onroerende Zaak.
4. Op de uitkering van de schadevergoeding is het bepaalde in de artikelen 28 en 29 van overeenkomstige toepassing.
5. Gedurende vier maanden voor het eindigen van de Erfpacht op de in dit artikel genoemde wijze, is de Erfpachter gehouden de Onroerende Zaak en het daarop gestichte - dit laatste ook inwendig - voor gegadigden ter bezichtiging te stellen op de door de Gemeente in overleg met de Erfpachter bepaalde dagen en uren.
Wegens die bezichtiging mag geen vergoeding worden geëist en mogen geen kosten in rekening gebracht worden.
6. Indien na het eindigen van de Erfpacht de Onroerende Zaak en het daarop gestichte niet ontruimd zijn, kan de Gemeente de ontruiming doen bewerkstelligen door middel van de grosse der akte van Vestiging van de Erfpacht.

Artikel 18.
Lasten en belastingen.

1. Lasten en belastingen die zijn of worden geheven in verband met de Onroerende Zaak komen vanaf de Datum van Verlijden voor rekening van de Erfpachter.
2. Onder lasten en belastingen zijn mede begrepen lasten en belastingen die moeten worden voldaan door een Erfpachter van de Onroerende Zaak, ongeacht of die lasten en belastingen door de Gemeente zijn verschuldigd (geweest) of niet.

Artikel 19.
De Omgevingsvergunning.

Indien de Erfpachter in de Overeenkomst een renovatieplicht of een bouwplicht is opgelegd, zal:

- a. de Erfpachter zich inspannen, dat de Omgevingsvergunning wordt verleend, in ieder geval door, voor zover nog niet gedaan, het tijdig en naar behoren indienen van een aanvraag om de Bouwvergunning; en
- b. de Gemeente, voor zover nodig en nog niet gedaan:
 - de noodzakelijke procedures ingevolge de Wet op de ruimtelijke ordening tijdig in gang zetten en deze met voortvarendheid afwickelen;
 - en
 - aanvragen, betreffende door haar te verlenen vergunningen, ontheffingen en toestemmingen, mits naar behoren ingediend en onverminderd haar publiekrechtelijke taken en bevoegdheden, direct en welwillend behandelen.

Artikel 20.
Overdracht van rechten.

1. Voor zover rechten van de Gemeente ter zake van de Onroerende Zaak jegens haar rechtsvoorgangers en/of andere derden niet gelijktijdig met de vestiging van de Erfpacht mee overgaan op de Erfpachter, is de Gemeente verplicht op eerste verzoek mee te werken aan een levering van die rechten aan de Erfpachter.
 Van de hiervoor bedoelde rechten zijn uitgesloten rechten waarbij de Gemeente als eigenaar van de Onroerende Zaak, ondanks de vestiging van de Erfpacht, een belang heeft casu quo blijft houden.
2. De Erfpachter is te allen tijde bevoegd de levering van rechten als bedoeld in artikel 20.1 mee te delen aan de desbetreffende schuldenaar.

Artikel 21.
Verplichtingen van de Erfpachter.

1. De Erfpachter is verplicht:
 - a. de Onroerende Zaak te bebouwen, te renoveren en/of in te richten en wel op de wijze als in de Akte aangegeven; meer of anders bouwen dan in de Akte is aangegeven, is niet toegestaan;
 - b. in geval van een renovatie- of bouwplicht, met de renovatie of de bouw te beginnen terstond na de Datum van Verlijden en deze werkzaamheden met bekwame spoed ononderbroken voort te zetten en te voltooien;
 - c. de Onroerende Zaak in goede staat te houden en de daarbij behorende bebouwing waar nodig tijdig te vernieuwen;
 - d. de Onroerende Zaak aan te wenden overeenkomstig de bestemming en het gebruik, zoals is vermeld in de Akte;
 - e. toe te laten dat op, aan, in of boven de Onroerende Zaak voor openbare doeleinden palen, kabels, leidingen, schakelkasten, armaturen,

