

LEESWIJZER

voor de algemene bepalingen voor uitgifte in voortdurende erfpacht 2024

Deze leeswijzer is een toelichting op de Algemene bepalingen voor uitgifte in voortdurende erfpacht 2024 (AB2024). Aan deze leeswijzer kunnen geen rechten worden ontleend. De leeswijzer dient slechts als uitleg van deze Algemene bepalingen.

INHOUDSOPGAVE

PAGINA

I.	In dit hoofdstuk vindt u algemene informatie	<u>3</u>
	<u>Artikel 1</u> begripsomschrijving - Uitleg over bepaalde termen	3
	<u>Artikel 2</u> algemeen artikel – Hoe het uitgeven van grond in erfpacht gebeurt	3
	<u>Artikel 3</u> hoofdelijke aansprakelijkheid - Gezamenlijke verantwoordelijkheid	3
	<u>Artikel 4</u> vormvoorschriften - Regels over de vorm van de overeenkomst en akte bij de notaris	3,4
	<u>Artikel 5</u> keuze woonplaats - Het kiezen van een woonplaats door de erfpachter	4
	<u>Artikel 6</u> toestand en aanduiding object - Wat krijgt de erfpachter en in welke staat	4,5
	<u>Artikel 7</u> deskundigen - Wanneer worden er specialisten ingeschakeld en hoe dit werkt	5
II.	In dit hoofdstuk leest u over de financiële verplichtingen van de erfpachter	<u>5</u>
	<u>Artikel 8</u> vaststelling van de canon bij uitgifte – Hoe wordt bepaald wat u jaarlijks moet betalen	5,6
	<u>Artikel 9</u> betaling van de canon/boeten - Wanneer en hoe de jaarlijkse canon betaalt moet worden en eventuele boetes	6
	<u>Artikel 10</u> vooruitbetaling van de canon - Regels bij het vooruitbetalen (afkopen) van de jaarlijkse canon voor een erfpachtperiode (erfpachttijdvak)	6,7
	<u>Artikel 11</u> lasten - Regels over lasten, zoals belastingen	7
III.	In dit hoofdstuk leest u over nog meer verplichtingen van de erfpachter	<u>7</u>
	<u>Artikel 12</u> verplichtingen van de erfpachter, welke niet zijn vermeld onder art. 8 t/m 11 - Regels over wat de erfpachter moet doen, toelaten of nalaten	7,8
	<u>Artikel 13</u> herstelling, verandering of verwijdering geëist door de gemeente – Regels over herstel, verandering of verwijdering	8
IV.	In dit hoofdstuk leest u wat u moet doen bij wijziging in de erfpacht(er)	<u>8</u>
	<u>Artikel 14</u> wijziging in erfpacht(er) - Regels over als de erfpachter iets juridisch wil wijzigen of het erfpachtrecht wil overdragen	8,9
V.	In dit hoofdstuk leest u hoe het erfpachtrecht kan stoppen (eindigen)	<u>9</u>
	<u>Artikel 15</u> verbod van opzegging door de erfpachter - Geen opzegging door de erfpachter	9
	<u>Artikel 16</u> beëindiging door de gemeente wegens tekortkoming door de erfpachter en/of wanbetaling van de canon – Regels over deze twee redenen van beëindiging	9-11
	<u>Artikel 17</u> vergoeding bij beëindiging wegens tekortkoming door de erfpachter en/of wanbetaling van de canon – Regels over de vergoeding aan de erfpachter	11,12
	<u>Artikel 18</u> beëindiging door de gemeente om redenen van algemeen belang – Regels over deze reden van beëindiging	12
	<u>Artikel 19</u> vergoeding bij beëindiging door gemeente om redenen van algemeen belang - Regels over de vergoeding aan de erfpachter	12,13
	<u>Artikel 20</u> gevolgen beëindiging door de gemeente; ontruiming - Dit artikel regelt de gevolgen van het stoppen van de erfpacht zoals bedoeld in artikel 16 en 18	13

LEESWIJZER

voor de algemene bepalingen voor uitgifte in voortdurende erfpacht 2024

VI.	In dit hoofdstuk leest u wat geldt als u een hypotheekrecht heeft gevestigd	<u>14</u>
	<u>Artikel 21</u> bescherming hypotheekhouder(s) - Regels die gelden als er een hypotheekrecht is gevestigd op de erfpacht (of het erfpacht appartementsrecht)	14
VII.	In dit hoofdstuk leest u wanneer de canon en de erfpachtbepalingen gewijzigd kunnen worden	<u>14</u>
	<u>Artikel 22</u> wijziging van de canon - Dit artikel regelt twee manieren van wijzigen van de jaarlijkse canon: aanpassing/indexering en herziening	14-16
	<u>Artikel 23</u> wijziging Algemene bepalingen en/of bijzondere voorwaarden – Regels over het aanpassen van de erfpachtbepalingen	16,17
VIII.	In dit hoofdstuk leest u een aantal laatste regels	<u>17</u>
	<u>Artikel 24</u> samenloop van rechtsmiddelen of vorderingen van de gemeente	17
	<u>Artikel 25</u> derdenwerking; kwalitatieve verplichting; kettingbeding	17
	<u>Artikel 26</u> aanhaling van deze Algemene bepalingen	17

I. ALGEMEEN

Artikel 1 (*begripsomschrijving*)

Uitleg over bepaalde termen die met hoofdletter zijn geschreven:

- a. **Algemene bepalingen:** De regels in het document “Algemene bepalingen voor uitgifte in voortdurende erfpacht 2024” waar deze leeswijzer bij hoort. Bij voortdurende erfpacht is er sprake van erfpacht voor onbepaalde tijd. De grondwaarde en de hoogte van de canon (jaarlijks bedrag dat de erfpachter moet betalen) worden per erfpachtperiode (erfpachttijdvak) van 25 jaar vastgesteld.
- b. **Opstallen:** Dit zijn gebouwen of werken die op of in de grond staan of daarmee verbonden zijn. Een gebouw is bijvoorbeeld een woning of bedrijfshal. Een werk is bijvoorbeeld een elektriciteitskastje, een muur of een verharde weg.
- c. **Erfpachttijdvak:** Dit is een periode van 25 jaar waarvoor de erfpachtregels gelden. De erfpachter heeft voor altijd het recht om een stuk grond te gebruiken (dit heet voortdurende erfpacht), maar de regels die hiervoor gelden kunnen na 25 jaar veranderen. Als het gebruik van de grond na overleg met de gemeente verandert, dan mag de gemeente ook eerder dan na 25 jaar de regels aanpassen. Bijvoorbeeld, de grond werd eerst gebruikt als woning en daarna als bedrijf. Dan kunnen er andere regels gelden vanaf het moment dat het gebruik verandert.
- d. **Grondwaarde:** Dit is de waarde van de grond, bepaalt door wat de erfpachter ermee mag doen volgens de bestemming, de erfpachtregels uit de erfpachtovereenkomst en notariële akte. Bijvoorbeeld, gebruiken als woning of gebruiken als bedrijfsruimte of school.

Artikel 2 (*algemeen artikel*)

Het uitgeven van grond in erfpacht gebeurt:

- a. **Tegen een canon in geld:** De erfpachter betaalt een jaarlijks geldbedrag aan de gemeente om de grond te mogen gebruiken. Dit heet de canon.
- b. **Onder de volgende Algemene bepalingen en overigens onder voor elke afzonderlijke uitgifte nader vast te stellen bijzondere bepalingen:** Er geldt een aantal Algemene bepalingen (algemene erfpachtregels) voor erfpacht. Die staan in het document “Algemene bepalingen voor uitgifte in voortdurende erfpacht 2024” waar deze leeswijzer bij hoort. Er kunnen ook nog speciale regels zijn die voor een aparte situatie (een apart erfpachtrecht) gelden. Deze speciale regels staan dan in de erfpachtovereenkomst en notariële akte en heten de bijzondere bepalingen. Een voorbeeld is een regel over hoe het erfpachtrecht gebruikt mag worden (bijvoorbeeld: als woning) en hoe groot de woning of het stuk grond is (bijvoorbeeld: 100 vierkante meter).

Artikel 3 (*hoofdelijke aansprakelijkheid*)

Gezamenlijke verantwoordelijkheid:

1. **Als meer mensen samen erfpacht hebben:** Als twee of meer mensen samen de grond mogen gebruiken, moeten ze er allemaal voor zorgen dat ze de regels volgen en betalen wat ze moeten betalen aan de gemeente. De gemeente kan alle erfpachters van deze grond apart vragen het hele bedrag te betalen of elke andere verplichting na te komen. Iedere persoon is dus verantwoordelijk voor het geheel, dus niet alleen voor een deel.
2. **De verplichtingen zijn niet-deelbaar:** De dingen die de erfpachter moet doen, betalen of niet mag doen, gelden voor degene die erfpachter is en horen bij elkaar. Dit geldt ook voor de mensen die het erfpachtrecht later erven. Iedereen moet zich aan dezelfde regels houden en de verplichtingen mogen niet verdeeld worden.

