

ALGEMENE ERFPACHTVOORWAARDEN 1980

INHOUDSOPGAVE

Artikel	1	Algemene bepalingen
Artikel	2	Begrenzing en grootte
Artikel	3	Kosten vestiging erfpachtrecht
Artikel	4	Looptijd
Artikel	5	Canon, periodieke herziening en afkoop
Artikel	6	Betalingen
Artikel	7	Zakelijke lasten
Artikel	8	Bouwen en slopen
Artikel	9	Gebruik en onderhoud (event, boete/vervallenverklaring)
Artikel	10	Overdracht, splitsing enz.
Artikel	11	Vervallenverklaring
Artikel	12	Eigenmachtige verkoop
Artikel	13	Opzegging
Artikel	14	Vergoeding na opzegging
Artikel	15	Herziening voorwaarden
Artikel	16	In gebreke zijn van erfpachter
Artikel	17	Boeten
Artikel	18	Verklaring van hypotheekhouder
Artikel	19	Kennisgeving van in gebreke zijn van erfpachter aan hyp.houder
Artikel	20	Mededeling wijziging/opheffing erfpachtrecht aan hyp.houder
Artikel	21	Bezichtiging
Artikel	22	Ontruiming
Artikel	23	Geen eis tot ontbinding
Artikel	24	Domicilie
Artikel	25	Slotbepalingen

ALGEMENE ERFPACHTVOORWAARDEN 1980

ARTIKEL 1 (algemeen)

1. De grond wordt in erfpacht uitgegeven in de staat waarin hij zich bevindt ten tijde van het verlijden van de erfpachtaakte, met alle daaraan verbonden rechten en verplichtingen, heersende en lijdende erfdienstbaarheden en verdere lusten en lasten.
2. In dit recht van erfpacht is het recht van opstal besloten, zodat de erfpachter - tevens opstalhouder de eigendom van de opstal(len) toekomt.
3. De in erfpacht uitgegeven grond met de daarop aanwezige opstal(len) kan dadelijk na het verlijden van de erfpachtaakte door de erfpachter in eigen gebruik en genot worden aanvaard.
4. De gemeente is tot geen andere vrijwaring gehouden dan tot die wegens uitwinning en hypotheek.

ARTIKEL 2 (begrenzing)

1. De grenzen van de in erfpacht uitgegeven grond worden voor zoveel nodig vanwege de gemeente uitgezet en aangewezen, met welke uitzetting en aanwijzing de erfpachter genoeg neemt.
2. De erfpachter wordt geacht de in erfpacht uitgegeven grond volkomen te kennen.
3. Onder- en overmaat zullen aan de gemeente noch aan de erfpachter enig recht verlenen.
4. De bij de erfpachtovereenkomst behorende situatietekening is niet bestemd om in de openbare registers te worden overgeschreven, tenzij zulks noodzakelijk is voor de vestiging van enig zakelijk recht.

ARTIKEL 3 (kosten)

Alle kosten en rechten wegens de vestiging van dit erfpachtrecht, wegens splitsing, wijziging of opheffing daarvan en wegens ter zake te verrichten kadastrale opmeting, komen geheel ten laste van de erfpachter.

ARTIKEL 4 (looptijd)

1. Het erfpachtrecht vangt aan dadelijk na het verlijden van de erfpachtaakte, tenzij anders is overeengekomen.
2. Het erfpachtrecht is voortdurend.

ARTIKEL 5 (de canon)

1. De canon wordt berekend aan de hand van de waarde van de grond bij het ingaan van het erfpachtrecht en de met een half verhoogde kapitaalmarktrentevoet voor hypothecaire leningen zoals deze gemiddeld heeft belopen over een tijdvak van twee jaren direct voorafgaand aan het ingaan van het erfpachtrecht en gemeten naar de alsdan laatstelijk door de Nederlandsche Bank NV gepubliceerde cijfers over de maanden maart, juni, september en december. De aanvankelijk overeengekomen canon geldt, totdat tien volle kalenderjaren zijn verstreken sedert de ingangsdatum van het erfpachtrecht.

