

Inhoudsopgave

Artikel 1. Algemeen

- 1.1 Definities
- 1.2 Algemeen artikel
- 1.3 Hoofdelijke aansprakelijkheid
- 1.4 Vormvoorschriften
- 1.5 Keuze woonplaats
- 1.6 Toestand en aanduiding Onroerende zaak
- 1.7 Deskundigen

Artikel 2. Financiële verplichtingen van de erfpachter

- 2.1 Vaststelling en indexering van de canon
- 2.2 Betaling van de canon/boeten
- 2.3 Wijziging van de canon
- 2.4 Conversie van het recht van erfpacht en afkoop van de canon
- 2.5 Lasten

Artikel 3. Overige verplichtingen van de erfpachter en verzuim

- 3.1 Verplichtingen van de erfpachter, welke niet zijn vermeld in artikel 2
- 3.2 Verzuim

Artikel 4. Overdracht, splitsing, toedeling en samenvoeging

- 4.1 Wijziging in erfpacht(er)

Artikel 5. Einde van het recht van erfpacht

- 5.1 Verbod van opzegging door de erfpachter
- 5.2 Beëindiging door de gemeente om redenen van algemeen belang en bepaling van de alsdan toe te kennen schadevergoeding
- 5.3 Opzegging wegens wanbetaling of ernstige mate van tekortschieten
- 5.4 Verbod andere wijzen van beëindiging door gemeente
- 5.5 Ontruiming

Artikel 6. Hypotheekhouders

- 6.1 Positie hypotheekhouders

Artikel 7. Slotbepalingen

- 7.1 Samenloop van rechtsmiddelen of vorderingen van de Gemeente
- 7.2 Termijnen en vormvoorschriften
- 7.3 Aanhaling van deze Algemene bepalingen

Artikel 1.
Artikel 1.1
1.1-1.

Algemeen
Definities

Deze bepalingen verstaan onder:

a. Canonpeildatum:

Bij Einde van het Erfpachttijdvak: de eerste werkdag van het kwartaal waarin de gemeente de nieuwe canon schriftelijk mededeelt aan de erfpachter, danwel de eerste werkdag van het kwartaal waarin de erfpachter heeft verzocht om eerder te mogen overstappen naar de Algemene Bepalingen erfpacht 1974, herziene versie (2026).

Bij een verzoek tot wijziging of splitsing van het recht van erfpacht als bedoeld in artikel 2.3-1.: de eerste werkdag van het kwartaal waarin de erfpachter het verzoek tot wijziging of splitsing van het recht van erfpacht als bedoeld in artikel 2.3-1. bij de gemeente heeft ingediend.

b. Canonpercentage:

Het percentage dat gebruikt wordt voor de berekening van de canon. Dit percentage is gelijk aan: het gemiddelde over de periode van 25 jaar voorafgaand aan de Canonpeildatum van het door de Bank Nederlandse Gemeenten (BNG Bank) gehanteerde rentepercentage voor 25-jarige lineaire leningen minus een vaste inflatiecorrectie van 2% en plus een vaste opslag voor kosten en risico van 1,1%. Het gemiddelde rentepercentage wordt berekend door de rentepercentages op de eerste werkdag van de honderd (100) kwartalen voorafgaand aan de Canonpeildatum bij elkaar op te tellen en door honderd (100) te delen (met een afronding op twee decimalen). Het Canonpercentage is nooit lager dan de vaste opslag voor kosten en risico van 1,1%. Als BNG Bank op enig moment stopt met de publicatie van voormelde rentepercentages, zal worden aangesloten bij een rentepercentage dat daarmee vergelijkbaar is, zulks ter bepaling van de gemeente.

c. Economische meerwaarde:

Het verschil tussen de Grondwaarde met inachtneming van de beoogde wijziging of splitsing als bedoeld in artikel 2.3-1. en de Grondwaarde op grond van het volgens de Erfpachtvoorwaarden toegestane gebruik, de Grondwaarde op grond van de volgens de Erfpachtvoorwaarden toegestane Opstallen en/of de Grondwaarde vóór de beoogde splitsing.

d. Einde van het Erfpachttijdvak:

De datum waarop het Erfpachttijdvak verstrijkt, danwel de eventuele eerder gelegen datum waarop de Algemene Bepalingen erfpacht 1974, herziene versie (2026) op grond van de tussen erfpachter en gemeente gemaakte afspraken van toepassing worden.

e. Erfpachtake:

De akte van uitgifte, daarin vermelde andere akte(n) en eventuele akten van wijziging van het recht van erfpacht.

f. Erfpachttijdvak:

De periode van vijftig jaar, die is ingegaan op de datum waarop het recht van erfpacht is gevestigd dan wel, in het geval deze datum hiervan afwijkt, op de in de Erfpachtake opgenomen of daaruit voortvloeiende ingangsdatum.

g. Erfpachtvoorwaarden:

de algemene bepalingen en de bijzondere voorwaarden (zoals opgenomen in de Erfpachtake) gezamenlijk.

h. Fysiek bouwrijpe staat:

De Grond is fysiek in die kwaliteit dat direct met de bouwactiviteiten ten behoeve van de realisatie van de in de Erfpachtake opgenomen bestemming kan worden gestart. Eventuele restanten van het vorige gebruik, bodemkwaliteit, en degelijke vormen geen belemmering voor de realisatie en leiden ook niet tot extra realisatiekosten.

- i. *Grond:*
Het kadastrale perceel of de kadastrale percelen waarop het recht van erfpacht is gevestigd.
- j. *Grondwaarde:*
De Marktwaaarde van de Grond, uitgaande van zowel Fysiek bouwrijpe staat als Juridisch bouwrijpe staat en met inachtneming van het overeenkomstig de Erfpachttakte toegestane gebruik en de bebouwing dan wel de Marktwaaarde van de Grond met inachtneming van de beoogde wijziging of splitsing als bedoeld in artikel 2.3-1.
- k. *Grondwaarde EET:*
De waarde van de Grond zoals vastgesteld bij het Einde van het Erfpachttijdvak.
- l. *Juridisch bouwrijpe staat:*
De Grond is publiekrechtelijk bestemd om het toegestane gebruik en de bebouwing zoals opgenomen in de Erfpachttakte direct te realiseren.
- m. *Marktwaaarde:*
Het geschatte bedrag waartegen de Grond op de waardepeildatum zou worden overgedragen tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper in een zakelijke transactie, na behoorlijke marketing en waarbij de partijen zouden hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang.
- a. *Onroerende zaak:*
De Grond en de Opstallen gezamenlijk.
- b. *Opstallen:*
De op enig moment met de Grond verenigde beplantingen en de gebouwen en werken die duurzaam met de Grond zijn verenigd, hetzij rechtstreeks, hetzij door vereniging met andere gebouwen of werken.

