

# Gemeente Texel

## Algemene voorwaarden voor de uitgifte van grond in erfpacht van de gemeente Texel 2019



Deze Algemene erfpachtvoorwaarden gemeente Texel 2019 zijn vastgesteld door burgemeester en wethouders van de gemeente Texel bij besluit van 22 oktober 2019 (nummer 252).

### **Hoofdstuk 1 Algemeen**

#### **Artikel 1.1 Geldigheid**

De artikelen opgenomen in deze algemene voorwaarden voor de uitgifte van grond in erfpacht van de gemeente Texel 2019 zijn van toepassing op iedere erfpachtovereenkomst waarbij door gemeente Texel grond in erfpacht wordt uitgegeven en waarin deze algemene voorwaarden van toepassing zijn verklaard. Indien het gestelde in de erfpachtovereenkomst afwijkt van deze Algemene erfpachtvoorwaarden gemeente Texel 2019 prevaleert de tekst van de overeenkomst.

#### **Artikel 1.2 Definities en begripsomschrijvingen**

In deze Algemene erfpachtvoorwaarden gemeente Texel 2019 wordt verstaan onder:

- **Aflevering:**  
De feitelijke ter beschikking stelling van de in erfpacht uit te geven grond.
- **Akte van vestiging:**  
De voor een notaris te verlijden of verleden akte, waarbij de erfpacht, al dan niet met een van de erfpacht afhankelijk opstalrecht, wordt of is gevestigd en op welke akte deze algemene voorwaarden van toepassing zijn.
- **Algemene voorwaarden:**  
Deze algemene voorwaarden voor de uitgifte van grond in erfpacht van de gemeente Texel 2019 die bestemd zijn om van toepassing te worden verklaard op erfpachtovereenkomsten, waarbij de gemeente een recht van erfpacht uitgeeft en die kunnen worden aangehaald onder de titel "de Algemene erfpachtvoorwaarden gemeente Texel 2019".
- **Blooteigendom:**  
Door de vestiging van erfpacht beperkt eigendom.
- **College van burgemeester en wethouders:**  
Het college van Burgemeester en wethouders van de gemeente Texel.
- **BW:**  
Burgerlijk Wetboek.
- **Canon:**  
De jaarlijks terugkerende vergoeding te betalen door de erfpachter als tegenprestatie voor het recht van erfpacht; is een van de erfpacht afhankelijk opstalrecht gevestigd, dan wordt de retributie geacht te zijn begrepen in de canon.
- **Consumentenprijsindex (CPI):**  
De consumentenprijsindex, reeks alle huishoudens, zoals deze gepubliceerd worden door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).
- **Erfpacht:**  
Het zakelijk recht van erfpacht, dat de erfpachter de bevoegdheid geeft de grond die in eigendom is van de gemeente te houden en te gebruiken, waarvoor de erfpachter een canon aan de gemeente verschuldigd is. Deze erfpacht is gevestigd bij akte van vestiging.
- **Erfpachter:**  
De gerechtigde tot de erfpacht.
- **Erfpachtovereenkomst:**  
De op schrift gestelde en door de gemeente en de erfpachter ondertekende overeenkomst, waarin de wilsovereenkomst tussen hen vastligt over de in erfpacht uit te geven grond en de algemene en bijzondere voorwaarden, die daarop van toepassing zullen zijn.
- **Erfpachttermijn:**  
De termijn waarvoor de erfpacht is uitgegeven. Deze termijn staat vermeld in de erfpachtovereenkomst en in de akte van vestiging.
- **Gemeente:**  
De Gemeente Texel als publiekrechtelijke rechtspersoon en haar organen de burgemeester, de gemeenteraad en het college van burgemeester en wethouders.

Vastgesteld 22 oktober 2019

- **Grond:**  
De in de uitgifte van het recht van erfpacht betrokken grond zonder opstallen.
- **Grondwaarde:**  
De door de gemeente vast te stellen marktwaarde van de grond conform het geldende grondprijzenbeleid of door middel van een taxatie.
- **Herzieningsperiode:**  
De periode, waarbinnen krachtens de erfpachtovereenkomst de grondwaarde niet zal worden aangepast, berekend vanaf 1 januari na de ingangsdatum van de erfpachttermijn.
- **Ingebrekestelling:**  
Een schriftelijke aanmaning tot nakoming van een overeengekomen en opeisbare verplichting waarbij een redelijke termijn voor nakoming wordt gesteld.
- **Opstallen:**  
De op, in of boven de in erfpacht uitgegeven grond aanwezige en/of nog te stichten gebouwen, werken en/of beplantingen zonder de grond.
- **Opstalrecht:**  
Een zakelijk recht om in, op en boven de grond van de gemeente gebouwen, werken en/of beplantingen te hebben of te verkrijgen. In deze voorwaarden wordt onder opstalrecht verstaan een van de erfpacht afhankelijk opstalrecht. De voorwaarden die gelden ten aanzien van het erfpachtrecht van de grond gelden ook voor het afhankelijk opstalrecht.
- **Partijen:**  
De gemeente en erfpachter gezamenlijk.
- **Vestiging:**  
Vestiging van het recht van erfpacht op de grond (en in bijzondere gevallen op de eventueel daarop aanwezige opstallen), bij akte van vestiging.
- **Vervreemden:**  
Juridische of economische eigendomsovergang, in gebruik geven, bezwaring met beperkte (zakelijke) rechten dan wel verhuur of verpachting van het recht van erfpacht.