2. Voor de periode van vijf jaren direct volgend op de onder 1 bedoelde periode wordt de canon nader door burgemeester en wethouders vastgesteld op basis van de verandering van het prijsindexcijfer voor de gezinsconsumptie reeks voor werknemersgezinnen met een inkomen beneden de grens voor de sociale verzekeringen zoals dit cijfer laatstelijk voor het ingaan van de nieuwe periode door het Centraal Bureau voor de Statistiek als jaargemiddelde werd gepubliceerd ten opzichte van het overeenkomstige cijfer zoals dit bekend was ten tijde van het ingaan van de afgelopen periode gedurende welke de canon constant is gebleven. Indien bedoeld indexcijfer niet langer door het Centraal Bureau voor de Statistiek wordt gepubliceerd, wijzen burgemeester en wethouders in overleg met genoemd bureau een vergelijkbaar indexcijfer aan, dat bij de berekening van de canon zal worden gehanteerd. Indien burgemeester en wethouders van oordeel zijn, dat de aldus berekende nieuwe canon onaanvaardbaar lager is, dan het product van de waarde van de grond bij het ingaan van voormelde periode van vijf jaren en de met een half verhoogde kapitaalrentevoet voor hypothecaire leningen zoals deze gemiddeld heeft belopen over een tijdvak van twee jaren en gemeten naar de alsdan laatstelijk door de Nederlandsche Bank NV gepubliceerde cijfers over de maanden maart, juni, september en december, stellen zij de nieuwe jaarlijkse canon gelijk aan bedoeld product.
3. Burgemeester en wethouders delen de nieuwe canon en de wijze waarop deze is berekend bij aangetekende brief aan de erfpachter mede. Indien de erfpachter niet met de vaststelling van de nieuwe canon instemt, maakt hij zijn bezwaar binnen een maand na verzending van bedoelde brief aan burgemeester en wethouders kenbaar bij aangetekende brief. Indien het bezwaar uitsluitend of mede de waarde van de grond betreft, maakt erfpachter in zijn brief de deskundige bekend, die namens hem zal deelnemen in een gezamenlijke taxatiecommissie, bestaande uit drie deskundigen waarvan een wordt aangewezen door burgemeester en wethouders, een door erfpachter en een door die beide aangewezenen. Indien het bezwaar door erfpachter niet binnen de gestelde termijn op de voorgeschreven wijze is kenbaar gemaakt, of niet de naam en het adres van de deskundige bevat, is door burgemeester en wethouders genoemde nieuwe canon bindend.
4. Wanneer alle drie deskundigen, of twee van hen, het over de waarde van de grond eens zijn, wordt hun schatting als bindend aangenomen. Wanneer de deskundigen alle drie van mening verschillen, wordt de waarde bindend berekend met behulp van de formule $\frac{4B-A-C}{2}$, waarbij:

A = de laagste waarde
 B = de middelste waarde
 C = de hoogste waarde.

Indien echter de aldus berekende waarde hoger is dan het gemiddelde van B en C, geldt dit gemiddelde $\frac{B+C}{2}$ als bindende waarde, terwijl indien de berekende waarde lager is, dan het gemiddelde van A en B dit laatste gemiddelde $\frac{(A+B)}{2}$ als bindende waarde zal gelden.

De nieuwe jaarlijkse canon wordt alsdan gesteld op het product van de vastgestelde bindende waarde en de meteen half verhoogde gemiddelde rentevoet bedoeld in lid 2.
5. De kosten van bedoelde drie deskundigen komen voor rekening van de erfpachter.
6. Overeenkomstig regeling als hiervoor in de leden 2 tot en met 5 is omschreven, geldt telkens voor elke volgende periode van vijf jaren.
7. Wanneer het erfpachtrecht vijftientwintig volle kalenderjaren heeft geduurd, ofwel een veelvoud daarvan, kunnen burgemeester en wethouders de waarde van de grond doen vaststellen door drie deskundigen, zulks al dan niet met medewerking van de erfpachter en voor rekening van de gemeente. Lid 4 is alsdan van overeenkomstige toepassing. Burgermeester en wethouders delen de nieuwe canon en de wijze waarop deze is berekend

bij aangetekende brief aan de erfpachter mede.

8. Burgemeester en wethouders kunnen met de erfpachter overeenkomen dat de canons over de nog niet verschenen erfpachtperioden ineens worden voldaan, zulks met een maximum van 25 jaren gerekend vanaf de aanvang van een (nieuwe) periode als bedoeld in de leden 1, 2 en 7 van dit artikel en behoudens een bedrag van vijftientig gulden per jaar over jaren waarover de afkoopsom wordt berekend.
9. De in lid 8 bedoelde afkoopsom is gelijk aan de contante waarde van het dan ingaande canonbedrag. De contante waarde wordt berekend met behulp van de met een half verlaagde kapitaalmarktrentevoet voor hypothecaire leningen, zoals deze gemiddeld heeft belopen over een tijdvak van twee jaren direct voorafgaand aan de periode waarover de afkoopsom wordt berekend en gemeten naar de alsdan laatstelijk door de Nederlandsche Bank NV gepubliceerde cijfers over de maanden maart, juni, september en december.
10. Indien en voor zoveel het hiervoor in lid 3 bedoelde bezwaar van erfpachter zich richt tegen andere factoren dan de waarde van de grond en ter zake niet in minnelijk overleg tussen erfpachter en burgemeester en wethouders tot overeenstemming kan worden gekomen binnen zes maanden na de verzending van de aangetekende brief bedoeld in de eerste volzin van lid 3, zal het erfpachtrecht door de gemeenteraad vervallen kunnen worden verklaard overeenkomstig het hierna in de artikelen 11 en 12 bepaalde.