Artikel 1.2 **1.2-1.**

Algemeen artikel

De uitgifte in erfpacht heeft plaatsgevonden

- a. tegen een canon in geld;
- b. onder de Algemene bepalingen voor de uitgifte in voortdurende erfpacht 1974 (Raadsbesluit van 15 augustus 1974, ingeschreven in de openbare registers, in register Hypotheken 4 deel 3261 nummer 100 (reeks Utrecht)), die voor de periode na het Einde van het Erfpachttijdvak zijn herzien naar de onderhavige Algemene Bepalingen erfpacht 1974, herziene versie (2026) en overigens onder nader vastgestelde bijzondere voorwaarden voor elke afzonderlijke uitgifte.

Artikel 1.3 **1.3-1.**

Hoofdelijke aansprakelijkheid

Indien het recht van erfpacht aan twee of meer (rechts)personen toekomt, zijn deze hoofdelijk aansprakelijk voor het voldoen aan de verplichtingen, welke met betrekking tot dat recht tegenover de gemeente moeten worden nagekomen.

Voor zover het recht van erfpacht wordt gesplitst in appartementsrechten wordt de canon bij splitsing in gelijke delen over de appartementsrechten verdeeld, tenzij daarvoor in het splitsingsreglement een andere verhouding is bepaald. De Vereniging van Eigenaren is hoofdelijk verbonden voor de canon die door één of meer appartementseigenaars is verschuldigd.

Artikel 1.4 **1.4-1.**

Vormvoorschriften

Het verlijden van de akten houdende wijziging of splitsing van het recht van erfpacht als bedoeld in artikel 2.3-1. of conversie van het recht van erfpacht als bedoeld in artikel 2.4 moet binnen twee maanden na dagtekening van het desbetreffende besluit van de gemeente plaatsvinden ten overstaan van een notaris, ter keuze van de erfpachter. Na het passeren moet de akte worden ingeschreven in de openbare registers.

- 1.4-2.** Aan de gemeente wordt een (digitaal) afschrift aangeleverd van de in dit artikel bedoelde akten. Aan de gemeente wordt voorts op verzoek van de gemeente op kosten van de erfpachter een eerste grosse of een afschrift dan wel een uittreksel uitgereikt van de in dit artikel bedoelde akten.
- 1.4-3.** Alle kosten en belastingen verbonden aan het bestaande recht van erfpacht, van wijziging of splitsing van het recht van erfpacht zoals beschreven in artikel 2.3-1. of van conversie van het recht van erfpacht als bedoeld in artikel 2.4 alsmede de kosten van eventuele kadastrale opmeting, komen voor rekening van de erfpachter. Voor zover deze kosten door de gemeente mochten zijn voorgesloten, moeten deze bij het passeren van de in dit artikel bedoelde akten aan de gemeente worden terugbetaald.

Artikel 1.5 Keuze woonplaats

- 1.5-1.** De erfpachter moet ervoor zorgen dat zijn adres bij de gemeente bekend is en de gemeente daarvan schriftelijk op de hoogte stellen.
- 1.5-2.** Als de erfpachter geen werkelijke of gekozen woonplaats in Nederland heeft, is de erfpachter verplicht woonplaats te kiezen ten kantore van een notaris en de gemeente van deze woonplaats schriftelijk op de hoogte te stellen. Bij gebreke daarvan wordt de erfpachter geacht woonplaats te hebben gekozen ten kantore van de notaris die de laatste akte met betrekking tot het recht van erfpacht heeft verleden.
- 1.5-3.** De gemeente kan rechtsgeldig alle kennisgevingen, aanzeggingen en opzeggingen doen en alle vorderingen instellen op de aan de gemeente bekende woonplaats als hiervoor bedoeld.

Artikel 1.6 Toestand en aanduiding Onroerende zaak

- 1.6-1.** De Onroerende zaak is in erfpacht uitgegeven in de staat, waarin deze zich bevond bij het verlijden van de akte van uitgifte, vrij van hypothecaire inschrijvingen en van beslagen, doch overigens met alle heersende en lijdende erfdienstbaarheden en verdere rechten en lasten, daaraan verbonden, zonder dat de gemeente tot enige vrijwaring gehouden was.
- 1.6-2.** De erfpachter wordt geacht de hem in erfpacht uitgegeven Onroerende zaak volkomen te kennen en heeft nooit aanspraak op vermindering van de canon vanwege verkeerde of onvolledige opgave van grootte, vorm, aard, bestemming of belendingen.
- 1.6-3.** Erfpachter kan geen vermindering, kwijtschelding of teruggave van de canon vorderen of verrekenen wegens schade of onheilen, van welke aard ook, noch wegens het gemis van het genot van de in erfpacht uitgegeven Onroerende zaak, hetzij geheel, hetzij gedeeltelijk.

Artikel 1.7 Deskundigen

- 1.7-1.** Waar in artikel 2.3-5. en 5.2.2-2. en 5.3.2-6. wordt gesproken over deskundigen, wordt daaronder verstaan een aantal van drie.
- 1.7-2.** Als één van partijen de hoogte van de Economische meerwaarde zoals bedoeld in artikel 2.3-5. dan wel de hoogte van de vergoeding zoals bedoeld in artikel 5.2.2-2. en 5.3.2-6. wenst vast te laten stellen door deskundigen, dan stelt deze partij de ander daarvan schriftelijk op de hoogte.
- 1.7-3.** De in artikel 1.7-1. bedoelde deskundigen worden als volgt aangewezen: iedere partij benoemt binnen zes weken na de schriftelijke kennisgeving als bedoeld in artikel 1.7-2. een deskundige en de aldus benoemde twee deskundigen benoemen vervolgens gezamenlijk binnen zes weken een derde deskundige. De derde deskundige zal als voorzitter optreden. Iedere deskundige dient ten tijde van het uitbrengen van het advies te zijn ingeschreven in de daartoe bedoelde registers van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) of, als het NRVT op enig

moment ophoudt te bestaan, een daarmee vergelijkbaar instituut waardoor de deskundigheid van de deskundigen voldoende gewaarborgd is.