- aanduidingborden, sleuven, goten of andere voorwerpen en/of voorzieningen worden aangebracht, onderhouden en vernieuwd, mits na overleg met de Erfpachter omtrent de plaats en de wijze waarop de hiervoor bedoelde voorwerpen en voorzieningen worden aangebracht; alle schade die daarvan het gevolg is en die redelijkerwijs niet voor rekening van de Erfpachter kan zijn, zal door de Gemeente naar haar keuze en op haar kosten worden hersteld of aan de Erfpachter worden vergoed;
- f. al datgene te doen en na te laten waardoor schade, gevaar of hinder - in welke vorm dan ook - kan worden voorkomen casu quo kan ontstaan en in dezen de aanwijzingen van de Gemeente op te volgen;
 - g. de Onroerende Zaak ten genoeg van de Gemeente af te scheiden en afgescheiden te houden;
indien de Erfpachter binnen één maand na daartoe door de Gemeente te zijn gemaand deze verplichting niet nakomt, zal de Gemeente zonder tussenkomst van de rechter bevoegd zijn de voor een afscheiding noodzakelijke voorziening zelf te treffen; de kosten van dit laatste zijn voor rekening van de Erfpachter en dienen te worden betaald binnen dertig dagen, nadat de Gemeente deze kosten aan hem in rekening heeft gebracht;
 - h. bij vervreemding van de Erfpacht het eigendomsbewijs inclusief de Milieurapportage of een afschrift of uittreksel daarvan aan zijn rechtsopvolger te overhandigen;
is sprake van een vervreemding na een splitsing van de Erfpacht, dan kan met overlegging van een kopie van deze documenten worden volstaan.
2. De Gemeente kan ontheffing verlenen van hetgeen in lid 1 onder a, c en d van de Algemene Voorwaarden is bepaald.
De Erfpachter dient daartoe schriftelijk een verzoek in bij de Gemeente. Worden bij de ontheffing voorwaarden gesteld, dan zullen deze uitsluitend een financieel karakter hebben.
 3. Alle herstellingen, zowel gewone als buitengewone, die aan de Onroerende Zaak moeten worden verricht, zullen door en voor rekening van de Erfpachter worden verricht, zulks onverminderd het in artikel 5 lid 2 bepaalde.

Artikel 22.
Toestemmingen.

1. Zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente is de Erfpachter niet bevoegd de Erfpacht casu quo de Onroerende Zaak of een gedeelte daarvan:
 - a. te splitsen in appartementsrechten;

- b. te Vervreemden, indien de Onroerende Zaak een andere bestemming heeft dan wonen;
 - c. met beperkte rechten anders dan hypotheek, te bezwaren;
 - d. te verhuren of te verpachten; of
 - e. te splitsen in twee of meer erfpachten;
- dan wel overeenkomsten aan te gaan die kunnen leiden tot het verrichten van een van de hiervoor vermelde rechtshandelingen.
2. In geval van splitsing in appartementsrechten dient de Erfpachter bij zijn verzoek om toestemming de Gemeente de conceptakte van splitsing en het daarbij behorende reglement toe te zenden.
In aanvulling op het bepaalde in artikel 5:111 Burgerlijk Wetboek dient in ieder geval het navolgende in de akte van splitsing te worden bepaald:
 - a. de vereniging van eigenaars zal erop toezien, dat ieder van de appartementseigenaars zijn verplichtingen jegens de Gemeente nakomt;
 - b. iedere wijziging van de akte van splitsing of van het daarbij behorende reglement behoeft de voorafgaande schriftelijke goedkeuring van de Gemeente, tenzij de rechter deze wijziging heeft bevolen.
 3. Bij overtreding van het bepaalde in artikel 22 lid 2 zal de Gemeente, onverminderd het bepaalde in artikel 25, van zowel de vereniging van eigenaars als van ieder van de appartementseigenaars kunnen verlangen, dat de akte van splitsing en/of het reglement in de oude toestand wordt/worden hersteld.
 4. Indien de Erfpacht in appartementen is gesplitst, is het in dit artikel 22 bepaalde voor de appartementseigenaar overeenkomstig van toepassing.

Artikel 23.
Hoofdelijkheid en vertegenwoordiging.

1. Indien de Erfpacht aan twee of meer personen toebehoort, hetzij als deelgenoten, hetzij als Erfpachter van verschillende gedeelten van de Onroerende Zaak, zijn zij hoofdelijk jegens de Gemeente verbonden voor de nakoming van de verplichtingen van de Erfpachter uit hoofde van het in de Akte bepaalde.
Het in de vorige zin bepaalde is niet van toepassing indien de Erfpacht is gesplitst met toestemming van de Gemeente en met de splitsing ook de periodieke Canon is gesplitst.
2. Indien de Erfpacht aan twee of meer personen toebehoort als in artikel 23.1 bedoeld, wijzen zij één van hen als vertegenwoordiger aan.
Een dergelijke aanwijzing dient terstond aan de Gemeente te worden meegedeeld.