ARTIKEL 6 (betalingen)

1. De canon moet bij vooruitbetaling worden voldaan in twee gelijke halfjaarlijkse termijnen, telkens uiterlijk op de eerste werkdag van januari en van juli van ieder jaar. De canon over de periode vanaf de aanvang van het erfpachtrecht tot de eerste januari van het eerstvolgende kalenderjaar moet ineens worden voldaan voor of bij het verlijden van de erfpachtakte. Alle overige uit de erfpachtovereenkomst voortvloeiende betalingen moeten worden verricht binnen een maand na desbetreffende kennisgeving, tenzij in de overeenkomst anders is bepaald.
2. De canon en hetgeen aan de gemeente met betrekking tot het erfpachtrecht overigens verschuldigd is, moet worden betaald zonder enige korting, inhouding of schuldvergelijking uit welken hoofde ook. De betaling moet geschieden ten kantore van de gemeentecomptabele, ofwel door storting of overschrijving op diens postgirorekening, ofwel door storting of overschrijving op diens bankgirorekening.
3. Als de in het eerste lid van artikel 17 bedoelde boete verschuldigd is, behoeft de betaling van de canon zonder gelijktijdige betaling van die boete niet te worden aangenomen.

ARTIKEL 7 (zakelijke lasten)

1. Alle lasten die op of wegens de eigendom van de grond, of wegens de bebouwing daarvan, worden geheven, komen vanaf het verlijden van de erfpachtakte voor rekening van de erfpachter, alsof hij eigenaar van de grond is.
2. Als de gemeente lasten heeft betaald als hiervoor bedoeld, wordt daarvan schriftelijk kennis gegeven aan erfpachter. Deze is alsdan verplicht binnen een maand na dagtekening van die kennisgeving het betaalde aan de gemeente te vergoeden op de in artikel 6 aangegeven wijze.

ARTIKEL 8 (opstallen)

1. Onder opstallen worden in deze voorwaarden verstaan alle onroerende goederen die zich daadwerkelijk in, op of boven de in erfpacht uitgegeven grond bevinden.

2. Onverminderd het bepaalde in publiekrechtelijke voorschriften, moeten alle bouwplannen met betrekking tot de in erfpacht uitgegeven grond door de erfpachter aan de privaatrechtelijke goedkeuring van burgemeester en wethouders worden onderworpen. Daartoe moeten aan burgemeester en wethouders worden overgelegd schetstekeningen in tweevoud op een schaal van tenminste een op honderd, welke voldoen aan de eisen die ten aanzien van de bij een bouwaanvraag behorende tekeningen zijn gesteld in de Bouwverordening en in de op grond daarvan gestelde nadere regels. Voordat deze privaatrechtelijke goedkeuring is verkregen, mag met het bouwen niet worden aangevangen.
De erfpachter is verplicht volgens de goedgekeurde tekeningen te bouwen. De (ver-)bouwwerkzaamheden moeten uiterlijk zijn aangevangen binnen zes maanden nadat de privaatrechtelijke toestemming(en) en de vereiste publiekrechtelijke goedkeuring(en) zijn verleend. De desbetreffende werkzaamheden moeten zijn voltooid binnen een door burgemeester en wethouders naar redelijkheid te bepalen termijn.
3. Onverminderd het bepaalde in publiekrechtelijke voorschriften mag de erfpachter eenmaal aanwezige opstallen nimmer veranderen en/of slopen zonder of in afwijking van een vooraf verkregen schriftelijke privaatrechtelijke toestemming van burgemeester en wethouders, waaraan nadere voorwaarden kunnen worden verbonden.
4. De erfpachter is verplicht de opstallen tegen herbouwwaarde te verzekeren en verzekerd te houden.

ARTIKEL 9 (gebruik)