- 1.7-4.** De deskundigen hebben tot taak een bindend advies uit te brengen waarin zij de hoogte van de Economische meerwaarde zoals bedoeld in artikel 2.3-5. dan wel de hoogte van de vergoeding zoals bedoeld in artikel 5.2.2-2. of 5.3.2-6. vaststellen. De deskundigen stellen hun advies vast met inachtneming van de Erfpachtvoorwaarden die op het recht van erfpacht van toepassing zijn. Het bindend advies wordt schriftelijk vastgelegd en gemotiveerd.
- 1.7-5.** Indien de deskundigen niet tot een unaniem advies kunnen komen, stelt iedere deskundige zijn eigen advies op en geldt als bindend advies het gemiddelde van de twee adviezen die het dichtst bij elkaar liggen.
- 1.7-6.** Binnen vier maanden na de aanwijzing van de derde deskundige als bedoeld in artikel 1.7-3. zenden de deskundigen hun bindend advies aan partijen toe. Voorafgaand aan het verstrekken van hun bindend advies worden partijen in de gelegenheid gesteld om binnen een termijn van vier weken hun zienswijze te geven op het conceptadvies (hoor en wederhoor). In het advies wordt door de deskundigen gemotiveerd aangegeven in hoeverre de ingediende zienswijzen tot wijziging van het conceptadvies hebben geleid en waarom.
- 1.7-7.** In geval aan de termijnen zoals opgenomen in dit artikel dreigt niet te worden voldaan of niet is voldaan, kunnen partijen de aldaar gestelde termijn in onderling overleg verlengen. Indien partijen hierover niet tot overeenstemming kunnen komen of de deskundigen ook na het verstrijken van deze verlengde termijn nog geen advies hebben uitgebracht, staat het elk van partijen vrij zich alsnog tot de volgens de wet bevoegde rechter te wenden.
- 1.7-8.** Iedere partij draagt de kosten van de door haarzelf benoemde deskundige. De kosten van de derde deskundige worden door partijen ieder voor de helft gedragen.
- 1.7-9.** Waar in deze algemene bepalingen wordt verwezen naar deskundigen, staat het elk van partijen vrij zich in plaats daarvan direct tot de volgens de wet bevoegde rechter te wenden. Als één van partijen zich schriftelijk beroept op de inschakeling van deskundigen zoals bedoeld in dit artikel, heeft de andere partij gedurende zes weken het recht te kiezen voor geschilbeslechting door de volgens de wet bevoegde rechter in plaats van door deskundigen. Indien die andere partij niet tijdig een keuze bekend maakt, beslissen de deskundigen overeenkomstig hetgeen daarover in deze algemene bepalingen is bepaald.

Artikel 2. Financiële verplichtingen van de erfpachter

Artikel 2.1 Vaststelling en indexering van de canon

- 2.1-1.** De canon die tegen het Einde van het Erfpachttijdvak is vastgesteld is gebaseerd op de Grondwaarde EET en het Canonpercentage. De Grondwaarde EET, het gehanteerde Canonpercentage en de canon zullen worden vastgelegd in de Erfpachtake.
- 2.1-2.** De canon die tegen het Einde van het Erfpachttijdvak is vastgesteld, wordt jaarlijks op 1 januari geïndexeerd met 2%, zulks met inachtneming van het bepaalde in artikel 2.1-3.
- 2.1-3.** De eerste indexering van de canon zal plaatsvinden op de eerstvolgende 1 januari nadat minimaal 12 maanden na het Einde van het Erfpachttijdvak zijn verstreken.
- 2.1-4.** De gemeente informeert de erfpachter voor het einde van het kalenderjaar over de (geïndexeerde) canon voor het daaropvolgende kalenderjaar. Het uitblijven van een kennisgeving ontslaat de erfpachter niet van zijn verplichting tot tijdige betaling van de (geïndexeerde) canon.

Artikel 2.2 Betaling van de canon/boeten

- 2.2-1.** De canon is jaarlijks opeisbaar verschuldigd. De canon moet bij vooruitbetaling in halfjaarlijkse termijnen worden voldaan op het op een factuur aangegeven rekeningnummer en bij gebreke daarvan op het laatst bekende rekeningnummer, uiterlijk op zeven januari en zeven juli van elk jaar.
- 2.2-2.a.** Indien de canon niet tijdig wordt betaald, wordt hij voor elke maand, dat de betaling te laat plaatsvindt, gerekend vanaf het tijdstip, waarop ingevolge artikel 2.2-1., uiterlijk had moeten worden betaald, verhoogd met één procent van het achterstallige bedrag. Een gedeelte van een maand wordt voor een volle maand gerekend. Zonder gelijktijdige voldoening van het bedrag, waarmee de canon is verhoogd, hoeft de betaling niet te worden aangenomen. Een en ander laat onverlet het recht van de gemeente om vergoeding van kosten, schade en rente te vorderen, indien daartoe gronden aanwezig zijn, en om nakoming te eisen.
- 2.2-2b.** De eerste zin van artikel 2.2-2a. is niet van toepassing als de erfpachter een consument is. In dat geval wordt de verpagingsrente berekend overeenkomstig artikel 6:119 Burgerlijk Wetboek.
- 2.2-3.a.** Als de erfpachter tekortschiet in de nakoming van zijn andere verplichtingen dan het betalen van de canon, kan de gemeente hem een boete opleggen van ten hoogste vijf maal het bedrag van de canon, dat alsdan per jaar verschuldigd is, te betalen binnen de daarbij door de gemeente gestelde termijn. Een en ander laat onverlet het recht van de gemeente om vergoeding van kosten, schade en rente te vorderen, indien daartoe gronden aanwezig zijn, en om nakoming te eisen.
- 2.2-3b.** Artikel 2.2-3a. is niet van toepassing als de erfpachter een consument is. In dat geval geldt de wettelijke regeling.
- 2.2-4.** Ongeacht de omschrijving die de erfpachter aan zijn betaling geeft, rekent de gemeente iedere betaling aan zijn schulden toe in de volgende volgorde:
- kosten;
 - boete(s) verschuldigd overeenkomstig artikel 2.2-3;
 - boete en rente(n) verschuldigd overeenkomstig artikel 2.2-2;
 - andere dan de hiervoor onder a, b en c en hierna onder e vermelde schulden die de erfpachter als gevolg van het recht van erfpacht heeft;
 - de canon of de afkoopsom als bedoeld in artikel 2.4-2.
- 2.2-5.** Indien de erfpachter gedurende één maand in gebreke is gebleven om de canon te betalen en het recht van erfpacht is bezwaard met hypotheek, geeft de gemeente binnen zes weken na het eindigen van de termijn van één maand aan de hypotheekhouders kennis van het in gebreke zijn van de erfpachter.
- 2.2-6.** De canon en al hetgeen met betrekking tot het recht van erfpacht overigens aan de gemeente is verschuldigd, moeten worden betaald zonder enige korting of schuldvergelijking, uit welke hoofde ook.

Artikel 2.3

Wijziging van de canon

- 2.3-1.** Naar aanleiding van een door de erfpachter voorgenomen en door de gemeente goedgekeurde wijziging van het volgens de Erfpachtvoorwaarden toegestane gebruik van de Grond en/of een wijziging van (het gebruik van) de Opstallen, een splitsing van het recht van erfpacht in meerdere rechten van erfpacht door (gedeeltelijke) overdracht of toedeling of een splitsing in appartementsrechten, kan de gemeente de canon wijzigen.
- 2.3-2.** De gewijzigde canon wordt berekend door de Economische meerwaarde te vermenigvuldigen met het Canonpercentage. De uitkomst daarvan wordt opgeteld bij de op het moment van de wijziging of splitsing geldende canon. De aan de Economische meerwaarde ten grondslag liggende Grondwaarden worden door middel van een taxatie bepaald met als waardepeildatum de dag waarop de erfpachter het verzoek tot wijziging of splitsing van het recht van erfpacht als hiervoor bedoeld bij de gemeente heeft ingediend.