### **Artikel 1.3 Datum totstandkoming erfpachtovereenkomst**

- a. Voor het aangaan van de erfpachtovereenkomst is een besluit ingevolge artikel 160 lid 1 van de Gemeentewet noodzakelijk (totstandkomingsvoorbehoud).
- b. De gemeente tekent de erfpachtovereenkomst nadat het college van burgemeester en wethouders heeft besloten tot het aangaan van de erfpachtovereenkomst (totstandkomingsvereiste). De erfpachter tekent voorafgaand aan de besluitvorming door de gemeente.
- c. De erfpachtovereenkomst komt tot stand en verkrijgt rechtskracht op de datum waarop deze door de gemeente en de erfpachter is getekend.

## **Hoofdstuk 2 Uitgifte, vestiging, staat en gebruik**

### **Artikel 2.1 Erfpachtovereenkomst**

- a. De uitgifte van de grond in erfpacht geschiedt bij erfpachtovereenkomst waarin in ieder geval wordt opgenomen:
  - de ingangsdatum van het erfpachtrecht;
  - de bepaalde duur van het erfpachtrecht (erfpachttermijn);
  - de kadastrale aanduiding en de oppervlakte van het perceel grond, alsmede, indien mogelijk, de plaatselijke aanduiding;
  - het gebruik dat van het perceel grond en de daarop aanwezige of te stichten opstallen mag worden gemaakt;
  - de overeengekomen jaarlijkse canon;
  - de algemene voorwaarden die op het erfpachtrecht van toepassing zijn, alsmede de bijzondere voorwaarden die ten aanzien daarvan worden gesteld.
- b. Indien er in, op en/of boven de grond opstallen aanwezig zijn dan wordt in de akte van vestiging een van het erfpachtrecht afhankelijk opstalrecht gevestigd. Dit opstalrecht wordt gevestigd voor de duur van de erfpacht en gaat gelijktijdig met de erfpacht in en teniet. In de akte van vestiging wordt ook voor toekomstige opstallen een van het erfpachtrecht afhankelijk opstalrecht gevestigd. Dit opstalrecht wordt gevestigd voor de duur van de erfpacht en gaat gelijktijdig met de erfpacht in en teniet.

- a. Van elke erfpachtovereenkomst tot uitgifte van grond maakt een tekening deel uit, waarop de situering en de in erfpacht uit te geven grond is aangegeven. Aan deze tekening die slechts indicatief van aard is kunnen geen exacte maatvoeringen worden ontleend.
- b. De uitkomsten van de opmeting vanwege de landmeetkundige dienst van het Kadaster en de Openbare Registers bepalen de exacte situering en grenzen van de in erfpacht uitgegeven grond. Heeft nog geen uitmeting plaatsgevonden dan wordt hiertoe door de notaris opdracht verstrekt.
- c. Verschil tussen de werkelijke grootte, zoals deze zal worden vastgesteld vanwege de dienst van het Kadaster en de Openbare Registers, en de grootte zoals die door de gemeente in de erfpachtovereenkomst, op de tekening en in de akte van vestiging is aangegeven, wordt niet verrekend gedurende de lopende herzieningsperiode. Bij de eerstvolgende herzieningsperiode zal dit worden aangepast.