1. De erfpachter moet en mag de in erfpacht ontvangen grond en de opstallen uitsluitend gebruiken en laten gebruiken in overeenstemming met de bestemming aangegeven in het gemeentelijke besluit tot uitgifte in erfpacht van de onderhavige grond.
Burgemeester en wethouders kunnen op diens verzoek aan erfpachter bij brief privaatrechtelijke toestemming verlenen voor een ander naar hun oordeel passend gebruik en daaraan voorwaarden verbinden.
2. De grond en de opstallen mogen niet worden aangewend of gebruikt voor reclamedoeleinden, tenzij zulks aan de onder 1 bedoelde bestemming inherent is.
3. Onverminderd het bepaalde in de Bouwverordening is de erfpachter verplicht de opstallen in goede staat te onderhouden en deze bij gebreke of gedeeltelijke vernieling binnen een door burgemeester en wethouders te bepalen redelijke termijn te doen herbouwen of herstellen.
4. Indien burgemeester en wethouders bij brief aan erfpachter constateren dat hij ten aanzien van een of meer van de hiervoor onder 1 tot en met 3 omschreven verplichtingen in verzuim is of was, is hij aan de gemeente verschuldigd een dadelijk opeisbare boete - zonder dat ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist - van eenduizend gulden per dag van verzuim, te bepalen binnen veertien dagen na die aanschrijving, zulks onverminderd het bepaalde in artikel 11.
5. Indien de erfpachter binnen een half jaar na de onder 3 bedoelde aanschrijving nog niet aan zijn verplichtingen bedoeld in dit artikel heeft voldaan, zal hij van zijn recht vervallen kunnen worden verklaard overeenkomstig het bepaalde in artikel 11. Artikel 12 is alsdan van overeenkomstige toepassing.

ARTIKEL 10 (overdracht enz.)

1. De erfpachter is niet bevoegd het erfpachtrecht te splitsen of over te dragen anders dan overeenkomstig schriftelijk verkregen toestemming van burgemeester en wethouders. Aan deze toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden onder meer met betrekking tot de instandhouding van de opstallen en met betrekking tot het gemeentelijke beleid op het terrein van de ruimtelijke ordening in de meeste ruime zin (onder andere vestigingseisen).

2. Indien burgemeester en wethouders toestemming verlenen voor een splitsing waarbij wordt afgeweken van het bepaalde in artikel 775 van het Burgerlijk Wetboek, dan bepalen zij de voor de verschillende gedeelten te betalen bedragen.
3. De erfpachter is verplicht zich te onthouden van al hetgeen:
 - a. ten gevolge kan hebben, dat derden op de grond of de opstallen zakelijke of persoonlijke rechten verkrijgen die blijven voortbestaan na beëindiging van het erfpachtrecht;
 - b. een overgang van het erfpachtrecht kan veroorzaken of ten gevolge hebben, waardoor een of meer van de bepalingen van de erfpachtovereenkomst niet van toepassing zouden zijn.
4. In geval van overdracht van het erfpachtrecht moet door de nieuwe erfpachter, binnen veertien dagen na die overdracht, daarvan aan burgemeester en wethouders worden kennis gegeven bij een ondertekende verklaring, opgemaakt volgens een door burgemeester en wethouders vastgesteld en beschikbaar te stellen formulier. Tevens dient de nieuwe erfpachter daarbij twee (ongezegelde) afschriften van de desbetreffende overdrachtakte aan burgemeester en wethouders te doen toekomen.

Ook moet de nieuwe erfpachter, binnen de hiervoor bedoelde termijn van veertien dagen, aan de gemeente betalen al hetgeen de vorige erfpachter met betrekking tot het erfpachtrecht nog aan de gemeente verschuldigd is.
5. Indien het erfpachtrecht wordt verkocht wegens de tenuitvoerlegging van een gerechtelijke uitspraak ofwel krachtens het beding bedoeld in artikel 1223 van het Burgerlijk Wetboek, dan wordt de in het vierde lid bedoelde betalingsverplichting van de nieuwe erfpachter beperkt tot de achterstallige bedragen van de canon en van de in het eerste lid van artikel 17 genoemde boete en blijft de vorige erfpachter gehouden aan de gemeente te betalen al hetgeen hij haar met betrekking tot de erfpachtovereenkomst overigens nog schuldig is.

ARTIKEL 11 (vervallenverklaring)

1. In afwijking van het bepaalde in de artikelen 780 en 781 van het Burgerlijk Wetboek (inzake vervallenverklaring van het erfpachtrecht) kan, onverminderd het hierna in artikel 17 bepaalde, indien de erfpachter langer dan zes maanden in gebreke is om de canon te betalen of enige andere betaling uit hoofde van dit erfpachtrecht te voldoen, alsmede ingeval niet wordt voldaan aan enige verplichting vermeld in de artikelen 8, 9 en 10, of wanneer ernstige inbreuk wordt gemaakt op het bepaalde in genoemde artikelen, het erfpachtrecht bij besluit van de gemeenteraad vervallen worden verklaard, onverminderd het recht van de gemeente op schadevergoeding wanneer daartoe termen aanwezig zijn.
2. Indien de gemeenteraad besluit tot vervallenverklaring van het erfpachtrecht, stelt hij tevens de dag vast, waarop dat recht zal zijn geëindigd en de grond met de opstallen ter vrije beschikking van de gemeente moet zijn gesteld. Tussen de dag van het desbetreffende raadsbesluit en de dag waarop het erfpachtrecht eindigt, moet een tijdsruimte liggen van tenminste drie maanden.
3. Binnen een maand na de dag van het raadsbesluit wordt aan de erfpachter en aan de hypotheekhouders bedoeld in artikel 18 bij deurwaardersexploot kennis gegeven van dat besluit. De hieraan verbonden kosten komen voor rekening van de erfpachter.
4. Aan verzuim ten aanzien van het in lid 3 bepaalde is geen rechtsgevolg verbonden nadat de kennisgeving(en) alsnog is (zijn) geschied.
5. Indien voor de bij het raadsbesluit vastgestelde dag, waarop het erfpachtrecht geëindigd zal zijn, de oorzaak der vervallenverklaring weggenomen wordt en voor die dag bovendien aan de gemeente worden vergoed alle kosten van de volgens dit artikel gedane kennisgevingen, verliest het raadsbesluit zijn kracht en wordt het geacht niet te zijn genomen.
6. Indien de termijn ongebruikt voorbij is gegaan, is het erfpachtrecht geëindigd op de bij het raadsbesluit vastgesteld dag.