- 2.3-3.** Een verzoek tot wijziging of splitsing van het recht van erfpacht als hiervoor bedoeld zal nooit leiden tot verlaging van de canon.
- 2.3-4.** Het bedrag van de gewijzigde canon en de Economische meerwaarde waarop de canonverhoging is gebaseerd wordt bij aangetekende brief ter kennis gebracht van de erfpachter en de hypotheekhouder(s).
- 2.3-5.** Indien de erfpachter zich niet kan verenigen met de Economische meerwaarde als bedoeld in artikel 2.3-4., stelt de erfpachter de gemeente hiervan bij aangetekende brief in kennis. Deze aangetekende brief dient uiterlijk twee maanden na de verzenddatum van de in artikel 2.3-4. vermelde brief door de gemeente te zijn ontvangen. In dat geval zullen de Grondwaarden en de Economische meerwaarde worden vastgesteld door deskundigen, overeenkomstig het bepaalde in artikel 2.3-2.
- 2.3-6.** In de akte van wijziging of splitsing van het recht van erfpacht als bedoeld in artikel 1.4-1. dient ook het bedrag van de gewijzigde canon en de Economische meerwaarde waarop de gewijzigde canon is gebaseerd te worden opgenomen.
- 2.3-7.** Het gewijzigde gebruik van de Grond en/of de wijziging van (het gebruik van) de Opstallen is niet eerder toegestaan dan nadat de in artikel 1.4-1. bedoelde akte, is ingeschreven in de openbare registers.
- 2.3-8.** De gewijzigde canon is verschuldigd vanaf het moment van het passeren van de in artikel 2.3-7. bedoelde akte.
- 2.3-9.** Het bepaalde in artikel 2.1-2. is van overeenkomstige toepassing na wijziging van de canon op grond van artikel 2.3, met dien verstande dat de nieuwe gewijzigde canon wordt geïndexeerd op de eerstvolgende 1 januari na de inschrijving in de openbare registers van de in artikel 2.3-7. bedoelde akte.

Artikel 2.4 Conversie van het recht van erfpacht en afkoop van de canon

- 2.4-1.** Op verzoek van de erfpachter kan het recht van erfpacht worden geconverteerd naar de laatstelijk door de gemeente vastgestelde algemene erfpachtvoorwaarden voor eeuwigdurende erfpacht zonder periodieke canonverplichting, waarbij de canon eeuwigdurend wordt afgekocht.
- 2.4-2.** Bij conversie dient de erfpachter de canon eeuwigdurend af te kopen door betaling van een eenmalige afkoopsom. Deze eenmalige afkoopsom is gelijk aan de Grondwaarde EET vermeerderd met een index van 2% op jaarbasis vanaf het Einde van het Erfpachttijdvak tot de datum van het passeren van de in artikel 2.4-5. vermelde notariële akte. Indien de canon is gewijzigd op grond van het bepaalde in artikel 2.3 wordt voormelde afkoopsom verhoogd (en nooit verlaagd) met de Economische meerwaarde als bedoeld in dat artikel vermeerderd met een index van 2% op jaarbasis vanaf de in artikel 2.3-2. genoemde waardepeildatum tot de datum van het passeren van de in artikel 2.4-5. vermelde notariële akte.
De betaling van de afkoopsom vindt plaats via de notaris bij het passeren van de in artikel 2.4-5. vermelde notariële akte.
- 2.4-3.** **a.** Op het recht van erfpacht zullen bij de conversie van toepassing worden verklaard de laatstelijk door de gemeente vastgestelde algemene erfpachtvoorwaarden voor eeuwigdurende erfpacht zonder periodieke canonverplichting, zulks met uitzondering van artikel 5 van de Algemene voorwaarden voor de uitgifte van gronden in erfpacht van de gemeente Utrecht 1989 (Raadsbesluit van 22 juni 1989, ingeschreven in de openbare registers, in register Hypotheken 4 deel 6242 nummer 19 (reeks Utrecht); (de "AV 1989") of een daarmee vergelijkbaar artikel uit de meest recente algemene erfpachtvoorwaarden (aanduiding en toestand van het object). De conversie brengt geen wijziging in de bestaande (aansprakelijkheids)afspraken ten aanzien van (eventuele) bodemverontreiniging.
b. Indien gewijzigde wet- en regelgeving daartoe aanleiding geeft, zullen in de Erfpachtake tevens wijzigingen ten opzichte van de toepasselijke algemene erfpachtvoorwaarden worden opgenomen.

- 2.4-4.** De bijzondere erfpachtvoorwaarden, zoals deze bij de vestiging van het recht van erfpacht en/of eventueel bij latere wijziging van de Erfpachtvoorwaarden zijn vastgelegd, worden na conversie geacht te berusten op artikel 3.1 van de AV 1989 dan wel het daarmee vergelijkbare artikel in de laatstelijk door de gemeente vastgestelde algemene erfpachtvoorwaarden voor eeuwigdurende erfpacht zonder periodieke canonverplichting. Indien de van toepassing verklaring van de meest recente algemene erfpachtvoorwaarden zulks noodzakelijk maakt, kunnen de bijzondere erfpachtvoorwaarden worden gewijzigd.
- 2.4-5.** De conversie van het recht van erfpacht dient te worden vastgelegd in een notariële akte, conform een door de gemeente voor te schrijven model. In deze akte wordt ook de betaling door de erfpachter van de verschuldigde afkoopsom vastgelegd.
- 2.4-6.** Rechten van erfpacht die zijn gesplitst in appartementsrechten komen eveneens voor conversie als bedoeld in artikel 2.4-1. in aanmerking. Daartoe kan een verzoek worden gedaan door alle appartementseigenaars gezamenlijk. De afkoopsom wordt overeenkomstig artikel 2.4-2. per appartementsrecht bepaald en afgerekend. De overige leden van dit artikel zijn van overeenkomstige toepassing.
- 2.4-7.** Een appartementseigenaar kan ook individueel, dus onafhankelijk van de overige appartementseigenaars binnen het appartementencomplex, een verzoek doen tot (obligatoire) conversie met betrekking tot het appartementsrecht overeenkomstig hetgeen in de overige leden van dit artikel is bepaald. De (obligatoire) conversie wordt (notarieel) vastgelegd door middel van een kwalitatieve verplichting, gezeurd met een kettingbeding en boetebeding. De conversie met betrekking tot het appartementsrecht geldt door de inschrijving in de openbare registers niet alleen voor de appartementseigenaar die heeft geconverteerd, maar ook voor zijn rechtsopvolger(s). In de notariële akte wordt vastgelegd dat de (goederenrechtelijke) conversie plaatsvindt onder de opschortende voorwaarde dat alle appartementseigenaars (die gezamenlijk gerechtigd zijn tot het recht van erfpacht), danwel hun rechtsvoorgangers, hebben geconverteerd naar dezelfde erfpachtvoorwaarden en dat nadat alle appartementseigenaars, danwel hun rechtsvoorgangers, (obligatoir) hebben geconverteerd, de gemeente en/of (het bestuur van) de VVE gemachtigd zijn om de goederenrechtelijke conversie/wijziging van de erfpachtvoorwaarden te constateren/bewerkstelligen. Daartoe zal in de notariële akte een volmacht worden opgenomen om de benodigde notariële akte te passeren. Rechtsopvolgers worden door middel van een kettingbeding en boetebeding eveneens verplicht een dergelijke volmacht af te geven. Voor zover binnen het appartementencomplex reeds één of meerdere conversies hebben plaatsgevonden, wordt niet geconverteerd naar de laatstelijk door de gemeente vastgestelde algemene erfpachtvoorwaarden voor eeuwigdurende erfpacht zonder periodieke canonverplichting, maar naar de erfpachtvoorwaarden die bij die eerdere conversies van toepassing zijn verklaard voor zover dat eeuwigdurende erfpacht betreft zonder periodieke canonverplichting.