### **Artikel 2.3 Akte van vestiging en notariskeuze**

- a. De akte van vestiging dient te worden gepasseerd door de notaris binnen twee maanden na ondertekening van de erfpachtovereenkomst of zoveel eerder of later als partijen in de erfpachtovereenkomst zijn overeengekomen.
- b. De partijen verbinden zich in de akte van vestiging afstand te doen van het recht om op welke grond dan ook ontbinding van de erfpachtovereenkomst te verlangen.
- c. De wetgever geeft de gemeente de bevoegdheid om in aanvulling op de wet de inhoud van het recht van erfpacht te bepalen in de akte van vestiging. Aan dit vereiste wordt door de gemeente voldaan door in de akte van vestiging de bepalingen van de Algemene erfpachtvoorwaarden gemeente Texel 2019 integraal/woordelijk op te nemen.
- d. De in artikel 2.2 lid a van deze Algemene erfpachtvoorwaarden gemeente Texel 2019 genoemde tekening wordt aan de akte van vestiging gehecht.
- e. De keuze van de notaris ligt bij de erfpachter.
- f. Indien de erfpachter een notaris kiest buiten de gemeente Texel komen eventuele extra gemeentelijke kosten vanwege deze notariskeuze, zoals bijvoorbeeld de kosten van een volmacht, voor rekening van de erfpachter.

### **Artikel 2.4 Aanvang en duur**

- a. De erfpacht gaat in op de dag waarop de akte van vestiging wordt gepasseerd.
- b. Het recht van erfpacht wordt gevestigd voor een termijn van 30 jaar of zoals nader in de erfpachtovereenkomst en/of de akte van vestiging overeengekomen is.

### **Artikel 2.5 Risico**

- a. De erfpachter aanvaardt bij de vestiging van de erfpacht de grond en de eventueel daarop, onder en/of boven aanwezige opstallen in de feitelijke staat, waarin deze zich op dat moment bevinden, met alle daaraan verbonden eigenschappen, kenmerken, bekende en onbekende gebreken, en met de verplichting tot gestanddoening van lopende persoonlijke gebruiksrechten van derden, voor zover deze zijn vermeld in de erfpachtovereenkomst en/of de akte van vestiging of voor zover zulks uit de wet voortvloeit. De erfpachter verklaart bekend te zijn met de inhoud van deze rechten.
- b. Wanneer de feitelijke staat van de grond en de eventueel daarop, onder en/of boven aanwezige opstallen is opgemaakt en is vastgelegd in een (bouwkundig) rapport of proces verbaal, wordt dit aan de erfpachtovereenkomst en de akte van vestiging gehecht.
- c. De grond is voor risico van de erfpachter vanaf de dag van vestiging van de erfpacht, of zoveel eerder als de gemeente de erfpachter in het genot heeft gesteld van de grond en de eventueel daarop, onder en/of boven aanwezige opstallen.

## **Artikel 2.6      Staat van aflevering**

- a. De grond en de eventueel daarop, onder en/of boven aanwezige opstallen worden afgeleverd in de toestand, waarin zij zich bevinden op de datum van ondertekening van de akte van vestiging. Bij eerdere ingebruikneming wordt zij overgedragen in de toestand waarin zij zich bevindt op de datum van ingebruikneming.
- b. De gemeente is gehouden de grond en de eventueel daarop, onder en/of boven aanwezige opstallen te leveren:
  - vrij van hypotheken, beslagen of inschrijvingen daarvan of andere dan in de erfpachtovereenkomst opgegeven beperkte rechten;
  - vrij van huur, pacht en andere gebruiksrechten, tenzij de erfpachtovereenkomst anders vermeldt;
  - vrij van bijzondere lasten of beperkingen voor zover die niet in de erfpachtovereenkomst zijn vermeld en door ondertekening daarvan door de erfpachter uitdrukkelijk worden aanvaard;
  - met de eigenschappen die voor het gebruik overeenkomstig de daaraan in de erfpachtovereenkomst en/of de akte van vestiging nader aangegeven (gebruiks)bepalingen nodig is.
- c. De gemeente staat er voor in dat zij bevoegd is de grond in erfpacht uit te geven en het recht van erfpacht en het eventueel daarvan afhankelijke opstalrecht te vestigen.

## **Artikel 2.7      Milieukundig onderzoek**

- a. Omtrent de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in de bodem van de door de gemeente in erfpacht uit te geven grond, wordt een in de erfpachtovereenkomst nader aangegeven (verkennend) bodemonderzoek (conform de NEN-5740) inclusief asbestonderzoek verricht. De resultaten van dit onderzoek worden vastgelegd in een rapport waarin de toestand van de bodem wordt omschreven en waaruit zal moeten blijken dat de bodem op grond van de uitslag van het onderzoek geschikt is voor het gebruik overeenkomstig de daaraan in de erfpachtovereenkomst en/of de akte van vestiging nader aangegeven (gebruiks)bepalingen. De erfpachter heeft recht op inzage van het rapport.
- b. De gemeente verklaart aan de hand van het rapport dat er geen reden is om aan te nemen dat stoffen, als bedoeld in lid a van dit artikel, aanwezig zijn in de bodem in gehalten boven de toetsingswaarden zoals deze gelden ten tijde van de vestiging van de erfpacht. In het geval de resultaten van het onderzoek echter zodanig zijn dat deze verklaring niet kan worden afgegeven, zal met de erfpachter terzake overleg worden gevoerd en zijn partijen niet verplicht de erfpachtovereenkomst na te komen.