7. De gemeente is bevoegd, indien het erfpachtrecht op de in dit artikel bedoelde wijze eindigt, daarvan te doen blijken in de openbare registers, zulks met verwijzing naar het raadsbesluit en naar de volgens dit artikel gedane kennisgeving aan de erfpachter.

ARTIKEL 12 (eigenmachtige verkoop)

1. Indien het erfpachtrecht eindigt op de in het vorige artikel bedoelde wijze mag de erfpachter geen der opstallen wegnemen en kan hij van de gemeente slechts vergoeding van de waarde vorderen met inachtneming van het volgende.
2. De gemeente is verplicht binnen zes maanden na de door de gemeenteraad vastgestelde dag waarop het erfpachtrecht eindigt en de grond met opstallen ter vrije beschikking van de gemeente moet zijn gesteld, een openbare verkoping volgens de plaatselijke gewoonte en onder de gebruikelijke veilingvoorwaarden te doen houden van het erfpachtrecht op de grond en van de opstallen, zulks onder de gegolden hebbende bepalingen en voorwaarden.
3. De opbrengst van deze verkoping wordt aan de erfpachter, wiens recht geëindigd is, uitgekeerd, na aftrek van hetgeen hij aan de gemeente met betrekking tot dat recht nog schuldig is en van de kosten der verkoping die ten laste van de gemeente kwamen.
4. Indien het erfpachtrecht met hypotheek was bezwaard, wordt, met afwijking van het bepaalde in het derde lid, de opbrengst na aftrek van de achterstallige bedragen van de canon en van de in het eerste lid van artikel 17 genoemde boete aan de hypotheekhouder(s) uitgekeerd tot een door burgemeester en wethouders vast te stellen bedrag, dat aan de hypotheekhouder(s) zou toekomen als het een verdeling van de koopprijs gold in geval van gerechtelijke verkoop van het erfpachtrecht en de opstallen en wordt het daarna overblijvende gedeelte van de opbrengst aan de erfpachter, wiens recht geëindigd is, uitgekeerd, zulks na aftrek van hetgeen hij aan de gemeente met betrekking tot dat recht overigens nog verschuldigd is en van de kosten van de verkoping die ten laste van de gemeente kwamen.
5. Generlei uitkering aan de erfpachter heeft plaats zolang niet de grond met de opstallen ter vrije beschikking van de gemeente is gesteld.
6. Indien bij bedoelde verkoping geen bod wordt gedaan, is de gemeente niet tot enige uitkering verplicht.
7. Indien bij bedoelde verkoping geen redelijk bod wordt gedaan, zulks ter beoordeling van burgemeester en wethouders, is de gemeente niet verplicht tot verkoop mede te werken, alsook niet tot het doen van enige uitkering.

ARTIKEL 13 (opzegging)

1. Het erfpachtrecht kan door de erfpachter uitsluitend worden opgezegd in het geval genoemd in artikel 15, lid 5.
2. Het erfpachtrecht kan door de gemeenteraad worden opgezegd, indien naar zijn oordeel het algemeen belang zulks in redelijkheid gewenst of noodzakelijk maakt.
3. De onder 2 bedoelde opzegging zal eerst kunnen plaatsvinden, nadat vijftwintig jaren zijn verstreken sedert de aanvang van het erfpachtrecht.
4. Indien aan de gemeenteraad een voorstel wordt gedaan om te besluiten het erfpachtrecht op te zeggen, wordt daarvan aan de erfpachter en aan de hypotheekhouder(s) bedoeld in artikel 18 bij deurwaardersexploot kennis geven. Over dit voorstel neemt de gemeenteraad geen beslissing, zolang niet ten minste een maand is verstreken sedert de bedoelde kennisgeving aan de erfpachter is uitgebracht.