Artikel 4 (*vormvoorschriften*)

Regels over de vorm van de overeenkomst en akte bij de notaris:

1. **Het regelen van de akte:**
 - Voor het starten of aanpassen van een erfpachtrecht, stelt de gemeente een overeenkomst op tussen de gemeente en de erfpachter. De gemeente neemt hierover

een besluit. De notaris neemt de erfpachtovereenkomst vervolgens altijd op in een notariële akte van erfpacht. Deze akte wordt getekend door de erfpachter, de gemeente en de notaris. Een officiële kopie (afschrift) hiervan wordt ingeschreven bij het kadaster.

- De erfpachter moet binnen twee maanden na het besluit van de gemeente, naar een notaris binnen de ring Noord-Holland, om deze akte van erfpacht te regelen. De erfpachter mag zelf een notaris kiezen in deze regio.
- Als de erfpachter meer tijd nodig heeft, kan het college van burgemeester en wethouders mogelijk extra tijd geven. Hiervoor kan de erfpachter contact opnemen met de gemeente.

2. Papieren voor de gemeente:

- De erfpachter moet de gemeente een officiële kopie (afschrift) of samenvatting (uittreksel) van de erfpachtakte van de notaris geven. Dit officiële document regelt de notaris en moet door de erfpachter zelf betaald worden. Een digitaal document is voldoende.

3. Kosten betalen:

- De erfpachter moet alle kosten betalen die te maken hebben met het krijgen of aanpassen van de erfpacht. Dit kan bijvoorbeeld omzetbelasting (btw) of overdrachtsbelasting zijn, de kosten voor de notaris en/of de kosten voor het doen van een kadastrale opmeting van het perceel.
- Als de gemeente al iets voor de erfpachter heeft betaald (voorgeschoten), dan moet dit geld terugbetaald worden wanneer de erfpachter naar de notaris gaat.

4. Uitzonderingen:

Niet u, maar de gemeente betaalt de kosten voor de akte bij de notaris (als bedoeld in punt 3) en de kosten voor een officiële kopie (afschrift) of samenvatting (uittreksel) van deze akte (als bedoeld in punt 2), als de gemeente besluit:

- nieuwe Algemene bepalingen (algemene erfpachtrefels) te laten gelden voor uw erfpacht.
- bijzondere bepalingen (bijzondere erfpachtrefels) te maken of aan te passen voor uw erfpacht.

In dat geval kiest de gemeente een notaris binnen de notaris ring Noord-Holland, om deze akte van erfpacht te regelen. Als de algemene of bijzondere bepalingen (erfpachtrefels) van toepassing worden of wijzigen door toedoen van de erfpachter, bijvoorbeeld omdat de erfpachter de bestemming heeft gewijzigd (en de gemeente dit goed heeft gevonden), dan ligt het initiatief bij de erfpachter en betaalt de gemeente de kosten niet.

Artikel 5 (keuze woonplaats)

Het kiezen van een woonplaats:

Als u erfpacht krijgt (erfpachter wordt), dan moet uw adres in Nederland waarop u bereikbaar bent, aan de gemeente bekend zijn. U als erfpachter moet hiervoor zorgen. Zodat de gemeente u kan informeren en bereiken wanneer dit nodig is. Als u niet in Nederland woont, dan kunt u in de erfpachtakte een ander adres van iemand in Nederland opgeven waarop u bereikbaar bent (bijvoorbeeld van een familielid). Als dit niet kan, dan kunt u in de erfpachtakte laten opschrijven dat u bereikbaar bent op het adres van een notariskantoor dat is gevestigd in de notaris ring Noord-Holland. Dit heet de woonplaatskeuze. U moet dit schriftelijk aan de gemeente doorgeven. Wijzigingen in de woonplaatskeuze moet u ook schriftelijk aan de gemeente doorgeven. Bijvoorbeeld als u verhuist, maar uw erfpachtrecht behoudt en het gaat verhuren. Dan moet u ons laten weten op welk adres wij u vanaf dat moment kunnen bereiken.

Artikel 6 (toestand en aanduiding object)

Wat krijgt de erfpachter en in welke staat:

1. Hoe het onroerend goed in erfpacht wordt uitgegeven:

- De erfpachtgrond wordt uitgegeven zoals deze is op het moment dat de eerste erfpachtakte wordt getekend. Dus zoals de grond en opstal is bij de start van de erfpacht.
- Deze moeten vrij zijn van hypotheek en beslagleggingen.
- Maar de erfpachter krijgt er verder wel alle bestaande regels en rechten bij.

Bijvoorbeeld, als is afgesproken dat de burens over het achterpad van de erfpachter naar hun huis mogen lopen, dan blijft dit zo. Of als juist de erfpachter gebruik mag maken van het achterpad van de burens, dan blijft dit ook zo.

- De gemeente zorgt er alleen voor dat er geen sprake is van hypotheekrechten of beslagleggingen. En dat er geen schuldeisers zijn die de grond of opstal mogen verkopen om zo de schuld terug te betalen.
- 2. **Wat de erfpachter moet weten:** De erfpachter moet de grond en opstal goed kennen voordat de erfpachter het krijgt. De erfpachter kan geen korting krijgen op de jaarlijkse canon als de erfpacht en de grond of opstal niet precies is zoals de erfpachter dacht of als er fouten waren in de informatie. Bijvoorbeeld over de grootte van het perceel, of het toegestane gebruik hiervan.
- 3. **Geen korting of terugbetaling:** De erfpachter kan geen korting, kwijtschelding of terugbetaling vragen van de canon (jaarlijks bedrag dat de erfpachter moet betalen) als er schade is aan het onroerend goed of als de erfpachter er tijdelijk niet of niet helemaal van kan genieten.

Artikel 7 (deskundigen)

Wanneer worden er specialisten ingeschakeld en hoe dit werkt:

1. **Deskundigen zijn drie mensen:** Als er in de erfpachtregels over deskundigen wordt gesproken, bedoelen we drie mensen. Dit zijn bijvoorbeeld taxateurs.
2. **Deskundigen worden aangewezen:** Als er deskundigen nodig zijn, wijst de voorzitter van de rechtbank in Noord-Holland ze aan als één van de partijen (de erfpachter of de gemeente) daarom vraagt. De andere partij wordt hiervan op de hoogte gebracht.
3. **Vertellen wie de deskundigen zijn:** Als de rechtbank de deskundigen heeft aangewezen, moet de partij die om deskundigen heeft gevraagd, binnen een week aan de andere partij laten weten wie de deskundigen zijn.
4. **Taak van de deskundigen:** De deskundigen moeten een bindend advies geven over de vraag of het probleem dat hen is voorgelegd. Bij een bindend advies moeten de partijen zich houden aan het advies van de deskundigen. De partijen moeten dat advies dus opvolgen.
5. **Meerderheidsadvies telt:** Als de deskundigen het niet eens kunnen worden, geldt het advies van de meerderheid.
6. **Advies binnen drie maanden:** Het advies van de deskundigen moet binnen 3 maanden na hun aanstelling worden gegeven aan beide partijen.
7. **Termijn verlengen:** Als het advies niet op tijd komt, kunnen de partijen samen afspreken om meer tijd te geven. Als ze het niet eens worden of als de deskundigen nog steeds geen advies geven, kan één van de partijen de voorzitter van de rechtbank vragen om nieuwe deskundigen aan te wijzen.
8. **Regels voor nieuwe deskundigen:** Als er nieuwe deskundigen worden aangewezen, gelden dezelfde regels als hierboven beschreven.
9. **Kosten verdelen:** De deskundigen bepalen ook hoe de kosten voor hun advies worden verdeeld tussen de partijen. Dit kan ook betekenen dat één van de partijen alle kosten betaalt.

II. FINANCIËLE VERPLICHTINGEN VAN DE ERFPACHTER

Artikel 8 (vaststelling van de canon bij uitgifte)

De canon is het jaarlijkse bedrag dat door de erfpachter (de gebruiker van de grond) wordt betaald voor het gebruik van de gemeentegrond. Dit jaarlijkse bedrag wordt meestal gedeeld in betaaltermijnen, bijvoorbeeld per kwartaal:

1. **Hoe de canon wordt berekend:**
De canon (jaarlijks bedrag dat de erfpachter moet betalen) wordt berekend als een percentage van de waarde van de grond. Dit percentage noemen we het canonpercentage.
2. **Het canonpercentage blijft hetzelfde:**
Dit canonpercentage blijft hetzelfde voor een hele erfpachtperiode (erfpachttijdvak), tenzij er iets speciaals gebeurt zoals verderop beschreven in artikel 22 lid 6:
 - Er begint een nieuwe erfpachtperiode (erfpachttijdvak). Dan mag het percentage veranderd worden;
 - Het gebruik van de grond en/of opstal verandert. Bijvoorbeeld, deze werd eerst gebruikt als woning en straks als bedrijfsruimte.