Onder voor het milieugevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen worden niet verstaan: funderingsrestanten, puin of andere restanten van bouwkundige aard, noch stobben van bomen en/of struiken, noch de aanwezigheid van andere omstandigheden die de draagkracht van de grond beïnvloeden.
- c. De resultaten van het verkennend bodemonderzoek weergegeven in het rapport zoals bedoeld in lid a van dit artikel, geven tevens de situatie aan bij de aflevering (de nul situatie).
- d. Bij het einde van het recht van erfpacht dient de erfpachter in elk geval de grond af te leveren vrij van stoffen die naar de op dat moment gangbare opvattingen gevaar voor het milieu of de volksgezondheid opleveren. Hiertoe dient de erfpachter een verkennend bodemonderzoek te overleggen. De kosten van dit verkennend bodemonderzoek zijn voor rekening van de erfpachter. De resultaten van dit verkennend bodemonderzoek worden vergeleken met de nul situatie zoals vastgelegd bij de uitgifte in erfpacht bedoeld in lid d. Indien er sprake blijkt te zijn van (meer) verontreiniging, is de erfpachter verplicht voor eigen rekening de grond te saneren of de aantasting en de directe gevolgen daarvan te beperken en zoveel mogelijk ongedaan te maken.
- e. Het hiervoor bedoelde geldt ook bij een tussentijds verkennend bodemonderzoek.
- f. Indien vóór de datum van ondertekening van de akte van vestiging zou blijken van aanwezigheid van de in lid a vermelde stoffen van zodanige aard en zodanige hoeveelheid, dat van de erfpachter in redelijkheid niet kan worden gevergd dat hij, zonder dat wordt gesaneerd, de grond aanvaardt, heeft de erfpachter het recht de erfpachtovereenkomst bij aangetekende brief gericht aan de gemeente ter attentie van het college van burgemeester en wethouders te ontbinden. Het recht van ontbinding geldt niet indien het een verlenging van de erfpacht betreft of een aanpassing van de voorwaarden.

**Gemeente Texel**

- g. Het recht van ontbinding zoals bedoeld in lid g. geldt niet, wanneer ondanks de verontreiniging de in erfpacht uitgegeven grond geschikt is voor het gebruik overeenkomstig de daaraan in de erfpachtovereenkomst en/of de akte van vestiging nader aangegeven (gebruiks)bepalingen en geen gevaar oplevert voor de volksgezondheid.
- h. De erfpachter zal de gemeente nimmer aansprakelijk houden indien na de ingangsdatum van de erfpacht, verlenging van de erfpacht of aanpassing van de voorwaarden mocht blijken dat de grond in milieutechnische en/of juridische zin ongeschikt is voor het beoogde gebruik als vermeld in de overeenkomst. De erfpachter vrijwaart de gemeente ook van aanspraken van rechtsopvolgers en derden ter zake.
- i. Als zich opstallen op, onder en/of boven de grond bevinden is het in dit artikel bepaalde ook van toepassing op de aanwezige opstallen.