5. Indien de gemeenteraad een besluit neemt als bedoeld in het voorafgaande lid, stelt hij tevens de dag vast, waarop het erfpachtrecht zal zijn geëindigd en de grond met de opstallen ter vrije beschikking van de gemeente moet zijn gesteld. Tussen de dag van het raadsbesluit en de dag waarop het erfpachtrecht eindigt, moet een tijdsruimte liggen van tenminste twaalf maanden.
6. De gemeente is bevoegd, indien het erfpachtrecht op de in dit artikel bedoelde wijze eindigt, daarvan te doen blijken in de openbare registers, zulks met verwijzing naar het raadsbesluit en naar de volgens dit artikel gedane kennisgeving aan de erfpachter.

ARTIKEL 14 (vergoeding na opzegging)

1. Indien het erfpachtrecht eindigt ingevolge opzegging als bedoeld in artikel 13, lid 2, komt aan de erfpachter een schadevergoeding toe gelijk aan het bedrag dat zou worden betaald in geval van onteigening op grond van de Onteigeningswet.
2. Indien voor of uiterlijk op de dag waarop het erfpachtrecht eindigt (bedoeld in artikel 13, lid 5) tussen partijen niet langs minnelijke weg overeenstemming is bereikt over het onder 1 bedoelde bedrag, zal dit door drie deskundigen worden vastgesteld. Een deskundige wordt aangewezen door burgemeester en wethouders en een door de erfpachter. Deze beide aangewezen wijzen de derde deskundige aan. Indien niet tot overeenstemming over de aanwijzing kan worden gekomen of geen deskundige wordt aangewezen binnen een maand na desbetreffend verzoek, kan de meest gerede partij de arrondissementsrechtbank te 's-Hertogenbosch verzoeken een of meer deskundigen aan te wijzen.
3. De kosten die op de uitspraak van de aangewezen deskundigen vallen zijn voor rekening van de gemeente.
4. De gemeente keert de door de deskundigen bepaalde schadevergoeding aan de erfpachter uit na aftrek van hetgeen hij haar met betrekking tot het erfpachtrecht nog schuldig is.
5. Indien het erfpachtrecht met hypotheek was bezwaard, wordt, met afwijking van het bepaalde in het vorige lid, de schadevergoeding na aftrek van de achterstallige bedragen van de canon en van de in het eerste lid van artikel 17 bedoelde boete, aan de hypotheekhouder(s), bedoeld in artikel 18, uitgekeerd tot een door burgemeester en wethouders vast te stellen bedrag gelijk aan het bedrag, dat aan de hypotheekhouder(s) zou toekomen, indien het een verdeling van de koopprijs gold in geval van gerechtelijke verkoop van het erfpachtrecht en wordt het overige bedrag der schadevergoeding aan de erfpachter uitgekeerd, zulks na aftrek van hetgeen hij aan de gemeente met betrekking tot het erfpachtrecht nog schuldig is.
6. Generlei uitkering aan de erfpachter heeft plaats, zolang de grond met de opstallen niet ter vrije beschikking van de gemeente is gesteld.

ARTIKEL 15 (herziening voorwaarden)

1. De algemene en bijzondere (op een afzonderlijke overeenkomst betrekking hebbende) erfpachtvoorwaarden kunnen te allen tijde door de gemeente worden herzien.
2. Wijzigingen op grond van het bepaalde in het voorgaande lid treden ten aanzien van lopende erfpachten eerst in werking op het tijdstip waarop een tijdvak van vijftientig volle kalenderjaren, of een veelvoud daarvan, is verlopen sedert de aanvang van het erfpachtrecht.
3. Ten minste zes maanden voor de aanvang van de in het voorgaande lid bedoelde inwerkingtreding van de nieuwe erfpachtvoorwaarden, wordt hiervan aan de erfpachter en aan de hypotheekhouder(s) bedoeld in artikel 18 kennisgegeven, zulks bij aangetekende brief of bij deurwaardersexploot ter keuze van burgemeester en wethouders.