Let op. Ook al er niets speciaals gebeurt, betekent dat niet dat de canon (jaarlijks bedrag dat de erfpachter moet betalen) de hele erfpachtperiode (erfpachttijdvak) hetzelfde blijft. Deze wordt bijvoorbeeld iedere vijf jaar aangepast aan de inflatie. Hierover staat meer informatie in artikel 22.

3. Hoe het canonpercentage wordt bepaald:

- Het canonpercentage is gebaseerd op de rente die de gemeente moet betalen voor verschillende soorten leningen met een gemiddelde looptijd van tenminste 10 jaar, bij de N.V. Bank voor Nederlandsche Gemeenten in Den Haag, plus een extra 0,25% opslag voor kosten en risico.
- Dit canonpercentage wordt elke drie maanden door het college van burgemeester en wethouders vastgesteld op basis van de situatie op de eerste dag van dat kwartaal.

Artikel 9 (betaling van de canon/boeten)

Wanneer en hoe de jaarlijkse canon betaald moet worden en eventuele boetes:

1. Wanneer de erfpachter de canon moet betalen:

De erfpachter moet de canon (jaarlijks bedrag dat de erfpachter moet betalen) van tevoren betalen, elk jaar of elke drie maanden, uiterlijk op de achtste werkdag van januari, april, juli en oktober. Dit moet volgens de regels in punt 5.

2. Als de erfpachter te laat betaalt:

- Als de erfpachter de canon (jaarlijks bedrag dat de erfpachter moet betalen) niet op tijd betaalt, moet de erfpachter voor elke maand dat de erfpachter te laat is, extra rente betalen. Dit is dan de wettelijke rente. Zelfs een paar dagen te laat telt als een hele maand.
- De gemeente hoeft de betaling van de erfpachter niet te accepteren als de erfpachter het bedrag waarmee de canon (jaarlijks bedrag dat de erfpachter moet betalen) is verhoogd (de extra wettelijke rente) niet tegelijk betaalt.
- De gemeente kan ook nog vergoeding van andere kosten en schade eisen. Naast dat zij kan vragen alsnog de canon (jaarlijks bedrag dat de erfpachter moet betalen) en de extra wettelijke rente te betalen.

3. Boete voor niet voldoen aan andere verplichtingen:

- Als de erfpachter niet aan andere verplichtingen, bijvoorbeeld de bijzondere bepalingen (bijzondere erfpachtregels) over het gebruik van de grond, voldoet (behalve het betalen van de canon), kan de gemeente de erfpachter een boete geven tot 5 keer het jaarlijkse bedrag van de canon. De erfpachter moet dit binnen een door de gemeente bepaalde tijd betalen.
- De gemeente kan ook nog vergoeding van andere kosten en schade eisen. Naast dat zij kan vragen alsnog aan de verplichting (die niet werd nagekomen) te voldoen.

4. Hypotheekhouders informeren:

Als de erfpachter een maand te laat is met betalen en er rust een hypotheekrecht op de erfpacht, dan kan de gemeente (na twee weken) de financiers, bijvoorbeeld de bank, laten weten dat de erfpachter te laat is met betalen. Als de erfpachter twee jaar of langer niet betaalt, dan mag de gemeente het erfpachtrecht stoppen (de regels hierover staan in artikel 16). Dat is ook van belang voor de hypotheekhouder. Daarom mag de gemeente hen informeren.

5. Hoe de erfpachter moet betalen:

- De erfpachter moet de canon (jaarlijks bedrag dat de erfpachter moet betalen) en andere bedragen aan de gemeente betalen in euro's (of de andere op dat moment geldende munt) zonder korting. De erfpachter mag eventuele bedragen die de erfpachter nog van de gemeente krijgt, niet aftrekken van de canon, door minder canon te betalen aan de gemeente.
- De erfpachter moet betalen op de manier die en op het tijdstip dat de gemeente aangeeft, zodat zij het geld op tijd heeft.

Artikel 10 (vooruitbetaling van de canon)

De regels die gelden bij het vooruitbetalen (afkopen) van de canon (jaarlijks bedrag dat de erfpachter moet betalen) voor een erfpachtperiode (erfpachttijdvak) zijn:

1. **Kiezen voor vooruitbetaling bij start van het erfpachtrecht:** Als u een nieuwe erfpachtovereenkomst aangaat, mag u ervoor kiezen om alle toekomstige canon betalingen

(jaarlijks bedrag dat de erfpachter moet betalen) voor de hele erfpacht periode in één keer te betalen. Dit heet ook wel het afkopen van de canon voor het tijdvak. U betaalt dan pas weer canon als er een nieuwe erfpachtperiode (erfpachttijdvak) ingaat.

2. **Kiezen voor vooruitbetaling op een later moment:** Het college van burgemeester en wethouders mag altijd met de erfpachter afspreken dat alle toekomstige jaarlijkse canon betalingen voor de lopende erfpachtperiode (erfpachttijdvak) in één keer afgekocht worden. Ook als het erfpachtrecht en de erfpachtperiode al is ingegaan en er op dat moment een jaarlijkse canon betaald wordt. Bijvoorbeeld: Uw erfpachtperiode loopt al 5 jaar en u betaalt een jaarlijkse canon. Ook na 5 jaar mag u aan de gemeente vragen om de canon voor de rest van de erfpachtperiode (nog 20 jaar) vooruit te betalen. Dit doet u door het betalen van een bedrag in één keer. Dit heet ook wel het afkopen van de canon voor het resterende tijdvak. U betaalt dan pas weer canon als er een nieuwe erfpachtperiode ingaat.
3. **Hoeveel afkoopsom de erfpachter moet betalen:** Het bedrag dat de erfpachter in één keer moet betalen als de erfpachter kiest voor vooruitbetaling (afkoop) van de canon, wordt berekend op basis van de rente, zoals beschreven in artikel 8 (het canonpercentage). Dit bedrag (de afkoopsom) moet gelijk zijn aan de totale opbrengst die de gemeente aan het einde van de erfpachtperiode (erfpachttijdvak) anders zou hebben, als de canon niet zou worden afgekocht.
4. **Notariële akte:** Als de erfpachter de canon vooruitbetaalt, wordt dit vastgelegd in een notariële akte bij de notaris, en een officiële kopie (afschrift) daarvan wordt ingeschreven in de openbare registers (het kadaster). Zo is voor iedereen duidelijk dat de canon voor deze erfpachtperiode (erfpachttijdvak) al is betaald.

Artikel 11 (lasten)

Regels over lasten, zoals belastingen:

1. **Wie betaalt de lasten:** Vanaf het moment dat de erfpachter de grond mag gebruiken (de startdatum van de erfpacht), moet de erfpachter alle lasten (zoals belastingen) betalen die horen bij het bezit (eigendom) van de grond en opstallen of het bouwen op de grond (bijvoorbeeld de kosten voor een vergunning voor het bouwen op de grond). Dit geldt ook voor eventuele omzetbelasting (btw).
2. **Terugbetalen aan de gemeente:** Als de gemeente deze lasten heeft betaald terwijl het erfpachtrecht al was ingegaan, dan laat het college van burgemeester en wethouders dat schriftelijk weten aan de erfpachter. De erfpachter moet dan binnen een maand het bedrag dat de gemeente heeft betaald (voorgeschoten), aan de gemeente terugbetalen.