Artikel 2.5 Lasten

- 2.5-1.** Alle lasten, welke op of in verband met de eigendom van de Onroerende zaak geheven worden, onder welke lasten mede eventueel verschuldigde omzetbelasting wordt begrepen, komen vanaf de datum van ingang van het recht van erfpacht ten laste van de erfpachter.
- 2.5-2.** Wanneer de gemeente lasten, als bedoeld in artikel 2.5-1. heeft betaald, geeft de gemeente daarvan schriftelijk kennis aan de erfpachter. Deze is verplicht binnen één maand na ontvangst van de kennisgeving het opgegeven bedrag aan de gemeente terug te betalen.

Artikel 3. Overige verplichtingen van de erfpachter en verzuim

Artikel 3.1 Verplichtingen van de erfpachter, welke niet zijn vermeld in artikel 2

- 3.1.1-1.** De erfpachter is verplicht:
- a. de Onroerende zaak in behoorlijke staat, ten genoegen van de gemeente te onderhouden en de Opstallen bij geheel of gedeeltelijk tenietgaan (waaronder mede wordt verstaan gehele of gedeeltelijke sloop van Opstallen) zo spoedig mogelijk te herbouwen of herstellen;
 - b. te gedogen, dat op, in, aan of boven de Onroerende zaak zoveel en zodanige palen, kabels, draden, isolatoren, rozetten, aanduidingsbordjes, schakelkasten, (pijp)leidingen, rioleringen, drainagebuizen en andere voorwerpen en soortgelijke voorzieningen, voor openbare doeleinden bestemd, worden aangebracht en in stand gehouden, zolang als de gemeente nodig acht dan wel worden hersteld of vernieuwd, wanneer dit door de gemeente zal worden gelast en verder ervoor zorg te dragen om alles dat krachtens het hier bepaalde is aangebracht te laten bestaan; omtrent de plaats, waar en de wijze waarop die voorwerpen worden aangebracht vindt van tevoren overleg met de erfpachter plaats.
- 3.1.1-2.** Alle schade, welke een onmiddellijk gevolg is van het aanbrengen, herstellen of vernieuwen van de in artikel 3.1.1-1. onder b. bedoelde voorwerpen (met toebehoren) zal door de gemeente, naar keuze van de gemeente, op kosten van de gemeente worden hersteld of aan de rechthebbende worden vergoed.
- 3.1.2-1.** Het is de erfpachter verboden:
- a. in het volgens de Erfpachtvoorwaarden toegestane gebruik van de Onroerende zaak en de Opstallen verandering te brengen;
 - b. de Onroerende zaak gedurende langer dan een jaar geheel of gedeeltelijk ongebruikt te laten;
 - c. op of in de Onroerende zaak werkzaamheden te verrichten of een bedrijf uit te oefenen, waarvan, naar het oordeel van de gemeente, gevaar, schade, of hinder dan wel bezwaar uit een oogpunt van welstand of aantasting van het milieu te duchten is;
 - d. de Onroerende zaak (mede) te gebruiken voor het plaatsen of aanbrengen van voorwerpen, waarvan, naar het oordeel van de gemeente, gevaar, schade, hinder, dan wel bezwaar uit een oogpunt van welstand te duchten is.
- 3.1.2-2.** Het bepaalde in artikel 3.1.2-1.a. en c. is niet van toepassing bij Onroerende zaken die bij de uitgifte bestemd waren om te worden gebruikt als industrieterrein, tenzij bij een dergelijke uitgifte anders is bepaald.
- 3.1.2-3.** De gemeente kan aan de erfpachter schriftelijk toestemming verlenen om van de in artikel 3.1.2-1. omschreven verbodsbepalingen af te wijken en aan die toestemming voorwaarden verbinden.
- Artikel 3.2** **Verzuim**
- 3.2.1-1.** Indien de erfpachter enige verplichting niet nakomt binnen de daartoe gestelde termijn, is de erfpachter door het enkel verloop van de termijn in gebreke, zonder dat daartoe een ingebrekestelling vereist is.
- 3.2.1-2.** Onverminderd het in artikel 2.2-3a. en 2.2-3b. bepaalde, zal, indien aan de eis van de gemeente tot herstel, verandering of verwijdering van hetgeen in strijd met de in de Erfpachtakte vervatte bepalingen en voorwaarden is verricht of nagelaten, binnen de door de gemeente in een daartoe strekkende aanschrijving gestelde termijn niet wordt voldaan, de geëiste herstelling, verandering of verwijdering door of namens de gemeente kunnen plaatsvinden op kosten van de erfpachter.
- Artikel 4.** **Overdracht, splitsing, toedeling en samenvoeging**
- Artikel 4.1** **Wijziging in erfpacht(er)**
- 4.1.1-1.** Zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente kan de erfpachter het recht van erfpacht niet geheel of gedeeltelijk overdragen of toedelen, splitsen door

(gedeeltelijke) overdracht of toedeling, splitsen in appartementsrechten of samenvoegen met een ander recht van erfpacht. Indien de gemeente toestemming verleent voor splitsing in appartementsrechten, is de inhoud van artikel 4.1 voor de appartementseigenaar van overeenkomstige toepassing en dient dit expliciet in de splitsingsakte te worden vermeld.

- 4.1.1-2.** Als de gemeente toestemming verleent tot splitsing door overdracht of toedeling zoals bedoeld in artikel 4.1.1-1., stelt de gemeente ook de verdeling van de canon, de Grondwaarde EET en de Economische meerwaarde vast.
- 4.1.1-3.** Ingeval van overgang van het recht van erfpacht, geheel of gedeeltelijk, moet de nieuwe erfpachter daarvan binnen één maand na de dag van overgang aan de gemeente kennisgeven onder overlegging van een (digitaal) afschrift van de notariële akte en met vermelding van de personalia, de contactgegevens en het adres van de nieuwe erfpachter(s).
- 4.1.1-4.** Na overdracht of toedeling van het recht van erfpacht of een gedeelte daarvan of van een aandeel in het recht van erfpacht zijn de verkrijger en zijn rechtsvoorganger hoofdelijk verbonden voor de door laatstgenoemde verschuldigde canon die in de voorafgaande vijf jaar opeisbaar is geworden.