**Artikel 2.8 Instandhouding grond en opstallen en verzekeringsplicht**

- a. De erfpachter is verplicht de grond en de eventueel aanwezige of te stichten opstallen in zodanige (technische) staat te houden dat deze de in artikel 2.9 (gebruiksbeeping) van deze Algemene erfpachtvoorwaarden gemeente Texel 2019 bedoelde gebruik op behoorlijke wijze kunnen dienen. Daartoe dient de erfpachter de grond en de opstallen in alle opzichten goed te onderhouden en waar nodig tijdig te vernieuwen.
- b. De erfpachter is verplicht alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van hem kunnen worden gevergd teneinde verontreiniging of aantasting van de grond en de opstallen te voorkomen, dan wel indien die verontreiniging of aantasting zich voordoet, de grond en opstallen te saneren of de aantasting en de directe gevolgen daarvan te beperken en zoveel mogelijk ongedaan te maken. De erfpachter is bovendien verplicht de gemeente terstond op de hoogte te brengen wanneer zich een verontreiniging of aantasting voordoet of dreigt voor te doen. Uitgangspunt is de nul situatie zoals bedoeld in artikel 2.7 lid d (milieukundig onderzoek) van deze Algemene erfpachtvoorwaarden gemeente Texel 2019.
- c. Het is de erfpachter niet geoorloofd om de eventueel aanwezige opstallen geheel of gedeeltelijk te slopen of het bouwvolume van de opstallen te wijzigen, zonder schriftelijke toestemming van de gemeente. Voorgaande ongeacht of voor de sloop of de wijziging van het bouwvolume uit anderen hoofde (publiekrechtelijke) toestemming is of moest worden verleend.
- d. De erfpachter is verplicht alle eventueel aanwezige of te stichten opstallen te verzekeren voor herbouwwaarde op de bij Nederlandse verzekeringsmaatschappijen gebruikelijke voorwaarden. De erfpachter is behoudens uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van de gemeente, verplicht tot gehele of gedeeltelijke herbouw van de opstallen over te gaan indien deze door welke oorzaak ook teniet zijn gegaan.
- e. De gemeente kan op verzoek van de erfpachter vrijstelling verlenen van de in lid a, c en d van dit artikel genoemde verplichtingen. Aan een verleende vrijstelling kunnen door de gemeente voorwaarden of een tijdsbepaling worden verbonden, waaronder vaststelling van een nieuwe canon als bedoeld in artikel 3.3 (bepaling en verschuldigheid van de canon) van deze Algemene erfpachtvoorwaarden gemeente Texel 2019.

**Artikel 2.9 Gebruiksbeeping**

- a. De erfpachter is verplicht de grond en eventueel aanwezige of te stichten opstallen te gebruiken overeenkomstig de daaraan in de erfpachtovereenkomst en/of de akte van vestiging nader aangegeven (gebruiks)bepalingen.
- b. Het is de erfpachter niet toegestaan om de grond en eventueel aanwezige of te stichten opstallen te herontwikkelen of anderszins te gebruiken dan in de erfpachtovereenkomst en/of de akte van vestiging is vastgelegd zonder schriftelijke toestemming van de gemeente. Ook wanneer een (omgevings)vergunning of anderszins van de gemeente of van derden is verkregen voor het gewijzigd gebruik is (privaatrechtelijke) toestemming vereist.

**Artikel 2.10 Vrijwaring door de erfpachter, buitengewone herstellingen en lasten**

- a. De erfpachter is aansprakelijk voor alle aanspraken van derden op vergoeding van schade die na de uitgifte in erfpacht ontstaat onder meer door het gebruik of door verontreiniging door de erfpachter van de grond en eventueel aanwezige of te stichten opstallen of door gehele of gedeeltelijke instorting van eventueel in, op of boven de grond aanwezige of te stichten opstallen.
- b. De erfpachter is verplicht om de noodzaak van buitengewone herstellingen aan de gemeente te melden. De gemeente is niet verplicht tot het uitvoeren van buitengewone herstellingen, noch tot het voldoen van buitengewone lasten.



### **Artikel 2.11 Verplichtingen ten opzichte van hypotheekhouders**

Ingeval het recht van erfpacht met een of meerdere hypotheekrechten is bezwaard, is de erfpachter verplicht om binnen een maand na ontvangst van een daartoe strekkend verzoek, aan de gemeente een authentiek afschrift van de hypotheekakte(n) over te leggen. De kosten die hieraan zijn verbonden komen voor rekening van de erfpachter.

## **Hoofdstuk 3 Financiën**

### **Artikel 3.1 Kosten, rechten en belastingen**

- a. Alle kosten, rechten en belastingen met betrekking tot de vestiging van het recht van erfpacht en met betrekking tot de aflevering van de grond, waaronder begrepen de kosten voor het opmaken van de akte van vestiging en van de kadastrale meting, zijn voor rekening van de erfpachter.
- b. Voor zover er overdrachtsbelasting en/of omzetbelasting (btw) ter zake van de vestiging van het recht van erfpacht verschuldigd is/zijn komt/komen deze belasting(en) ten laste van erfpachter, ook als deze verschuldigd is/zijn als gevolg van een naheffing van de belastinginspecteur.
- c. Bij vestiging van het recht van erfpacht zullen de in lid a en b genoemde kosten, rechten en belastingen door de erfpachter ten overstaan van de notaris worden betaald.

### **Artikel 3.2 Lopende baten en lasten**

- a. Alle lopende baten en lasten komen ten laste van de erfpachter met ingang van het passeren van de akte van vestiging en indien de ingebruikneming voor de datum van deze akte geschiedde, vanaf de datum van ingebruikneming.
- b. Bij vestiging van het recht van erfpacht zullen de in lid a genoemde lopende baten en lasten door de erfpachter ten overstaan van de notaris worden betaald.