III. OVERIGE VERPLICHTINGEN VAN DE ERFPACHTER

Artikel 12 (verplichtingen van de erfpachter, welke niet zijn vermeld onder artikel 8 t/m 11)

Regels over wat de erfpachter wel moet doen, niet mag doen en moet toelaten:

1. Wat de erfpachter moet doen:

a. Onderhoud en herstel:

De erfpachter moet op erfpachters' kosten de grond en opstallen goed onderhouden. Het college van burgemeester en wethouders beoordeelt wat goed onderhoud betekent. Zij kunnen bijvoorbeeld besluiten in een specifiek geval dat de erfpachter meer onderhoud moet doen als zij ziet dat een opstal geheel verwaarloosd wordt en zo bijvoorbeeld een gevaar kan zijn voor anderen. Als een opstal beschadigd raakt of helemaal kapot gaat, moet de erfpachter het zo snel mogelijk repareren of opnieuw bouwen. De gemeente pleegt geen onderhoud of beheer op het erfpachtperceel. Erfpachter heeft hier vergelijkbare verplichtingen als een eigenaar.

b. Aansprakelijkheid bij schade bij instorting:

Als iemand schade lijdt of kosten maakt door instorting van opstallen, is de gemeente niet aansprakelijk voor vergoeding van schade of kosten van de erfpachter of een derde.

c. Toestaan van openbare voorzieningen:

De erfpachter moet toestaan dat de gemeente dingen zoals palen, kabels, draden, isolatoren, rozetten, aanduidingsbordjes, schakelkasten, pijpleidingen en andere voorwerpen, voor openbare doeleinden bestemd, op, in aan of boven de grond of

opstallen van de erfpachter aanbrengt en onderhoudt. Dit gebeurt in overleg met de erfpachter. De erfpachter mag deze zaken niet weghalen.

d. Juiste gebruik van de grond en opstallen:

De erfpachter moet de grond en opstallen gebruiken zoals beschreven in de officiële documenten die bij de erfpacht horen (de erfpachtovereenkomst en de notariële erfpachtakte). Hierin staat een bestemming en/of een toegestaan gebruik, bijvoorbeeld: Bewoning. U mag het erfpachtrecht dan bijvoorbeeld niet gebruiken voor industriële doeleinden (dit is namelijk een andere bestemming/gebruik dan bewoning).

2. Schade door openbare voorzieningen:

Als de gemeente schade veroorzaakt bij het aanbrengen, herstellen of vernieuwen van dingen zoals kabels en leidingen (omschreven bij punt 1. onder c.), dan zal de gemeente de schade herstellen of de erfpachter hiervoor betalen (vergoeden).

3. Wat de erfpachter niet mag doen:

a. Veranderingen in gebruik van de grond en opstallen:

De erfpachter mag geen verandering brengen in de manier waarop de erfpachter de grond en opstallen gebruikt.

b. Grond ongebruikt laten:

De erfpachter mag de grond en opstallen niet langer dan één jaar ongebruikt laten.

c. Gevaarlijke of schadelijke activiteiten of werkzaamheden:

De erfpachter mag geen activiteiten uitvoeren (zoals werkzaamheden of een bedrijf hebben) die gevaarlijk, schadelijk of hinderlijk zijn, of bezwaarlijk voor de maatschappij en/of voor het milieu. Bijvoorbeeld opslagruimte voor vuurwerk. Het college van burgemeester en wethouders bepaalt wat dit precies inhoudt.

d. Plaatsen van gevaarlijke voorwerpen:

De erfpachter mag geen voorwerpen plaatsen of vastmaken op de grond of in de opstallen, die gevaarlijk of schadelijk kunnen zijn of hinder kunnen veroorzaken, of bezwaarlijk voor de welstand. Het college van burgemeester en wethouders bepaalt wat dit inhoudt.

4. Uitzonderingen voor industrieterreinen:

De regels over gevaarlijke of schadelijke activiteiten of werkzaamheden die genoemd zijn bij punt 3. c., gelden niet als er industrieterreinen in erfpacht worden uitgeven, tenzij anders is bepaald.

5. Ontheffing van verboden:

Het college van burgemeester en wethouders kan schriftelijke toestemming geven om sommige van de verboden handelingen in dit artikel toch toe te staan, en kunnen daarbij ook voorwaarden stellen aan deze toestemming. Bijvoorbeeld een einddatum of bepalen dat zij hierop mag terugkomen.

6. Regels bij ontheffing:

Bij het geven van toestemming (zoals bedoeld in punt 5.) zal het college van burgemeester en wethouders de algemene regels van goed bestuur volgen.

Artikel 13 (*herstel, verandering of verwijdering geëist door de gemeente*)

De gemeente vraagt om herstel, verandering of verwijdering:

Als de erfpachter iets doet of niet doet in strijd met de erfpachtregels, en de gemeente de erfpachter opdraagt dit te herstellen, te veranderen of te verwijderen, dan moet de erfpachter dit binnen een bepaalde tijd doen. De gemeente laat dit schriftelijk weten aan de erfpachter. Als de erfpachter dat niet op tijd doet, kan de gemeente dit zelf regelen en moet de erfpachter de kosten betalen. Artikel 9 punt 3 blijft hier ook gelden; de gemeente kan ook een boete geven tot maximaal 5 keer het jaarlijkse bedrag van de canon. De erfpachter moet dit binnen een door de gemeente bepaalde tijd betalen. En de gemeente kan ook nog vergoeding van andere kosten en schade eisen. Naast dat zij kan vragen alsnog aan de verplichting (die niet werd nagekomen) te voldoen.

IV. WIJZIGING IN ERFPACHT(ER)

Artikel 14 (*wijziging in de erfpacht(er)*)

Regels over als de erfpachter iets juridisch wil wijzigen of het erfpachtrecht wil overdragen:

1. Goedkeuring van (juridische) plannen voor veranderingen:

De erfpachter moet bepaalde (juridische) plannen over de erfpacht vooraf schriftelijk laten weten aan het college van burgemeester en wethouders. Het college beoordeelt dan of zij goedkeuring kan geven. Het gaat om de volgende plannen:

- Het verkopen, overdragen of toedelen van een erfpachtrecht. De gemeente maakt dan afspraken met de oude en nieuwe erfpachter. Dit geldt ook voor het verkopen, overdragen of toedelen van een appartementsrecht dat bestaat uit erfpacht: Het erfpachtrecht is dan opgesplitst. Iedere appartementseigenaar heeft dan een aandeel in het erfpachtrecht. Je krijgt mede-eigendom van een stukje van het hele gebouw en het recht om je woning te mogen gebruiken. Dit hoeft niet als de bestemming van de erfpacht of het appartementsrecht wonen is. Er is dan geen goedkeuring nodig.
- Het splitsen van het erfpachtrecht (kadastraal in stukken opknippen, bijvoorbeeld door een deel van het erfpachtperceel te verkopen en over te dragen).
- Het in appartementsrechten splitsen van een erfpachtrecht.
- Het vestigen van een ondererfpachtrecht. Ondererfpacht betekent dat de erfpachter de grond (helemaal of voor een stukje) zelf ook nog een keer in erfpacht gaat uitgeven aan een derde.

2. Goedkeuring door de gemeente:

- De gemeente zal de schriftelijke aanvraag van de erfpachter voor goedkeuring, als bedoeld in punt 1, binnen een redelijke termijn behandelen.
- De gemeente kan voorwaarden stellen of een tijdslimiet geven voor de goedkeuring.
- De gemeente geeft goedkeuring als het voldoet aan de op dat moment geldende wetten en regels en als er geen gemeentelijke belangen tegen zijn. De gemeente zal de goedkeuring niet zonder goede reden weigeren.

3. Mededeling van wijzigingen in de erfpachter:

- Als de erfpachter helemaal of deels verandert (bijvoorbeeld omdat u uw woning verkoopt), dan moet de nieuwe erfpachter dit binnen een maand schriftelijk melden aan het college van burgemeester en wethouders en de relevante documenten laten zien. Dit is bijvoorbeeld een officiële kopie (afschrift) van de notariële leveringsakte.
- De nieuwe erfpachter moet binnen die maand ook alle erfpachtschulden van de vorige erfpachter aan de gemeente betalen. Met betrekking tot de canon (jaarlijks bedrag dat de erfpachter moet betalen) betekent dit dat een nieuwe erfpachter verplicht kan worden de canonschuld (achterstallige betaling) van de vorige erfpachter te betalen van maximaal de afgelopen 2 jaar.

4. Verkoop door gerechtelijke tenuitvoerlegging of onderhandse executieverkoop:

- Als het erfpachtrecht executoriaal verkocht wordt (bijvoorbeeld door de bank), is de nieuwe erfpachter verplicht om de achterstallige bedragen van de canon (jaarlijks bedrag dat de erfpachter moet betalen) te betalen van maximaal de afgelopen 2 jaar.
- De vorige erfpachter moet aan de gemeente betalen wat hij verder nog verschuldigd is met betrekking tot het erfpachtrecht (bijvoorbeeld een boete, of als de erfpachter al langer dan 2 jaar niet heeft betaald, de canon (jaarlijks bedrag dat de erfpachter moet betalen) van deze extra jaren).

V. EINDE VAN HET RECHT VAN ERFPACHT

Artikel 15 *(verbod van opzegging door de erfpachter)*

Geen opzegging door de erfpachter:

De erfpachter mag het recht van erfpacht niet zelf opzeggen (waardoor het recht stopt).

Artikel 16 *(beëindiging door de gemeente wegens tekortkoming door de erfpachter en/of wanbetaling van de canon)*

De gemeente mag het erfpachtrecht niet zomaar beëindigen. Alleen in uitzonderlijke situaties zoals bepaald is in de wet. Dit artikel beschrijft de regels voor een paar van deze situaties. Artikel 18 beschrijft de regels voor nog een andere uitzonderlijke situatie, namelijk het algemeen belang. Dat

is bijvoorbeeld het geval als de gemeente de bestemming van een gebied wil wijzigen. Bijvoorbeeld van bedrijventerrein naar woningbouw. Dit komt vrijwel nooit voor.