Artikel 5. Einde van het recht van erfpacht

Artikel 5.1 Verbod van opzegging door de erfpachter

- 5.1.1.** Het is de erfpachter niet toegestaan het recht van erfpacht op te zeggen.

Artikel 5.2 Beëindiging door de gemeente om redenen van algemeen belang en bepaling van de alsdan toe te kennen schadevergoeding

- 5.2.1-1.** De gemeente kan het recht van erfpacht te allen tijde opzeggen, wanneer de gemeente de beschikking over de in erfpacht uitgegeven Onroerende zaak dient te verkrijgen om redenen van algemeen belang.
- 5.2.1-2.** Opzegging op grond van het algemeen belang vindt plaats bij deurwaardersexploitatie en met inachtneming van een opzegtermijn van tenminste één jaar. Erfpachter dient de Onroerende zaak bij het einde van het recht van erfpacht ontruimd ter vrije beschikking van de gemeente te stellen.
- 5.2.1-3.** Van een opzegging, als bedoeld in artikel 5.2.1-2., wordt kennisgegeven aan de hypotheekhouder(s).
- 5.2.1-4.** Indien de gemeente het recht van erfpacht opzegt volgens het bepaalde in dit artikel is de gemeente bevoegd daarvan te doen blijken in de openbare registers.
- 5.2.2-1.** Indien het recht van erfpacht wordt beëindigd krachtens het bepaalde in artikel 5.2.1-1. vindt schadeloosstelling van de erfpachter plaats overeenkomstig hetgeen daarover is bepaald in afdeling 15.3.1 (Schadeloosstelling bij onteigening) van de Omgevingswet, met dien verstande, dat niet zal worden vergoed de waarde van hetgeen in strijd met enige bepaling of voorwaarde vervat in de Erfpachtake, is gesticht, noch zal worden vergoed schade, geleden ter zake van een activiteit, die in strijd met enige bepaling of voorwaarde, vervat in de Erfpachtake op of in de Onroerende zaak wordt uitgeoefend.
- 5.2.2-2.** Indien en zodra ten aanzien van de vergoeding, als bedoeld in artikel 5.2.2-1., tussen partijen geen overeenstemming kan worden verkregen, dan wordt het bedrag van de schadevergoeding vastgesteld door deskundigen. De partij die de deskundigenprocedure wenst te starten, geeft daarvan schriftelijk kennis aan de andere partij.
- 5.2.2-3.** Bij de bepaling van het bedrag van de schadevergoeding, als bedoeld in artikel 5.2.2-1., wordt geen rekening gehouden met nieuwbouw, verbouw of herbouw, waarmee is gestart, nadat de gemeente overeenkomstig het bepaalde in van artikel 5.2.1-1. tot opzegging van het recht van erfpacht is overgegaan.

- 5.2.2-4.** De gemeente keert de toegekende c.q. de door deskundigen bepaalde schadevergoeding aan de erfpachter uit na aftrek van hetgeen de erfpachter aan de gemeente met betrekking tot het recht van erfpacht en eventueel uit anderen hoofde nog is verschuldigd.
- 5.2.2-5.** Indien echter het recht van erfpacht met hypotheek was bezwaard of indien sprake is van andere beperkt gerechtigde(n) of beslagleggers ten aanzien van het recht van erfpacht, wordt in afwijking van het bepaalde in artikel 5.2.2-4. het bedrag van de schadevergoeding, na aftrek van de achterstallige bedragen van de canon en van hetgeen aan de gemeente met betrekking tot het recht van erfpacht overigens nog is verschuldigd, aan hypotheekhouder(s), andere beperkt gerechtigde(n) en beslagleggers uitgekeerd tot een door de gemeente vast te stellen bedrag, hetwelk gelijk is aan het bedrag, dat aan hen zou toekomen, indien het een verdeling gold van de koopprijs in geval van gerechtelijke verkoop van het recht van erfpacht. Het overige bedrag van de schadevergoeding wordt, nadat op dit bedrag eerst nog in mindering is gebracht hetgeen de erfpachter eventueel uit anderen hoofde nog aan de gemeente is verschuldigd, aan de erfpachter uitgekeerd.
- 5.2.2-6.** De uitkering van de schadevergoeding als bedoeld in artikel 5.2.2-4. en 5.2.2-5. vindt plaats via de notaris.

Artikel 5.3

Opzegging wegens wanbetaling of ernstige mate van tekortschieten

- 5.3.1-1.** Als de erfpachter in verzuim is de canon over twee achtereenvolgende jaren te betalen of in ernstige mate tekortschiet in de nakoming van enige andere verplichting, kan de gemeente, onverminderd het in artikel 2.2-2a., 2.2-2b., 2.2-3a. en 2.2-3b. bepaalde en onverminderd het recht van de gemeente op de reeds verschuldigde canon, het recht van erfpacht opzeggen met inachtneming van een opzegtermijn van één maand.
- 5.3.1-2.** Voordat de gemeente overgaat tot opzegging worden de erfpachter en degenen die als beperkt gerechtigde of beslaglegger op het recht van erfpacht in de openbare registers staan ingeschreven van het voornemen tot opzegging op de hoogte gesteld en worden zij in de gelegenheid gesteld om binnen een door de gemeente te bepalen termijn van tenminste twee en ten hoogste zes maanden alsnog de oorzaak voor de opzegging weg te nemen, onder gelijktijdige vergoeding van de toegebrachte schade, kosten, rente en boeten, wanneer daartoe termen aanwezig zijn.
- 5.3.1-3.** Indien de oorzaak voor de opzegging niet is weggenomen overeenkomstig het bepaalde in artikel 5.3.1-2., kan de gemeente overgaan tot opzegging van het recht van erfpacht. De opzegging aan de erfpachter vindt plaats bij exploit en moet binnen acht dagen worden betekend aan degenen die als beperkt gerechtigde of beslaglegger op het recht van erfpacht in de openbare registers staan ingeschreven. Indien de gemeente het recht van erfpacht opzegt volgens het bepaalde bij dit artikel is de gemeente bevoegd daarvan te doen blijken in de openbare registers.
- 5.3.2-1.** Als het recht van erfpacht eindigt door opzegging op de in artikel 5.3.1. lid 1 tot en met 3 bedoelde wijze, mag de erfpachter geen Opstallen wegnemen en kan de erfpachter van de gemeente geen vergoeding van de waarde daarvan vorderen.
- 5.3.2-2.** De gemeente is verplicht binnen zes maanden na de dag, waarop het recht van erfpacht eindigt en de Onroerende zaak ontruimd ter vrije beschikking van de gemeente moet zijn gesteld, een openbare verkoping ten overstaan van een bevoegde notaris, volgens plaatselijke gewoonte en onder de gebruikelijke veilingvoorwaarden te doen houden van het recht van erfpacht op de Onroerende zaak, welk recht van erfpacht wordt verleend onder de bepalingen en voorwaarden, welke voor het geveilde recht golden. De verkoop kan ook onderhands plaatsvinden overeenkomstig artikel 3:268 BW als dit met de erfpachter en hypotheekhouder(s) is overeengekomen.