4. Indien verzuimd is aan de erfpachter een kennisgeving te doen als bedoeld in het voorgaande lid, blijven de tot dan gegolden hebbende erfpachtvoorwaarden te zijnen aanzien ongewijzigd gelden, totdat een nieuw tijdvak van vijftientig jaren, als hiervoor bedoeld in lid 2, is verstreken.
5. Nadat hem een kennisgeving als bedoeld in lid 3 is uitgebracht, heeft de erfpachter tot de meerbedoelde datum van inwerkingtreding van de nieuwe voorwaarden de bevoegdheid het erfpachtrecht bij aangetekende brief, gericht aan burgemeester en wethouders op te zeggen, mits hij de grond en de opstallen voor of uiterlijk op laatstgenoemde datum ter vrije beschikking van de gemeente stelt.
6. Bij beëindiging van het erfpachtrecht ingevolge het vorige lid, mag de erfpachter geen der opstallen wegnemen en kan hij van de gemeente geen vergoeding van de waarde vorderen. De gemeente is verplicht binnen zes maanden na de hiervoor in lid 5 bedoelde datum een openbare verkoping te doen houden overeenkomstig het in artikel 12, lid 2 bepaalde, zulks echter onder de nieuwe erfpachtvoorwaarden, zoals deze aan de erfpachter zijn medegedeeld. De leden 3 tot en met 6 van artikel 12 zijn ter zake van overeenkomstige toepassing, met dien verstande, dat de eventuele opbrengst van het erfpachtrecht uitsluitend aan de gemeente toekomt.
7. De hiervoor in lid 6 bedoelde verplichting geldt niet, indien burgemeester en wethouders met de erfpachter tijdig in der minne tot overeenstemming zijn kunnen komen, omtrent de beëindiging van het erfpachtrecht en de aan de erfpachter te verlenen vergoeding voor de vrije beschikking over de opstallen.

ARTIKEL 16 (in gebreke zijn)

1. Indien de erfpachter een termijn, binnen welke hij een verplichting moet nakomen, ongebruikt laat voorbijgaan, is hij door het enkele verloop van de termijn in gebreke, zonder dat daartoe een ingebrekestelling is vereist.
2. Burgemeester en wethouders kunnen schriftelijk verlenging toestaan van de in deze voorwaarden bepaalde termijn voor het inleveren van stukken.

ARTIKEL 17 (boete)

1. Indien de canon niet is betaald binnen acht dagen na de vervaldag, kan door burgemeester en wethouders van de erfpachter een boete worden geheven, groot voor elke maand vertraging, gerekend vanaf de vervaldag, een procent van het achterstallige, zulks met een minimum van eenhonderd gulden per maand. Een gedeelte van een maand wordt voor de berekening van deze boete voor een volle maand gerekend.
2. Wegens het niet voldoen aan enige verplichting hem opgelegd bij of krachtens de artikelen 7, 8, 9, 10, 21, 22 en 25 van deze voorwaarden, kunnen burgemeester en wethouders aan de erfpachter een boete opleggen, maximaal gelijk aan het bedrag van de canon over het voorafgaande kalenderjaar en te betalen binnen de daarbij door hen te stellen termijn, zulks voor zover bij genoemde artikelen geen andere boete is geregeld en onverminderd het bepaalde in artikel 11.

ARTIKEL 18 (verklaring hypotheekhouder)

1. Wanneer het erfpachtrecht met hypotheek is bezwaard, zullen de bepalingen van de artikelen 11, 12, 13, 15, 19 en 20 voor zoveel deze op de hypotheekhouder betrekking hebben, slechts van toepassing zijn, indien de hypotheekhouder het in de openbare registers ingeschreven borderel schriftelijk aan burgemeester en wethouders ter kennisneming heeft aangeboden en daarbij een authentiek afschrift van het borderel heeft ingeleverd, alsmede een ondertekende verklaring, inhoudende van de in deze voorwaarden ten behoeve van de hypotheekhouder opgenomen voorschriften gebruik te willen maken en erin toe te stemmen, dat kennisgevingen ingevolge die voorschriften aan hem te doen geschieden ofwel aan de werkelijke woonplaats ofwel aan de bij de vestiging der hypotheek gekozen woonplaats, zulks ter keuze van burgemeester en wethouders.
2. Het ingeleverd hebben van de in lid 1 bedoelde verklaring kan alleen blijken uit een door burgemeester en wethouders of namens hen door de gemeentesecretaris afgegeven bewijsstuk.
3. Het bepaalde in het eerste en tweede lid van dit artikel en in het derde lid van artikel 11 is niet van toepassing ten aanzien van hypotheeken waarvan de gemeente houdster is.
4. De hypotheekhouder, die aan het in lid 1 van dit artikel bepaalde gevolg geeft, verplicht zich daarmee aan burgemeester en wethouders kennis te geven van het tenietgaan of van de doorhaling van de hypothecaire inschrijving.

ARTIKEL 19 (kennisgeving in gebreke zijn)

1. Indien de erfpachter gedurende een maand in gebreke is gebleven de canon te betalen en het erfpachtrecht bezwaard is met hypotheek, wordt binnen dertig dagen na het eindigen van bedoelde maand aan de hypotheekhouder bedoeld in artikel 18 kennisgegeven van het in gebreke zijn van de erfpachter.
2. De in het voorgaande lid bedoelde kennisgeving geschiedt bij aangetekende brief of bij deurwaardersexploot, ter keuze van burgemeester en wethouders en op kosten van de erfpachter.
3. Aan verzuim ten aanzien van het in lid 1 bepaalde is geen rechtsgevolg verbonden nadat de kennisgeving alsnog is geschied.