1. Wanneer kan de gemeente opzeggen?

De gemeente kan het recht van erfpacht opzeggen (waardoor het recht stopt) als de erfpachter:

- 2 jaar achter elkaar de canon (jaarlijks bedrag dat de erfpachter moet betalen) niet heeft betaald en/of
- Ernstig tekortschiet in andere verplichtingen. Dat betekent bijvoorbeeld dat de erfpachter andere regels die gelden voor de erfpacht, niet nakomt. Een voorbeeld hiervan dat het erfpachtrecht anders wordt gebruikt dan waarvoor het bedoeld is. Het ligt aan de omstandigheden van het geval wat een ernstig tekortschieten is.

2. Besluit tot opzegging:

- De gemeente moet een officieel besluit nemen om de erfpacht op te kunnen zeggen.
- De gemeente kan dan ook boetes, vergoeding van kosten en schade eisen zoals bepaald in artikel 9 punt 2 en 3.
- De gemeente behoudt dan ook nog steeds het recht om betaling te vragen van de canon (jaarlijks bedrag dat de erfpachter moet betalen) die de erfpachter al had moeten betalen.

3. Melding (bericht) over het voorstel tot opzegging:

- De gemeente stuurt een schriftelijke melding van het voorstel om het erfpachtrecht te stoppen naar de erfpachter, hypotheekhouder(s), en andere betrokkenen. Dit zijn bijvoorbeeld beslagleggers (schuldeisers) of onder-erfpachters.
- Deze melding legt uit waarom de gemeente het erfpachtrecht wil stoppen.
- Het voorstel om het erfpachtrecht te stoppen, kan ook algemeen bekend worden gemaakt. Bijvoorbeeld door het in de krant te zetten.

4. Wachtijd voor besluit: De gemeente wacht minstens 2 maanden na de melding (als bedoeld in punt 3) voordat ze een definitief besluit neemt over het stoppen van de erfpacht.

5. Definitief besluit en ontruiming:

- Als de gemeente besluit om de erfpacht te stoppen, dan stelt zij ook de datum vast waarop het erfpachtrecht eindigt.
- De erfpachter moet de grond en opstallen op die datum ontruimd hebben.
- De erfpachter moet de grond en opstallen dan verlaten en aan de gemeente opleveren, zodat de gemeente deze kan gebruiken.

6. Tijdsperiode tussen besluit en einde: Er moeten minstens 2 en maximaal 6 maanden zitten tussen het besluit en de datum waarop het erfpachtrecht eindigt.

7. Officiële opzegging aan erfpachter: De opzegging wordt officieel aan de erfpachter meegedeeld door de deurwaarder (dit heet opzeggen 'bij exploit'), minstens 2 en maximaal 6 maanden voor de einddatum.

8. Melding (bericht) aan anderen:

- De opzegging moet binnen 8 dagen na de officiële mededeling door de deurwaarder aan de erfpachter, ook aan de hypotheekhouder(s) en andere betrokkenen, officieel worden meegedeeld (dit heet betekenen). Dit zijn bijvoorbeeld de bank, beslagleggers of onder-erfpachters.
- Als dit niet met een officiële melding (betekening) binnen de termijn van 8 dagen gebeurt, is de opzegging niet geldig.

9. Registratie van het einde:

- Als het erfpachtrecht eindigt, kan de gemeente dit registreren in de openbare registers (het kadaster). Dan is dit voor iedereen bekend.
- De gemeente mag hierbij ook de meldingen (berichten) aan de erfpachter en het besluit registreren.

10. Oplossen van de redenen voor opzegging: Als de erfpachter zorgt dat er geen redenen meer zijn voor opzegging en de schuld betaalt uiterlijk één dag vóór de einddatum, dan gaat de opzegging niet door.

11. Appartementenrechten:

- Als het erfpachtrecht in appartementenrechten is gesplitst, kan opzegging alleen als de hele canon (jaarlijks bedrag dat de erfpachter moet betalen) van alle appartementenrechten 2 jaar achter elkaar niet is betaald.
- De gemeente moet dan ook de betrokkenen bij de appartementenrechten op de hoogte brengen op de manier zoals uitgelegd in punt 3 en 8. Dit is bijvoorbeeld een

beslaglegger op één of meer van de appartementsrechten.

- Als het erfpachtrecht in appartementsrechten is gesplitst, is de canon (jaarlijks bedrag dat de erfpachter moet betalen) over de appartementsrechten verdeeld. Als het deel van de canon dat is toegedeeld aan één appartementsrecht, 2 jaar achter elkaar niet is betaald, kan de gemeente via de rechter ook alleen dat appartementsrecht overnemen.
- De erfpachter ontvangt dan een dagvaarding (een officiële oproep via een deurwaarder om voor de rechter te verschijnen).
- Deze dagvaarding moet binnen acht dagen ook aan de hypotheekhouder(s) en andere betrokkenen voor dit appartementsrecht worden gestuurd. Dit is bijvoorbeeld een beslaglegger op het appartementsrecht. Anders kan de procedure niet verder gaan.
- De rechter kan beslissen dat het appartementsrecht moet overgaan op de gemeente. Dit gebeurt dan doordat de definitieve uitspraak van de rechter wordt ingeschreven in de openbare registers (het kadaster). Het appartementsrecht is daarna van de gemeente.
- Als er beperkte rechten (bijvoorbeeld een hypotheek) of beslagen op het appartementsrecht waren gevestigd, dan eindigen deze als het appartementsrecht op de gemeente overgaat.

12. Vergoeding na beëindiging:

- Na het einde van de erfpacht op basis van dit artikel, kan de erfpachter alleen een vergoeding van de waarde van het erfpachtrecht op dat moment krijgen. Hier wordt vanaf getrokken wat de erfpachter nog aan de gemeente moet betalen op grond van de erfpacht (bijvoorbeeld de canon, en ook boetes, kosten en schade).
- De vergoeding wordt vastgesteld op de manier die staat uitgelegd in artikel 17.

13. Vergoeding na overname van appartementsrecht:

- Na de overname van een appartementsrecht door de gemeente, kan de appartementseigenaar alleen een vergoeding van de waarde van het appartementsrecht op dat moment krijgen. Hier wordt vanaf getrokken wat de appartementseigenaar nog aan de gemeente moet betalen op grond van het erfpachtrecht (bijvoorbeeld de canon, en ook boetes, kosten en schade). De vergoeding wordt vastgesteld op de manier die staat uitgelegd in artikel 17.

Artikel 17 (vergoeding bij beëindiging wegens tekortkoming door de erfpachter en/of wanbetaling van de canon)

Dit artikel regelt de vergoeding als het erfpachtrecht eindigt of het appartementsrecht wordt overgenomen door de gemeente op grond van artikel 16.

Als het erfpachtrecht eindigt op grond van artikel 18 geldt de vergoedingsregeling van artikel 19.

1. **Waarde bepalen door deskundigen:** Als de gemeente het erfpachtrecht beëindigt of het appartementsrecht overneemt op de manier die is uitgelegd in artikel 16, bepalen deskundigen hoeveel het erfpachtrecht of appartementsrecht op dat moment waard is.
2. **Rekening houden met regels:** Bij het vaststellen van de waarde worden de regels en bepalingen meegenomen, die golden toen de erfpacht werd beëindigd of het appartementsrecht werd overgenomen. Bijvoorbeeld bijzondere bepalingen (bijzondere erfpachtrechtsregels), zoals een specifiek toegestaan gebruik of de canon (jaarlijks bedrag dat de erfpachter moet betalen) op dat moment. Als de erfpachter gebouwen heeft neergezet of dingen heeft veranderd (bijvoorbeeld het gebruik) zonder toestemming, worden deze niet meegerekend voor het vaststellen van de vergoeding. Eventuele kosten die de gemeente moet maken om deze onterechte veranderingen ongedaan te maken, zijn voor rekening van de erfpachter.
3. **Aftrekken van schulden:** De deskundigen bepalen de waarde van het erfpachtrecht of het appartementsrecht volgens de regels genoemd in punt 1 en 2. Van dit bedrag wordt afgetrokken:
 - Achterstallige betalingen van de canon (jaarlijks bedrag dat de erfpachter moet betalen).
 - Alles wat de erfpachter verder nog aan de gemeente moet betalen op grond van het erfpachtrecht of appartementsrecht.
 - De kosten voor de deskundigen die de waarde hebben bepaald.
4. **Hypotheek:** Als er een hypotheekrecht op het erfpachtrecht of appartementsrecht rust, dan krijgt de hypotheekhouder eerst zijn deel van de waarde van het erfpachtrecht of

appartementsrecht, maar na aftrek van eventuele achterstallige betalingen van de canon (jaarlijks bedrag dat de erfpachter moet betalen), andere schulden op grond van de erfpacht en de kosten van de deskundigen. Het college van burgemeester en wethouders stelt de maximale hoogte van het bedrag vast voor de hypotheekhouder. Wat daarna overblijft, krijg de erfpachter.