- 5.3.2-2A.** De in artikel 5.3.2-2. genoemde verplichting geldt niet, indien op het tijdstip waarop het recht van erfpacht door opzegging eindigt, de gemeente het recht van erfpacht tevens heeft opgezegd om redenen van het algemeen belang, als bedoeld in artikel 5.2.1-1.
- 5.3.2-3.** De prijs, welke voor het recht van erfpacht wordt betaald, wordt aan de erfpachter, wiens recht is geëindigd, uitgekeerd na aftrek van hetgeen de erfpachter aan de gemeente met betrekking tot dat recht nog verschuldigd is en van de voor rekening van de erfpachter komende kosten van de verkoping.
- 5.3.2-4.** Indien echter het recht van erfpacht met hypotheek, een ander beperkt recht en/of beslag was bezwaard, wordt de opbrengst van de verkoping, als bedoeld in artikel 5.3.2-2., na aftrek van de achterstallige bedragen van de canon, van hetgeen de erfpachter met betrekking tot het recht van erfpacht overigens nog aan de gemeente verschuldigd is en van de ten laste van de gemeente komende kosten van de openbare verkoping, aan de hypotheekhouder(s), andere beperkt gerechtigde(n) en/of beslaglegger(s) uitgekeerd tot een bedrag, hetwelk gelijk is aan het bedrag, dat de hypotheekhouder(s), andere beperkt gerechtigde(n) en/of beslagleggers zou toekomen, indien het een verdeling gold van het bedrag, dat wordt verkregen bij een gerechtelijke verkoop van het recht van erfpacht.
Het daarna overblijvende gedeelte van de opbrengst wordt aan de erfpachter, wiens recht is geëindigd, uitgekeerd.
- 5.3.2-5.** Alle betalingen genoemd in artikel 5.3.2-3. en 5.3.2-4. vinden plaats via de notaris.
- 5.3.2-6.** Indien bij openbare verkoping geen bod wordt gedaan, of indien wel een bod is gedaan, maar de bieder niet in staat is het geboden bedrag te betalen, wordt de vergoeding vastgesteld door deskundigen. De partij die de deskundigenprocedure wenst te starten, geeft daarvan schriftelijk kennis aan de andere partij. De deskundigen houden er rekening mee dat op grond van artikel 5.3.2-1. geen vergoeding voor de Opstallen is verschuldigd. De uitkering vindt plaats overeenkomstig artikel 5.3.2-3. tot en met 5.3.2-5.

Artikel 5.4 **Verbod andere wijzen van beëindiging door gemeente**
5.4-1. Het is de gemeente niet toegestaan het recht van erfpacht op andere wijze te beëindigen dan in artikel 5.2 (algemeen belang) en 5.3 (wanbetaling en ernstige mate van tekortschieten) is bepaald, behoudens voor zover in de Erfpachtaakte anders is bepaald.

Artikel 5.5 **Ontruiming**
5.5.1. Indien na het eindigen van het recht van erfpacht de Onroerende zaak niet vrijwillig wordt ontruimd, zal de gemeente de ontruiming op kosten van de voormalige erfpachter doen bewerkstelligen door middel van de grosse van de Erfpachtaakte, een en ander met inachtneming van een eventueel aan erfpachter toekomend retentierecht en door derden rechtmatig verkregen gebruiksrechten.

Artikel 6. **Hypotheekhouders**
Artikel 6.1 **Positie hypotheekhouders**
6.1-1. Wanneer het recht van erfpacht met hypotheek is bezwaard, zullen artikel 2.2-5., artikel 2.3-4. en artikel 5.2 en 5.3 voor zover deze op de hypotheekhouder(s) betrekking hebben, slechts van toepassing zijn, indien van dit hypotheekrecht blijkt uit de openbare registers. Kennisgevingen, ingevolge voormelde voorschriften, vinden plaats aan de werkelijke woonplaats of aan de bij de inschrijving van de hypotheek gekozen woonplaats, ter keuze van de gemeente.

Artikel 7. **Slotbepalingen**

Artikel 7.1
7.1-1.

Samenloop van rechtsmiddelen of vorderingen van de Gemeente

Voor zover in deze algemene bepalingen of in de bijzondere voorwaarden aan de gemeente enige bijzondere bevoegdheid is toegekend, laat deze bevoegdheid onaangetast het recht van de gemeente alle andere rechtsmiddelen of vorderingen, welke de gemeente ten dienste staan of toekomen op grond van de wet aan te wenden of in te stellen, voor zover deze bevoegdheid niet uitdrukkelijk beperkt of uitgesloten is.

Artikel 7.2
7.2-1.

Termijnen en vormvoorschriften

De gemeente kan verlenging van de in deze algemene bepalingen gestelde termijnen en afwijking van de bij deze bepalingen voorgeschreven vormvoorschriften, toestaan.

Artikel 7.3
7.3-1.

Aanhaling van deze Algemene bepalingen

Deze bepalingen kunnen worden aangehaald als "Algemene Bepalingen erfpacht 1974, herziene versie (2026)" of verkort worden aangehaald als "Herziene AB 1974 (2026)" of "HAB 1974 (2026)".

Toelichting bij de tekst van de Algemene Bepalingen erfpacht 1974, herziene versie (2026)

Wat betekent het dat u een recht van erfpacht heeft?

U bent erfpachter van een stuk grond. Dit betekent dat de gemeente Utrecht eigenaar is van deze grond en dat u de grond mag gebruiken. Dit wordt een recht van erfpacht genoemd. Voor dit gebruik moet u een vergoeding betalen. Het kan ook zo zijn dat u eigenaar bent van een appartement(srecht) waarop erfpacht van toepassing is. In dat geval is deze toelichting ook voor u van toepassing.

Wat zijn de herziene voorwaarden?

De algemene regels van het recht van erfpacht stonden eerst beschreven in de 'Algemene bepalingen voor uitgifte in voortdurende erfpacht 1974'. Later zijn die aangepast. Nu gelden de 'Algemene Bepalingen erfpacht 1974, herziene versie (2026)'. Die laatste versie noemen we hierna: de 'Herziene AB 1974 (2026)'. De gemeente Utrecht noemen we hierna: 'gemeente'.

De tekst van de Herziene AB 1974 (2026) vindt u achter deze toelichting. Die tekst is voor veel mensen best moeilijk om te lezen. Daarom vindt u in deze toelichting kort en eenvoudig wat de hoofdlijnen zijn. Voor de precieze inhoud moet u wel in de Herziene AB 1974 (2026) kijken, die is leidend.

Wat wordt er met bepaalde woorden bedoeld?

In **artikel 1** worden een aantal begrippen omschreven die in de Herziene AB 1974 (2026) veel worden gebruikt. Daarnaast staan er een aantal afspraken in. Als u verhuist, moet u de gemeente bijvoorbeeld altijd laten weten wat uw nieuwe adres is.