ARTIKEL 20 (mededeling wijziging/opheffing)

Voordat tot wijziging of opheffing van het erfpachtrecht wordt overgegaan, zal door burgemeester en wethouders van het voornemen om daaraan mede te werken mededeling worden gedaan aan de hypotheekhouder(s) bedoeld in artikel 18.

ARTIKEL 21 (bezichtiging)

1. Gedurende drie maanden voor het eindigen van het erfpachtrecht is de erfpachter gehouden de grond en de opstallen - deze laatste ook inwendig - voor gegadigden ter bezichtiging open te stellen op door burgemeester en wethouders te bepalen uren en dagen.
2. Voor de in het vorige lid bedoelde bezichtiging mag geen vergoeding worden geëist en mogen geen kosten in rekening worden gebracht.

ARTIKEL 22 (ontruiming)

1. De gemeente treedt bij het einde van het erfpachtrecht, zonder tot enige andere vergoeding of andere betaling gehouden te zijn dan hiervoor is vermeld, van rechtswege in de volle en vrije eigendom van de in erfpacht uitgegeven grond en van de zich daarin, daarop en daarboven bevindende opstallen.
2. De erfpachter is verplicht ervoor zorg te dragen, dat bij het einde van het erfpachtrecht bedoelde grond en opstallen geheel ontruimd ter vrije beschikking van de gemeente zijn gesteld.
3. Indien bij het einde van het erfpachtrecht de grond en de opstallen niet vrijwillig zijn ontruimd, zullen burgemeester en wethouders de ontruiming op kosten van de (gewezen) erfpachter kunnen doen bewerkstelligen door middel van de grosse van de erfpachtakte.

ARTIKEL 23 (geen vordering tot ontbinding)

Partijen doen afstand van alle rechten en rechtsvorderingen welke zij zouden kunnen ontleen aan de artikelen 1302 en 1303 van het Burgerlijk Wetboek om ontbinding van de erfpachtovereenkomst te vorderen.

ARTIKEL 24 (domicilie)

1. De erfpachter kiest met betrekking tot het erfpachtrecht onherroepbaar domicilie ten kantore van de notaris, beheerder van de minuut van de erfpachtakte.
2. In geval van overgang van het erfpachtrecht geschiedt van rechtswege domiciliekeuze in gelijke zin bepaald in het vorige lid

ARTIKEL 25 (slotbepalingen)

1. Als het erfpachtrecht aan meer personen toekomt, is ieder van hen hoofdelijk aansprakelijk voor de volledige naleving van de bepalingen die van de erfpachtovereenkomst deel uitmaken.
2. De erfpachter heeft het recht zich de levering van het erfpachtrecht te verschaffen door de overschrijving van de erfpachtakte of een afschrift daarvan of een uittreksel daaruit in de daartoe bestemde openbare registers zonder medewerking van de gemeente.
3. Binnen een maand na de hiervoor in lid 2 bedoelde overschrijving moet de erfpachter twee (ongezegelde) afschriften van de erfpachtakte aan burgemeester en wethouders doen toekomen.
4. De erfpachter verklaart ermee bekend te zijn, dat aan de grosse van de van de erfpachtuitgifte op te maken notariële akte, aan het hoofd voerende de woorden "In naam des Konings" overeenkomstig het bepaalde in artikel 436 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering, dezelfde kracht wordt toegekend als aan vonnissen van de rechterlijke macht, van welke verklaring blijkt uit de ondertekening van bedoelde erfpachtakte door de erfpachter.

Vorenstaande "Algemene Erfpachtvoorwaarden 1980" zijn vastgesteld door de gemeenteraad bij diens besluit van 27 maart 1980 (bijlagen 1980 nr. 72), goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant bij besluit van 10 juni 1980, G nr. 8629 en overgeschreven op het hypotheekkantoor te Eindhoven op 5 september 1980 (dagregister 381, nummer 2167) in deel 6248, nummer 49.

BESLUIT VAN DE GEMEENTERAAD VAN 28 OKTOBER 1982 (BIJL. 294/1982):

Onderdeel 2 van het besluit van 27 maart 1980 tot vaststelling van de "Algemene Erfpachtvoorwaarden 1980" is als volgt te wijzigen:

aan artikel 5 (de canon) na lid 10 wordt toegevoegd een nieuw lid 11, luidende als volgt:

"11. Indien de grond in erfpacht wordt uitgegeven voor het daarop realiseren van sociale woningbouw zal van het bepaalde in dit artikel kunnen worden afgeweken voor zolang die sociale woningbouw wordt geëxploiteerd met geldelijke steun van de overheid en wel in die zin, dat aansluiting plaatsvindt bij de voorwaarden verbonden aan bedoelde geldelijke steun."