3. Een wijziging van de vertegenwoordiger moet onverwijld aan de Gemeente worden meegedeeld.

Artikel 24.
Derdenwerking.

1. De bepalingen uit de Akte tot Vestiging hebben werking tegenover derden, zolang deze bepalingen onderdeel zijn van de Erfpacht. Uitgangspunt is daarom dat alle bepalingen uit de Akte, met inbegrip van de bepalingen uit deze Algemene Voorwaarden, onderdeel uitmaken van de Erfpacht en tegen derden dienen te werken.
De in de volgende leden van dit artikel vermelde bedingen zijn gemaakt ter versterking van die derdenwerking.
2. Alle verplichtingen van een Partij uit hoofde van de Erfpacht casu quo de Akte zullen overgaan op degenen die de Onroerende Zaak verkrijgen. Ook degenen die een recht van gebruik verkrijgen van de rechthebbende, zullen daaraan gebonden zijn.
De in de eerste zin bedoelde verplichtingen worden geacht deel uit te maken van de Erfpacht.
Wordt in rechte vastgesteld casu quo wordt door de Gemeente vastgesteld dat een bepaalde verplichting geen deel uitmaakt van de Erfpacht, dan wordt die verplichting geacht een kwalitatieve verplichting te zijn als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek, indien sprake is van een verplichting om iets te dulden of niet te doen, dan wel wordt die verplichting geacht een kettingsbeding te zijn indien sprake is van een verplichting om te doen.
3. De Erfpachter zal bij:
 - a. vervreemding van de Erfpacht of van een gedeelte daarvan; of
 - b. bezwaring van de Erfpacht of van een gedeelte daarvan met een beperkt recht anders dan hypotheek;zijn verplichtingen uit hoofde van de Erfpacht ten behoeve van de Gemeente opleggen aan en laten aannemen door zijn rechtsopvolger respectievelijk de beperkt gerechtigde.

Artikel 25.
Boetebepaling.

1. Indien de Erfpachter in verzuim is ter zake van enige verplichting kan de Gemeente hem een zonder rechterlijke tussenkomst terstond opeisbare boete opleggen, onverminderd het recht om naast een opgelegde boete schadevergoeding te vorderen, voor zover de schade het bedrag van de boete overtreft.
2. Bij het vaststellen van de boete zal de Gemeente rekening houden met:
 - a. de aard en ernst van het verzuim;

b. de lengte van het verzuim.

De boete zal nooit hoger zijn dan de tegenprestatie die door de Erfpachter ter zake van de verkrijging van de Erfpacht is betaald of die door de Erfpachter bij de vestiging van een beperkt genotsrecht op de Onroerende Zaak of een gedeelte daarvan is ontvangen. Voor de vaststelling van deze tegenprestatie zullen Canons en/of retributies of lasten worden gekapitaliseerd conform het bepaalde in de Wet op Belastingen van Rechtsverkeer.

Artikel 26.

Woonplaats/mededelingen

1. De Erfpachter zal in de Overeenkomst woonplaats kiezen in Nederland; ter uitvoering van de Overeenkomst zal de Erfpachter woonplaats kiezen ten kantore van de Notaris.
In de op te maken Akte(n) zal de Erfpachter eveneens woonplaats kiezen in Nederland, en de Erfpachter zal van een wijziging van de woonplaats de Gemeente onverwijld in kennis stellen.
2. De Gemeente kan alle mededelingen en kennisgevingen rechtsgeldig op de laatst aan haar gemelde (gekozen) woonplaats van de Erfpachter doen.
3. In geval van vervreemding van de Erfpacht of van een gedeelte daarvan is de verkrijger verplicht onverwijld aan de Gemeente van zijn verkrijging mededeling te doen.
De verkrijger legt bij deze mededeling over een authentiek exemplaar van de op de verkrijging betrekking hebbende juridische stukken, zoals
 - a. bij verkrijging onder algemene titel (een afschrift van) een verklaring van erfrecht of een afschrift van de fusieakte;
 - b. bij verkrijging onder bijzondere titel een afschrift van de akte van levering.
4. Indien de Erfpachter nalatig is in de verplichting in lid 3 omschreven, is de Gemeente gerechtigd de Erfpachter een bedrag groot éénhonderd euro (€ 100,00) aan administratiekosten in rekening te brengen, te voldoen binnen één maand nadat de administratiekosten in rekening zijn gebracht.
5. Tenzij uitdrukkelijk anders is bepaald, zullen mededelingen en kennisgevingen schriftelijk worden gedaan.