Regels voor als er meerdere erfpachters zijn

Als er twee of meer erfpachters samen één recht van erfpacht hebben, dan zijn alle erfpachters er samen voor aansprakelijk dat ze de erfpachtverplichtingen nakomen. Zo kunnen bijvoorbeeld alle erfpachters afzonderlijk worden aangesproken om openstaande bedragen te betalen. Dit staat in artikel 1.3.

Wat moet u betalen?

In **artikel 2** staan de regels over wat u aan de gemeente moet betalen. Voor het gebruik van de grond betaalt u een vergoeding aan de gemeente. Deze vergoeding heet de canon. Rond het moment dat deze herziene erfpachtbepalingen van toepassing werden, is ook de canon opnieuw vastgesteld. Vanaf dat moment stijgt de canon elk jaar met 2%. Dit heet indexering van de canon.

De canon is het bedrag dat u per jaar aan de gemeente moet betalen. U moet de helft daarvan uiterlijk op 7 januari van elk jaar betalen en de andere helft uiterlijk op 7 juli van elk jaar. Als u niet (op tijd) betaalt, moet u ook rente over het bedrag betalen. Als u zich niet houdt aan andere erfpachtverplichtingen dan kan de gemeente in sommige gevallen een boete opleggen. De gemeente kan soms ook een schadevergoeding vragen.

Wat mag u met de grond, het gebouw en het recht van erfpacht doen?

In de erfpachtakte en/of de bijzondere voorwaarden staat waarvoor u de grond en het gebouw mag gebruiken. Als u uw recht van erfpacht wilt wijzigen, bijvoorbeeld als u een woning wilt splitsen in twee woningen, of als u een winkel wilt gebruiken als woning of andersom, dan moet u hiervoor toestemming vragen aan de gemeente. Door deze wijziging kan de grond meer waard worden. Dit wordt de economische meerwaarde genoemd. De nieuwe grondwaarde wordt bepaald door een taxatie. Als de grond meer waard is geworden, kan de gemeente de canon verhogen. Deze toestemming staat los van vergunningen die u mogelijk moet aanvragen voor de wijzigingen.

Als u het niet eens bent met de door de gemeente vastgestelde economische meerwaarde, kunt u ervoor kiezen deze vast te laten stellen door deskundigen. Hoe dit in zijn werk gaat leest u in artikel 1.7. Het komt erop neer dat zowel u als de gemeente een deskundige inschakelen. Deze twee deskundigen schakelen samen een derde deskundige in. De beslissing van de drie deskundigen

samen is een bindend advies. In plaats van de vraag te stellen aan deskundigen, kunt u er ook voor kiezen om naar de rechter te gaan.

Uw betalingsverplichtingen afkopen

Het is mogelijk om de canon voor altijd af te kopen. Dan stapt u over naar de meest recente algemene erfpachtvoorwaarden voor eeuwigdurende erfpacht van de gemeente, waarbij de canon eeuwigdurend is afgekocht. Dit wordt conversie genoemd. U betaalt dan een eenmalige afkoopsom en hoeft daarna niet meer te betalen. U vindt deze regeling in artikel 2.4.

Artikel 2.5 bepaalt welke kosten / lasten voor uw rekening komen vanaf het moment dat u erfpachter wordt.

Onderhoud

In **artikel 3** staat dat u de grond en de bebouwing goed moet onderhouden en dat u (het gebruik van) de grond en de bebouwing niet zonder toestemming van de gemeente mag veranderen. Ook hier geldt dat een eventuele toestemming los staat van vergunningen die u mogelijk moet aanvragen voor de wijzigingen. Als u dit toch zonder toestemming doet, dan kan de gemeente dit (laten) herstellen op uw kosten. Ook mag u de grond en de bebouwing niet langer dan 1 jaar ongebruikt laten. En moet u bij sloop of schade aan de bebouwing, deze zo snel mogelijk herstellen.

Verkoop

Als u uw recht van erfpacht geheel of gedeeltelijk wilt verkopen of splitsen dan heeft u daarvoor vooraf toestemming nodig van de gemeente. Dit is geregeld in **artikel 4**. Nadat u bij de notaris bent geweest voor de overdracht, moet de nieuwe erfpachter de gemeente hiervan op de hoogte stellen.

Als u een recht van erfpacht koopt dan kan het zijn dat er een betalingsachterstand is. De notaris controleert dit voordat de overdracht plaatsvindt. Als dit het geval is dan kunt u met de vorige erfpachter afspreken wie deze achterstand betaalt. Als de gemeente daarna het openstaande bedrag niet ontvangt, dan bent u samen met de vorige erfpachter verplicht om de achterstallige canon (tot maximaal vijf jaar terug) te betalen.

Beëindigen van het recht van erfpacht

Artikel 5 gaat over het einde van het recht van erfpacht. U mag het recht van erfpacht niet opzeggen. De gemeente mag het recht van erfpacht in een klein aantal gevallen wel opzeggen, zoals wanneer dit nodig is in het algemeen belang. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn als een wijk wordt gesloopt en vervangen door een nieuwe wijk. U moet de grond dan teruggeven aan de gemeente en ontvangt een schadevergoeding. Dit wordt een schadeloosstelling genoemd. Als u het niet eens bent met het bedrag dat de gemeente wil betalen, dan kunt u ervoor kiezen dit vast te laten stellen door deskundigen of het aan de rechter voor te leggen. Hoe dit in zijn werk gaat staat in artikel 2. Als u het niet eens bent met de opzegging, kunt u ook naar de rechter gaan.

De gemeente kan het recht van erfpacht ook opzeggen als u twee jaar of langer de canon niet heeft betaald of als u in 'ernstige mate tekortschiet' in de nakoming van een andere erfpachtverplichting. Dit laatste is bijvoorbeeld het geval als een hennepkwekerij wordt aangetroffen. De gemeente geeft u in beide gevallen nog een keer de gelegenheid om alsnog te voldoen aan uw verplichtingen. Doet u dat niet, dan kan de gemeente het recht van erfpacht opzeggen. In dat geval wordt een gelijkkludend recht van erfpacht door de gemeente verkocht. Wil niemand het recht van erfpacht kopen, dan is de gemeente verplicht de waarde van het recht van erfpacht aan u te betalen. Deze waarde wordt dan vastgesteld door deskundigen.

Voordat deze uitbetalingen plaatsvinden, worden eerst de betalingsachterstanden en de kosten van de verkoop betaald. Daarna worden de hypotheekhouder(s) en de beslagleggers betaald. Wat dan nog overblijft, wordt aan u betaald. Betaling vindt altijd plaats via de notaris.

Hypotheekhouders, zoals de bank

Artikel 6 gaat over de hypotheekhouder(s). In de meeste gevallen is dit de bank waarvan u geld heeft

geleend toen u het recht van erfpacht kocht. Als de canon niet is betaald of als de canon wijzigt, wordt de hypotheekhouder hiervan op de hoogte gesteld. Dit geldt ook als de gemeente het voornemen heeft om het recht van erfpacht op te zeggen.

Termijnen en vormvoorschriften

In **artikel 7** staat dat de gemeente kan afwijken van bepaalde termijnen en vormvoorschriften.