5. De erfpachter krijgt pas geld van de gemeente als de grond en opstallen leeg en beschikbaar zijn gemaakt voor de gemeente. Behalve als anderen rechtmatig gebruik mogen maken van de grond of gebouwen, bijvoorbeeld een huurder; zij hoeven dan niet weg. Op diens beurt heeft de erfpachter een retentierecht. Dat is een opschortingsrecht. Dat betekent dat de erfpachter het recht heeft om de grond en het gebouw feitelijk onder zich te houden (dat is iets anders dan gebruiken) totdat de vergoeding aan de erfpachter is betaald. Dit komt erop neer dat de gemeente de vergoeding aan de erfpachter betaalt op het moment dat de erfpachter de grond en opstallen op de afgesproken manier oplevert (gelijk oversteken).

Artikel 18 *(beëindiging door de gemeente om redenen van algemeen belang)*

De gemeente mag het erfpachtrecht niet zomaar beëindigen. Alleen in uitzonderlijke situaties zoals bepaald in de wet. Dit artikel beschrijft de regels voor een van deze situaties. Artikel 16 beschrijft de regels voor nog een paar andere uitzonderlijke situaties.

1. **Wanneer kan de gemeente opzeggen?** De gemeente kan de erfpacht altijd opzeggen (waardoor het recht stopt) als dat in het algemeen belang nodig is.
2. **Besluit tot opzegging:** Het college van burgemeester en wethouders moet een officieel besluit nemen om de erfpacht op te kunnen zeggen.
3. **Melding (bericht) over het voorstel tot opzegging:**
 - De gemeente stuurt een schriftelijke melding (brief) van het voorstel om het erfpachtrecht te stoppen naar de erfpachter, hypotheekhouder(s), en andere betrokkenen. Dit zijn bijvoorbeeld beslagleggers of onder-erfpachters.
 - Deze melding legt uit waarom de gemeente het erfpachtrecht wil stoppen (de reden voor de beëindiging op grond van het algemeen belang).
 - Het voorstel om het erfpachtrecht te stoppen, kan ook algemeen bekend worden gemaakt. Bijvoorbeeld door het in de krant te zetten.
4. **Wachttijd voor besluit:** De gemeente wacht minstens 2 maanden na de melding (als bedoeld in punt 3) voordat ze een definitief besluit neemt over het stoppen van de erfpacht.
5. **Definitief besluit en ontruiming:**
 - Als de gemeente besluit om de erfpacht te beëindigen met een besluit tot opzegging, dan stelt zij ook de datum vast waarop het erfpachtrecht eindigt.
 - De erfpachter moet de grond en gebouwen op die datum ontruimd hebben.
 - De erfpachter moet de grond en gebouwen dan verlaten en aan de gemeente opleveren, zodat de gemeente deze kan gebruiken.
6. **Tijdsperiode tussen besluit en einde:** Er moeten minstens één jaar zitten tussen het besluit en de datum waarop het erfpachtrecht eindigt.
7. **Officiële opzegging aan erfpachter:** De opzegging wordt officieel aan de erfpachter meegedeeld door de deurwaarder (dit heet opzeggen 'bij exploit'), minstens één jaar voor de einddatum.
8. **Melding (bericht) aan anderen:** De opzegging moet binnen 8 dagen na de officiële mededeling door de deurwaarder aan de erfpachter, ook aan de hypotheekhouder(s) en andere betrokkenen, officieel worden meegedeeld (dit heet betekenen). Dit zijn bijvoorbeeld de bank, beslagleggers of onder-erfpachters.
9. **Registratie van het einde:**
 - Als het erfpachtrecht eindigt, kan de gemeente dit registreren in de openbare registers (het kadaster). Dan is dit voor iedereen bekend.
 - De gemeente mag hierbij ook de meldingen (berichten) aan de erfpachter en het besluit registreren.
10. **Vergoeding na beëindiging:** Na het einde van de erfpacht op basis van dit artikel, kan de erfpachter alleen een vergoeding van de gemeente krijgen zoals beschreven in artikel 19.

Artikel 19 *(vergoeding bij beëindiging door de gemeente om redenen van algemeen belang)*

Dit artikel regelt de vergoeding als het erfpachtrecht eindigt op grond van het algemeen belang (op grond van artikel 18). Als het erfpachtrecht eindigt op grond van artikel 16, dan geldt de vergoedingsregeling van artikel 17.

1. **Vergoeding bij beëindiging:** Als de gemeente het erfpachtrecht beëindigt op grond van het algemeen belang (artikel 18), dan vergoedt zij de schade die daardoor ontstaat. De gemeente betaalt alleen niet voor:
 - alles wat tegen de erfpachtrechtsregels is gebouwd;
 - schade van bedrijven die daar illegaal (in strijd met de erfpachtrechtsregels) gevestigd zijn;
 - nieuwe gebouwen die gebouwd zijn of worden, of gebouwen die verbouwd of herbouwd zijn of worden, nadat het voornemen tot beëindiging van de erfpacht aan de erfpachter is meegedeeld.
2. **Schadevergoeding volgens de wet:** De schadevergoeding wordt verder berekend volgens de Onteiningswet en Omgevingswet, of andere wetten die hiervoor in de plaats zijn gekomen en gelden op het moment dat de erfpacht eindigt.
3. **Terugbetaling van de vooruitbetaalde canon:** Als de erfpachter de canon (jaarlijks bedrag dat de erfpachter moet betalen) al vooruit heeft betaald, krijgt de erfpachter een deel daarvan terug. Dit wordt berekend op dezelfde manier als de oorspronkelijke betaling (dit staat in artikel 10) en wordt meegenomen in de totale schadevergoeding.
4. **Voorstel van de gemeente:**
 - De gemeente stuurt de erfpachter een schriftelijk voorstel voor de schadevergoeding.
 - Als de erfpachter het niet eens is met het voorstel, moet de erfpachter dit binnen 2 maanden schriftelijk laten weten aan de gemeente.
 - Daarna gaan de erfpachter en de gemeente samen overleggen om een oplossing te vinden.
5. **Beslissing door deskundigen:** Als de gemeente en de erfpachter het niet eens worden over de schadevergoeding, bepalen deskundigen het bedrag.
6. **Uitbetaling na aftrek:** De gemeente betaalt de schadevergoeding aan de erfpachter, maar trekt eerst alles af wat de erfpachter nog aan de gemeente moet betalen op grond van het erfpachtrecht.
7. **Hypotheek:** Als er een hypotheekrecht op het erfpachtrecht rust, dan krijgt de hypotheekhouder eerst zijn deel van het geld, maar na aftrek van eventuele achterstallige betalingen van de canon (jaarlijks bedrag dat de erfpachter moet betalen) en andere schulden op grond van de erfpacht. Het college van burgemeester en wethouders stelt de maximale hoogte van het bedrag vast voor de hypotheekhouder. Wat er daarna overblijft, krijgt de erfpachter.
8. **Voorwaarden voor uitbetaling:** De erfpachter krijgt pas geld van de gemeente als de grond en opstallen leeg en beschikbaar zijn gemaakt voor de gemeente. Behalve als anderen rechtmatig gebruik mogen maken van de grond of gebouwen, bijvoorbeeld een huurder; zij hoeven dan niet weg.

Op diens beurt heeft de erfpachter een retentierecht. Dat is een opschortingsrecht. Dat betekent dat de erfpachter het recht heeft om de grond en het gebouw feitelijk onder zich te houden (dat is iets anders dan gebruiken) totdat de vergoeding aan de erfpachter is betaald. Dit komt erop neer dat de gemeente de vergoeding aan de erfpachter betaalt op het moment dat de erfpachter de grond en opstallen op de afgesproken manier oplevert (gelijk oversteken).

Artikel 20 (gevolgen beëindiging door de gemeente; ontruiming)

Dit artikel regelt de gevolgen van het stoppen van de erfpacht zoals bedoeld in artikel 16 en 18.