### **Artikel 3.3 Bepaling en verschuldigdheid van de canon**

- a. De canon, exclusief eventueel verschuldigde omzetbelasting (btw), is de uitkomst van de grondwaarde maal het canonpercentage.
- b. De gemeente stelt jaarlijks bij de vaststelling van de gemeentebegroting het canonpercentage vast. In de erfpachtovereenkomst en de akte van vestiging wordt het gehanteerde canonpercentage bij uitgifte genoemd.
- c. De canon is elk jaar bij vooruitbetaling verschuldigd en dient te worden voldaan zonder enige korting of verrekening. De verplichting tot betaling van de canon vangt aan op de datum waarop de erfpachttermijn ingaat en vervolgens valt de verplichting tot betaling op 1 januari van elk daarop volgend jaar.
- d. De hoogte van de canon ligt, behoudens jaarlijkse indexering, vast voor de volledige herzieningsperiode, tenzij artikel 3.6 (herziening van de canon na wijziging van het gebruik of de bebouwing) van deze Algemene erfpachtvoorwaarden gemeente Texel 2019 van toepassing is. De herzieningsperiode is 10 jaar, tenzij in de erfpachtovereenkomst en/of akte van vestiging een andere periode is vastgesteld. De herzieningsperiode vangt steeds per 1 januari aan, voor het eerst op 1 januari volgend op de ingangsdatum van de erfpachttermijn en vervolgens op iedere 1ste januari van elke volgende herzieningsperiode.

- a. Uiterlijk op de dag van de ondertekening van de akte van vestiging, dient via de derdengeldenrekening van de notaris te zijn voldaan aan de gemeente:
  - de canon verschuldigd over het restant van het lopende kalenderjaar, gerekend vanaf de ingangsdatum en,
  - de eventueel verschuldigde overdrachtsbelasting en/of omzetbelasting (btw) over de gehele grondwaarde.
- b. Voor de betaling van de jaarlijkse canon voor het komende jaar wordt elk kalenderjaar een factuur verzonden. De canon dient jaarlijks aan de gemeente te worden voldaan binnen 30 dagen na ontvangst van deze factuur, maar (ook in geval de factuur niet tijdig is ontvangen dan wel geen factuur is verzonden) uiterlijk per 1 januari van het jaar waarover de canon moet worden betaald. Bij betaling na 1 januari is over de periode vanaf 1 januari tot aan de dag van betaling de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119 BW verschuldigd over het te laat betaalde bedrag.
- c. Voor het berekenen van de wettelijke rente zoals bedoeld in lid b wordt een maand op 30 dagen gesteld en een jaar op 360 dagen.

### **Artikel 3.5 Indexering en herziening canon**

- a. De canon wordt jaarlijks geïndexeerd aan de hand van het prijsindexcijfer voor gezinsconsumptie (CPI), zoals gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) op de navolgende wijze: de geïndexeerde canon wordt berekend volgens de formule: de gewijzigde canon is gelijk aan de geldende canon op de wijzigingsdatum, vermenigvuldigd met het indexcijfer van de kalendermaand die ligt 4 kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de canon wordt aangepast, gedeeld door het indexcijfer van de kalendermaand die ligt 16 kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de canon wordt aangepast. De canon wordt niet geïndexeerd indien een indexering van de canon leidt tot een lagere canon dan de laatst geldende. Indien de hiervoor bedoelde maatstaven voor de berekening van de indexering komen te ontbreken, zal de gemeente andere soortgelijke maatstaven hanteren voor deze indexering.
- b. Herziening van de canon kan plaatsvinden per 1 januari, telkens na afloop van de herzieningsperiode genoemd in artikel 3.3 lid d (bepaling en verschuldigdheid van de canon) van deze Algemene erfpachtvoorwaarden gemeente Texel 2019. In het laatste kwartaal voor de herzieningsperiode wordt de canon opnieuw door de gemeente vastgesteld.
- c. De herziene canon is de uitkomst van de in lid d van dit artikel bepaalde grondwaarde maal het laatst, ingevolge artikel 3.3 lid b (bepaling en verschuldigdheid van de canon) van deze Algemene erfpachtvoorwaarden gemeente Texel 2019, vastgestelde canonpercentage voor het jaar waarin de herziening valt. De aangepaste canon is nooit lager dan de voorafgaand aan de herziening geldende canon.
- d. De grondwaarde zal worden bepaald op basis van een marktwaardetaxatie van de grond in de situatie ten tijde van de herziening van de erfpacht met het gebruik overeenkomstig de daaraan in de erfpachtovereenkomst en/of de akte van vestiging nader aangegeven (gebruiks)bepalingen. De marktwaarde taxatie wordt uitgevoerd in opdracht en voor rekening van de gemeente door een deskundig taxateur.