Artikel 27.

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.

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 27.2 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 één jaar.
5. Indien de Erfpacht eindigt ingevolge het bepaalde bij artikel 27.1, 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 Onroerende Zaak en de opstallen niet zijn ontruimd, kan de Gemeente dat onder nadere ingebrekestelling doen bewerkstelligen, behoudens door derden rechtmatig verkregen gebruiksrechten.

Artikel 28.

Schadeloosstelling bij beëindiging in het algemeen belang

1. Indien de Erfpacht eindigt krachtens artikel 27, 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 Onroerende Zaak en in de opstallen wordt uitgeoefend, tenzij de Gemeente daartoe schriftelijk toestemming heeft verleend.
3. De schadevergoeding wordt overeengekomen.

Indien geen overeenstemming wordt bereikt, stelt de Gemeente 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 Onroerende Zaak en de opstallen nog verschuldigd is.
5. Indien de Erfpacht ten tijde van het eindigen van het recht met hypotheek was bezwaard, wordt in afwijking van artikel 28.4 de schadevergoeding, na aftrek van al hetgeen aan de Gemeente met betrekking tot de Erfpacht, de Onroerende Zaak en de opstallen nog verschuldigd is, aan de hypotheekhouder uitgekeerd een 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 Onroerende Zaak met de opstallen niet ter vrije beschikking van de Gemeente is gesteld, behoudens door derden rechtmatig verkregen gebruiksrechten.

Artikel 29.

Opzegging van de Erfpacht wegens toerekenbare tekortkoming Erfpachter.

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.
Onder “in ernstige mate tekort schieten in de nakoming van zijn andere verplichtingen” wordt in ieder geval mede begrepen het feit dat de Erfpachter een wijziging van de bestemming verwezenlijkt zonder daarvoor van tevoren de toestemming van de Gemeente te hebben gevraagd en ontvangen.
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 zes weken na dagtekening van het in artikel 29. 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 29. 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 29.1 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 Onroerende Zaak en de opstallen niet zijn ontruimd, kan de Gemeente zonder nadere ingebrekestelling ontruiming doen bewerkstelligen, behoudens door derden rechtmatig verkregen gebruiksrechten.

Artikel 30.

Gevolgen van opzegging wegens toerekenbare tekortkoming Erfpachter.

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 Onroerende Zaak vanaf de datum waarop de Erfpacht ingevolge artikel 29.4 eindigt.
Van deze datum af komen alle belastingen en alle andere lasten, die op of wegens de eigendom en de bebouwing van de Onroerende Zaak worden geheven, ten laste van de Gemeente.

2. De Gemeente is verplicht binnen zes maanden na de dag waarop de Erfpacht eindigt en de Onroerende Zaak 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 een Erfpacht op de Onroerende Zaak, 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 Onroerende Zaak 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 30.3 de opbrengst, na aftrek van al hetgeen aan de Gemeente met betrekking tot de Erfpacht, de Onroerende Zaak en de opstallen nog verschuldigd is en van de te haren laste komende kosten van de openbare verkoping, aan de hypotheekhouder uitgekeerd teen 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 Onroerende Zaak 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 30.3 mag afhouden, vervalt de verplichting tot gunning en is de Gemeente niet tot enige uitkering verplicht.

Artikel 31. **Verkrijging Eigendom**

1. De Erfpachter kan de Gemeente verzoeken om de eigendom van de met Erfpacht belaste Onroerende Zaak te mogen verkrijgen.
De Erfpachter dient een dergelijk verzoek schriftelijk aan de Gemeente te doen, met vermelding van de gronden waarom de Erfpachter de Eigendom wenst te verkrijgen.
In principe zal de Eigendom alleen verkregen kunnen worden bij Erfpachten met een woon- of kantoorbestemming, tenzij de desbetreffende Erfpachten zijn gelegen in een zogenaamd "gevoelig gebied" of in een gebied

waar “bijzondere beheersbepalingen” gewenst zijn als bedoeld in artikel 2 lid 3. Voor de in de vorige zin vermelde begrippen wordt verwezen naar de “Nota Erfpacht 2005”.