1. **Geen verwijdering van opstallen:** Als de erfpacht wordt beëindigd en stopt zoals beschreven in artikelen 16 en 18, mag de erfpachter de gebouwen en werken (opstallen) niet weghalen.
2. **Ontruiming door de gemeente:** Als de erfpachter de grond en opstallen niet zelf leeg en beschikbaar maakt voor de gemeente nadat de erfpacht is geëindigd (behalve als anderen rechtmatig gebruik mogen maken van de grond of gebouwen, bijvoorbeeld een huurder; zij hoeven dan niet weg), dan zal de gemeente dit doen. De gemeente gebruikt hiervoor een speciaal afschrift van de erfpachtakte die de notaris afgeeft (dit heet een grosse). De gemeente hoeft dan niet eerst toestemming te vragen aan de rechter om tot ontruiming over te gaan. Op diens beurt heeft de erfpachter een retentierecht. Dat betekent dat de erfpachter het recht heeft om de grond en het gebouw feitelijk onder zich te houden (dat is iets anders dan gebruiken) totdat de vergoeding aan de erfpachter is betaald. Dit komt erop neer dat de gemeente de vergoeding aan de erfpachter betaalt op het moment dat de erfpachter de grond en opstallen op de afgesproken manier oplevert (gelijk oversteken).

VI. HYPOTHEEKHOUDERS

Artikel 21 (*bescherming hypotheekhouder(s)*)

Als er een hypotheekrecht is gevestigd op de erfpacht (of het erfpacht appartementsrecht), dan gelden de volgende regels:

De gemeente mag het erfpachtrecht niet zomaar beëindigen. Alleen in uitzonderlijke situaties. Artikel 16 en 18 beschrijven de regels voor een aantal uitzonderlijke situaties waarin de gemeente dit toch mag besluiten. Het erfpachtrecht kan ook stoppen door een handeling van de erfpachter en gemeente **samen**:

- Als de gemeente dit samen met de erfpachter beslist. Dit heet ook 'afstand' doen van het erfpachtrecht.
- Als de gemeente de grond (bloot eigendom) aan de erfpachter overdraagt. Dit heet ook het 'omzetten' van erfpacht in vol eigendom door het overdragen van de bloot eigendom (de grond) aan de erfpachter. De erfpachter koopt dan de grond van de gemeente.
- Als de gemeente het erfpachtrecht krijgt overgedragen van de erfpachter.

De gemeente zal niet zomaar meewerken aan deze drie handelingen, als er een hypotheekrecht rust op de erfpacht. Omdat de hypotheekhouder (bank) dan haar hypotheekrecht zou kunnen verliezen. Tenzij de hypotheekhouder hiermee akkoord gaat, bijvoorbeeld omdat wordt afgesproken dat er een nieuw hypotheekrecht wordt gevestigd. En tenzij er sprake is van een situatie waarbij onteigening om een algemeen belang plaatsvindt.

VII. WIJZIGING VAN DE CANON EN VAN DE BEPALINGEN, WAARTEGEN RESPECTIEVELIJK WAARONDER EEN PERCEEL IS UITGEGEVEN

Artikel 22 (*wijziging van de canon*)

Dit artikel regelt twee manieren van wijzigen van de canon (jaarlijks bedrag dat de erfpachter moet betalen):

1. de **aanpassing/indexering** van de canon gebeurt elke 5 jaar; dit staat in punt 1 t/m 5
2. de **herziening** (nieuwe berekening) van de canon; dit gebeurt minder vaak en staat uitgelegd in punt 6 en verder.

De aanpassing/indexering en herziening zijn twee verschillende dingen.

1. **Aanpassing van de canon (indexering)**: Elke vijf jaar wordt de canon (jaarlijks bedrag dat de erfpachter moet betalen) aangepast aan de prijsstijgingen door de inflatie. Hierdoor blijft de canon actueel. Inflatie is het stijgen van de prijzen van producten en diensten. De aanpassing gebeurt door de canon op dat moment te vermenigvuldigen met een speciale factor (getal) die voor elk kalenderjaar wordt berekend. Deze factor (getal) noemen we de aanpassingscoëfficiënt. De aanpassingscoëfficiënt wordt elk jaar vastgesteld op de manier die in punt 2 wordt uitgelegd. Hiervoor worden gegevens van het centraal bureau voor de statistiek (CBS) gebruikt.
Na de berekening wordt het canonbedrag naar boven afgerond naar het dichtstbijzijnde ronde getal in euro's. Of een andere munteenheid als die in plaats komt van de euro. De erfpachter wordt zo snel mogelijk op de hoogte gebracht van het nieuwe bedrag. Als dit laat gebeurt, dan moet de erfpachter nog steeds het nieuwe bedrag betalen.
2. **Bepalen van de aanpassingscoëfficiënt**: De speciale factor (het getal dat de aanpassingscoëfficiënt heet) waarmee de canon (jaarlijks bedrag dat de erfpachter moet betalen) wordt vermenigvuldigd, wordt als volgt berekend. De basis is het consumentenprijsindexcijfer (CPI) van het CBS. Dit cijfer drukt de verandering uit in prijzen van producten en diensten die mensen in Nederland gemiddeld afnemen.
De nieuwe factor (getal dat de aanpassingscoëfficiënt heet) voor een kalenderjaar wordt berekend volgens de volgende formule:

$$\text{Aanpassingscoëfficiënt} = \frac{\text{CPI tweede voorafgaande jaar}}{\text{CPI zevende voorafgaande jaar}}$$

Uitleg over de termen in deze formule:

- CPI tweede voorafgaande jaar: het consumentenprijsindexcijfer van het tweede jaar vóór indexering
- CPI zevende voorafgaande jaar: het consumentenprijsindexcijfer van het zevende jaar vóór indexering

Als één of allebei de consumentenprijsindexcijfers niet of niet op tijd bekend zijn, dan bepaalt het college van burgemeester en wethouders de aanpassingscoëfficiënt op een manier die zoveel mogelijk overeenkomt met de manier van berekening die in dit artikel is omschreven.

- 3. Vaststelling van de aanpassingscoëfficiënt:** Het college van burgemeester en wethouders stelt elk jaar de speciale factor (het getal, dat de aanpassingscoëfficiënt heet) vast, zoals beschreven in punt 2. Deze factor wordt openbaar gemaakt in het jaar vóór het jaar waar het betrekking op heeft.

Voorbeeld:

De berekening voor het jaar 2023 ziet er als volgt uit:

Volgens het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) zijn de waarden (indexcijfers) als volgt:

netto binnenlands product tegen marktprijzen in 2021 = 112,2

netto binnenlands product tegen marktprijzen in 2016 = 100,6

De aanpassingscoëfficiënt bedraagt voor 2023: $112,2 : 100,6 = 1,12$ afgerond.

Als de huidige canon (jaarlijks bedrag dat de erfpachter moet betalen) € 500,- per jaar zou zijn, dan wordt dit bedrag na indexering € 560,- ($€ 500,- \times 1,12 = € 560,-$). De verhoging van € 60,- geldt voor 5 jaar.

- 4. Beperkingen van de verhoging:** Met de speciale factor (het getal, dat de aanpassingscoëfficiënt heet) wordt de vijfjaarlijkse canonaanpassing berekend. Als het percentage waarmee de canon (jaarlijks bedrag dat de erfpachter moet betalen) wordt verhoogd door de inflatie (indexering), hoger is dan wat wettelijk is toegestaan voor huurverhogingen van een gebouw op de erfpachtgrond, dan wordt de verhoging beperkt tot het wettelijk toegestane percentage voor huurverhoging.

Voor het berekenen van deze maximale toegestane huurverhoging worden maximale huurverhogingen van de afgelopen vijf jaar bij elkaar opgeteld.

Voorbeeld:

	maximale wettelijke huurverhoging	canon
2019		500
2020	4,10%	520,5
2021	1,40%	527,79
2022	2,30%	539,93
2023	3,10%	556,67
2024	5,80%	588,96
maximale huurverhoging na 5 jaar	17,8%	