### **Artikel 3.6 Herziening van de canon na wijziging van het gebruik en/of de bebouwing**

- a. De canon kan door de gemeente tijdens de herzieningsperiode opnieuw worden vastgesteld:
  - als voorwaarde bij de toestemming van de gemeente (eigenaar) voor veranderd gebruik van de grond en/of eventueel aanwezige of te stichten opstallen, indien het met deze toestemming door de erfpachter te behalen voordeel daartoe redelijkerwijs aanleiding geeft;
  - als voorwaarde bij de toestemming van de gemeente (eigenaar) voor het realiseren van de splitsing van de erfpacht, al dan niet als onderdeel van een splitsing in appartementsrechten, indien het met deze toestemming door de erfpachter te behalen voordeel daartoe redelijkerwijs aanleiding geeft;
  - indien de erfpachter op grond van sterk gewijzigde omstandigheden daarom schriftelijk verzoekt; van sterk gewijzigde omstandigheden is in elk geval sprake indien de gebruiksmogelijkheden van de grond door een wijziging van de publiekrechtelijke bestemming worden beperkt.

- b. De nieuwe canon zal in dit geval door de gemeente worden vastgesteld zoals in artikel 3.5 lid c en d (indexering en herziening canon) van deze Algemene erfpachtvoorwaarden gemeente Texel 2019 is bepaald, uitgaande van de grondwaarde in de nieuwe, gewijzigde situatie.

### **Artikel 3.7 Kenbaar maken canon**

Een indexering of herziening van de canon wordt door de gemeente schriftelijk kenbaar gemaakt aan erfpachter.

### **Artikel 3.8 Vermindering erfpachtcanon**

Voor geheel of gedeeltelijk gemis van het genot van de grond zal noch afstand noch vermindering van de canon gevorderd kunnen worden, ook niet indien de erfpachter gedurende vijf achtereenvolgende jaren of langer van het gehele genot is beroofd geweest. Vermindering van de canon is slechts te vorderen indien het geheel of gedeeltelijk gemis van het genot van de grond te wijten is aan schuld of ernstige nalatigheid van de kant van de gemeente.

## **Hoofdstuk 4 Beperkingen overdracht en gebruik derden**

### **Artikel 4.1 Overdracht of toebedelen**

- a. Het recht van erfpacht mag zonder schriftelijke toestemming van de gemeente niet worden overgedragen of toebedeeld.
- b. Aan het verlenen van toestemming kunnen voorwaarden gesteld worden door de gemeente.
- c. De toestemming zal in ieder geval niet worden verleend:
  - indien niet wordt gegarandeerd dat uiterlijk bij het passeren van de akte van overdracht van de erfpacht achterstallige canonbedragen en al het overige ter zake verschuldigde zal worden voldaan;
  - indien het een erfpachtrecht betreft voor bedrijfsmatig gebruik en het bedrijf waarvoor toestemming wordt gevraagd volgens de publiekrechtelijke bestemming en/of het gemeentelijk vestigingsbeleid niet voor vestiging ter plaatse in aanmerking komt.
- d. Onverminderd het hierboven bij lid b bepaalde, zijn na overdracht of toedeling van de erfpacht op de zaak of een gedeelte daarvan of van een aandeel in de erfpacht, zowel de nieuwe erfpachter als zijn rechtsvoorganger hoofdelijk verbonden voor het met het erfpachtrecht verschuldigde dat in de voorgaande vijf jaren opeisbaar is geworden.

### **Artikel 4.2 Splitsing en samenvoeging van het recht/ondererfpacht**

- a. Het recht van erfpacht mag zonder schriftelijke toestemming van de gemeente niet worden gesplitst door overdracht of toedeling van de erfpacht op een gedeelte van de grond.
- b. Aan het verlenen van toestemming kunnen voorwaarden gesteld worden door de gemeente.
- c. Rechten van erfpacht mogen niet worden samengevoegd zonder schriftelijke toestemming van de gemeente.
- d. Het is de erfpachter niet toegestaan de grond waarop het recht van erfpacht rust, geheel of ten dele in ondererfpacht te geven.

### **Artikel 4.3 Verhuur en in gebruik geven**

- a. Het recht van erfpacht mag zonder schriftelijke toestemming van de gemeente niet worden verhuurd, verpacht of anderszins in gebruik of genot worden afgestaan. Erfpachter is er in ieder geval voor verantwoordelijk dat dergelijke afspraken de looptijd van het erfpachtrecht niet overschrijden.
- b. Aan het verlenen van toestemming kunnen voorwaarden gesteld worden door de gemeente.
- c. Erfpachter is verplicht een dergelijke overeenkomst schriftelijk aan te gaan. De beëindiging ervan dient eveneens schriftelijk te geschieden.