2. De Gemeente beslist binnen twee maanden nadat een verzoek als bedoeld in lid 1 bij de Gemeente is ontvangen, of de desbetreffende Erfpacht in aanmerking komt om daarvan de Eigendom te verkrijgen, en deelt de Erfpachter vóór afloop van die termijn schriftelijk mede of de Eigendom van de Erfpacht kan worden verkregen.
In het bevestigende geval zal de Gemeente tevens de aanvullende voorwaarden mededelen die op de verkrijging van de Eigendom van toepassing zullen zijn.
3. Indien de Erfpachter gebruik wil maken van de mogelijkheid om de Eigendom te verkrijgen, dient de Erfpachter de Gemeente schriftelijk te berichten dat hij de Eigendom wenst te verkrijgen en dat hij de aanvullende voorwaarden aanvaardt.
Vervolgens zal de Eigendom bij notariële akte aan de Erfpachter worden geleverd, op welke levering de op dat moment geldende “Algemene Verkoopvoorwaarden voor de verkoop van Bouwterreinen van de Gemeente Delft” van toepassing verklaard zullen worden, met de aanvullingen en wijzigingen die de Gemeente nodig, nuttig of gewenst mocht achten.
De akte van levering zal worden verleden voor een door de Erfpachter aan te wijzen, bij voorkeur in de gemeente Delft gevestigde, Notaris.
4. De mogelijkheid om op basis van het in lid 2 bedoelde besluit gebruik te maken van de mogelijkheid om de Eigendom te verkrijgen, vervalt zes maanden nadat bedoeld besluit is genomen.

Artikel 32.
Diversen.

1. Alle geschillen tussen de Gemeente en de Erfpachter zullen worden beslecht door de bevoegde rechter in het Arrondissement Den Haag.
2. De Algemene Termijnenwet is van toepassing.
3. Indien in de rechtsverhouding tussen de Gemeente en de Erfpachter een bepaling geldt die op grond van een rechterlijke uitspraak of anderszins niet toegepast kan worden, blijven alle overige bepalingen onverminderd van kracht.
4. Bijlagen gehecht aan de Overeenkomst of de Akte tot Vestiging maken deel uit van de Overeenkomst respectievelijk van de Akte tot Vestiging.

5. In geval van een strijdigheid tussen het bepaalde in de Overeenkomst of de Akte tot Vestiging enerzijds en een aan de Overeenkomst of de Akte tot Vestiging gehechte bijlage anderzijds, prevaleert het bepaalde in de Overeenkomst respectievelijk het bepaalde in de Akte.
In geval van een strijdigheid tussen het bepaalde in de Overeenkomst en het bepaalde in de Akte prevaleert het bepaalde in de Akte.
In geval van een strijdigheid tussen het bepaalde in de Algemene Voorwaarden en het bepaalde in de Overeenkomst of de Akte prevaleert het bepaalde in de Overeenkomst tot Vestiging respectievelijk de Akte.

Artikel 33.
Kosten.

Voor rekening van de Erfpachter komen alle notariële en andere kosten die verband houden met de vestiging, wijziging, overgang, splitsing of de beëindiging van de Erfpacht.

Artikel 34
Citeernaam.

De Algemene Voorwaarden kunnen worden aangehaald als Algemene Voorwaarden voor Erfpacht van de gemeente Delft (2012)

Het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Delft heeft in diens vergadering de dato **elf september tweeduizend twaalf** de Algemene Erfpachtbedingen 2012 (AE 2012) vastgesteld.

Deze Algemene Erfpachtbedingen 2012 (AE2012) zijn vastgelegd in een notariële akte, op 16 november 2012 verleden voor notaris mr Th.J.H. Dröge te Delft.

Een afschrift van die Algemene Erfpachtbedingen is ingeschreven in de Openbare Registers van het Kadaster in register 4 op 16 november 2012 in deel 62180 nummer 168..