5. **Geen verlaging bij deflatie:** Als de berekeningen een lagere canon (jaarlijks bedrag dat de erfpachter moet betalen) tot gevolg hebben door deflatie (daling van prijzen), dan verandert de canon niet. De erfpachter blijft dan de huidige jaarlijkse canon betalen.
6. **Herziening van de canon:** Naast de vijfjaarlijkse indexering (zie punt 1 tot en met 5) kan de canon (jaarlijks bedrag dat de erfpachter moet betalen) opnieuw worden berekend (dit heet het herzien van de canon) op basis van de grondwaarde op dat moment, in de volgende gevallen:
 - a. Aan het einde van een erfpachtperiode (erfpachttijdvak) van 25 jaar. De opnieuw berekende canon (jaarlijks bedrag dat de erfpachter moet betalen) geldt dan voor de eerste 5 jaar van een nieuwe erfpachtperiode (erfpachttijdvak) van 25 jaar. Na 5 jaar kan er weer een aanpassing (indexering) plaatsvinden zoals uitgelegd in punt 1 tot en met 5.
 - b. Als het gebruik van de grond of gebouwen verandert (bijvoorbeeld: van woning in bedrijf) en de gemeente daarmee akkoord gaat, en het college van burgemeesters en wethouders vindt dat hier een aanpassing van de canon (jaarlijks bedrag dat de erfpachter moet betalen) bij hoort. De aanpassing geldt dan vanaf de datum van de verandering in het gebruik, voor 5 jaar. Na 5 jaar kan er weer een aanpassing (indexering) plaatsvinden zoals uitgelegd in punt 1 tot en met 5.
7. **Manier van herziening:** Als de canon (jaarlijks bedrag dat de erfpachter moet betalen) op grond van de in punt 6 genoemde redenen wordt herzien op basis van de grondwaarde, dan gebeurt dit op een nader door het college van burgemeesters en wethouders besloten manier (en dus niet op de manier die geldt voor de jaarlijkse aanpassing aan inflatie zoals uitgelegd in punt 1 tot en met 5). Tijdens deze herziening kan ook het canonpercentage (zoals uitgelegd in artikel 8) worden aangepast.
8. **Kennisgeving van herziening:**
 - a. Bij herziening aan het einde van de erfpachtperiode (erfpachttijdvak) van 25 jaar (zoals uitgelegd in punt 6 onder a) informeert de gemeente de erfpachter minstens 6 maanden voor het einde van de erfpachtperiode (erfpachttijdvak) schriftelijk over het voornemen van de gemeente om de canon (jaarlijks bedrag dat de erfpachter moet betalen) te herzien.
 - b. Bij herziening door verandering van het gebruik (zoals uitgelegd in punt 6 onder b) informeert de gemeente de erfpachter schriftelijk. Dit gebeurt in het antwoord dat de gemeente aan de erfpachter stuurt op het verzoek dat de erfpachter indient voor de verandering van het gebruik.
9. **Bezwaar tegen nieuwe grondwaarde:** Als de erfpachter het niet eens is met de nieuwe grondwaarde (die de basis vormt voor de canonherziening), dan kan de erfpachter dit binnen 2 maanden na ontvangst van de beslissing van de gemeente schriftelijk (met een aangetekende brief) laten weten aan het college van burgemeesters en wethouders.
10. **Deskundigen bepalen de grondwaarde:** Als de erfpachter schriftelijk (met een aangetekende brief) aan de gemeente heeft laten weten dat de erfpachter het niet eens is met de nieuwe grondwaarde, dan wordt de nieuwe grondwaarde bepaald door deskundigen.

Artikel 23 (wijziging algemene bepalingen en/of bijzondere voorwaarden)

1. **Wijzigingen en ingangsdatum Algemene bepalingen (algemene erfpachtregels):** Als het college van burgemeester en wethouders de Algemene bepalingen (algemene erfpachtregels) wijzigt, dan gaan deze wijzigingen in op de eerste dag van een nieuwe erfpachtperiode (erfpachttijdvak) na het besluit van het college.
2. **Wijzigingen en ingangsdatum bijzondere bepalingen (bijzondere erfpachtregels):** Als er geen bijzondere bepalingen (bijzondere erfpachtregels) waren bij het uitgeven (starten) van de erfpacht, kunnen die alsnog worden toegevoegd. Als er al bijzondere bepalingen (bijzondere erfpachtregels) waren, kunnen die worden veranderd. Deze nieuwe of veranderde bijzondere bepalingen (bijzondere erfpachtregels) gaan in op dezelfde dag als bij punt 1 beschreven, op de eerste dag van een nieuwe erfpachtperiode (erfpachttijdvak).
3. **Bekendmaken van wijzigingen in de regels:** De gemeente informeert de erfpachter minstens 2 jaar vóór het einde van een erfpachtperiode (erfpachttijdvak) over de veranderde regels

(zoals uitgelegd in punt 1 en 2) die van toepassing zullen zijn op de volgende erfpachtperiode (erfpachttijdvak).

4. **Vertraagde bekendmaking:** Als de gemeente de erfpachter te laat informeert of als een besluit wordt genomen in de laatste 2 jaar van de huidige erfpachtperiode (erfpachttijdvak), dan blijven de oude regels nog 2 jaar gelden vanaf het moment dat de erfpachter alsnog hierover is geïnformeerd. Daarna gaan de nieuwe regels in.
5. **Vroegtijdig wijziging van de Algemene bepalingen (algemene erfpachtregels):** In sommige gevallen kunnen nieuwe Algemene bepalingen (algemene erfpachtregels) eerder in werking treden dan normaal. Dit is het geval als er met toestemming van de gemeente een verandering in het gebruik van de grond en gebouwen plaatsvindt. De wijzigingen beginnen dan op de datum van de gebruiksverandering.
6. **Vroegtijdige wijziging van bijzondere bepalingen (bijzondere erfpachtregels):** Als de Algemene bepalingen (algemene erfpachtregels) eerder worden gewijzigd bij een toegestane verandering in het gebruik (zoals beschreven in punt 5), dan kunnen ook de bijzondere bepalingen (bijzondere erfpachtregels) tegelijk worden aangepast.

VIII. SLOTBEPALINGEN

Artikel 24 *(samenloop van rechtsmiddelen of vorderingen van de gemeente)*

Als de gemeente speciale rechten of mogelijkheden heeft volgens de Algemene bepalingen (algemene erfpachtregels), dan mag de gemeente deze gebruiken, maar zij kan ook andere juridische stappen nemen die zij nodig vindt. Bijvoorbeeld een juridische procedure starten bij de rechtbank. Deze speciale rechten of mogelijkheden betekenen niet dat de gemeente andere juridische mogelijkheden niet kan uitvoeren.

Artikel 25 *(derdenwerking; kwalitatieve verplichting; kettingbeding)*

1. **Derdenwerking:** De gemeente en de erfpachter gaan er vanuit dat de Algemene bepalingen (algemene erfpachtregels) en bijzondere bepalingen (bijzondere erfpachtregels) ook gelden voor anderen die betrokken raken bij de erfpacht. Bijvoorbeeld de persoon die u opvolgt als erfpachter, als u uw erfpachtrecht (bijvoorbeeld uw woning of bedrijf met erfpacht) verkoopt.
2. **Kwalitatieve verplichting:** In de Algemene bepalingen (algemene erfpachtregels) en eventuele bijzondere bepalingen (bijzondere erfpachtregels) staan afspraken over dingen die de erfpachter moet doen, niet mag doen of moet toestaan. Sommige van deze afspraken gelden ook automatisch voor iedereen die met de erfpacht in aanraking komt. Bijvoorbeeld de persoon die u opvolgt als erfpachter, als u uw erfpachtrecht (bijvoorbeeld uw woning of bedrijf met erfpacht) verkoopt. Dit noemen we zakelijke werking.
Voor het geval deze afspraken betrekking hebben op iets dat u niet mag doen of moet toestaan, en niet automatisch gelden voor de volgende erfpachters, spreken de gemeente en erfpachter bij deze af dat dit wel zo is. En dat daardoor ook toekomstige eigenaren van het erfpachtrecht deze afspraken moeten volgen.
3. **Kettingbeding:** Als er afspraken in de Algemene bepalingen (algemene erfpachtregels) en eventuele bijzondere bepalingen (bijzondere erfpachtregels) staan, die niet direct voor anderen van toepassing zijn en niet worden behandeld zoals in punt 2, moeten deze afspraken worden doorgegeven aan iedereen die in de toekomst het erfpachtrecht overneemt. Dit betekent dat elke opvolger van de erfpachter ook verplicht is om zich aan deze afspraken te houden. En dat elke opvolger van de erfpachter deze afspraken ook weer moet doorgeven aan de volgende erfpachter.

Artikel 26 *(aanhaling van deze Algemene bepalingen)*

De regels kunnen worden aangeduid met de titel "Algemene bepalingen voor uitgifte in voortdurende erfpacht 2024".

LEESWIJZER

voor de algemene bepalingen voor uitgifte in voortdurende erfpacht 2024

Deze leeswijzer is met zorg samengesteld. Het doel hiervan is om een uitleg te geven aan de Algemene bepalingen voor uitgifte in voortdurende erfpacht 2024, zoals deze zijn opgenomen in de notariële akte die is verleden op [datum] voor notaris [naam] te [plaats] en bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op [datum] in register [omschrijving, deel, nummer]. De Algemene bepalingen voor uitgifte in voortdurende erfpacht 2024 is de geldende juridische tekst. De leeswijzer geeft soms voorbeelden, om een bepaald begrip of artikel te verduidelijken. Deze voorbeelden zijn illustratief en niet altijd uitputtend. In geval er een tegenstrijdigheid bestaat tussen de leeswijzer en de Algemene bepalingen voor uitgifte in voortdurende erfpacht 2024, of er discussie bestaat over (de uitleg van) een bepaald artikel, dan zijn de Algemene bepalingen voor uitgifte in voortdurende erfpacht 2024 leidend.