- a. Het recht van erfpacht mag zonder schriftelijke toestemming van de gemeente niet worden betrokken in een splitsing in appartementsrechten.  
In de akte van splitsing dient te worden omschreven dat:
- een appartementsrecht niet zonder schriftelijke toestemming van de gemeente mag worden overgedragen of toebedeeld;
  - een appartementsrecht niet zonder schriftelijke toestemming van de gemeente mag worden gesplitst door overdracht of toedeling van het appartementsrecht op een gedeelte van de zaak;
  - de canon vormt een deelbare verplichting waarvoor de vereniging van eigenaars hoofdelijk aansprakelijk is;
  - de vereniging van eigenaars zal ter zake van de erfpacht in de debiteurenadministratie van de gemeente worden opgenomen. In concrete gevallen kan gelet op de (beperkte) omvang van een verenging van eigenaars hiervan worden afgeweken;
  - Voor onderhandelingen betreffende de erfpacht, waaronder het bereiken van overeenstemming over een herziene canon en/of de afkoop daarvan, wordt de vereniging van eigenaars als erfpachter en derhalve enig aangesprokene beschouwd.
- b. Het recht van erfpacht mag zonder schriftelijke toestemming van de gemeente niet worden betrokken in een verdeling in deelnemings- of lidmaatschapsrechten.

**Artikel 4.5 Gedooqplichten voorzieningen openbaar nut**

- a. De erfpachter is verplicht te gedogen, dat al hetgeen ten behoeve van openbare voorzieningen en/of doeleinden op, in of boven de grond is aangebracht wordt onderhouden en dat al hetgeen noodzakelijk is ten behoeve van openbare voorzieningen en/of doeleinden op, in of boven de grond zal worden aangebracht en onderhouden.
- b. De erfpachter is verplicht al hetgeen ingevolge lid a van dit artikel is aangebracht bevestigd te laten.
- c. Alle schade, die een onmiddellijk gevolg is van het aanbrengen, hebben, herstellen of vernieuwen van de in lid a van dit artikel bedoelde zaken, zal door de gemeente op haar kosten worden hersteld of, indien de erfpachter dat wenst, aan de erfpachter worden vergoed.
- d. De erfpachter is verplicht, voor zover in redelijkheid van hem gevergd kan worden, op zijn kosten, die maatregelen te nemen ter voorkoming van schade aan de aanwezige zaken, omschreven in lid a van dit artikel, welke de gemeente dan wel de eigenaren van die zaken noodzakelijk achten.
- e. De erfpachter is te allen tijde aansprakelijk voor alle schade die door beschadiging van de aanwezige zaken, bedoeld in lid a van dit artikel, door zijn toedoen of nalaten wordt veroorzaakt.

**Artikel 4.6 Recht van koop**

- a. Erfpachter heeft het recht om grond waarop het erfpachtrecht rust te kopen.
- b. Wanneer de erfpachter de grond wil kopen dient hij bij daartoe een schriftelijk verzoek te doen bij aangetekende brief gericht aan de gemeente ter attentie van het college van burgemeester en wethouders.
- c. Gedurende de eerste vijf jaar na datum vestiging erfpacht bedraagt de koopsom de grondwaarde bij uitgifte. Na verloop van deze termijn van 5 jaar wordt de grondwaarde vastgesteld conform artikel 3.5 sub d (indexering en herziening canon) van deze Algemene erfpachtvoorwaarden gemeente Texel 2019.
- d. In geval van verkoop komt het recht van erfpacht te vervallen. De gemeente zal in de koopovereenkomst en/of de akte van levering de (nadere) voorwaarden opnemen die zij noodzakelijk acht al dan niet door middel van de vestiging van een zakelijk recht, kwalitatieve verplichting en kettingbeding met boete.

#### **Artikel 4.7 Kettingbeding**

- a. De erfpachter zal het bepaalde in de erfpachtovereenkomst en in de Algemene erfpachtvoorwaarden gemeente Texel 2019 bij vervreemding, vestiging van een beperkt genotsrecht en verlening van een persoonlijk gebruiksrecht aan de verkrijger, beperkt gerechtigde of gebruiker (hierna te noemen: **de rechtsopvolger**) opleggen als verplichtingen jegens de gemeente, door het bepaalde in genoemde artikelen woordelijk op te nemen in de akte van levering, vestiging of verlenging of in de overeenkomst over het gebruik, waarbij de rechtsopvolger namens en ten behoeve van de gemeente het recht aanvaardt om zich tegenover de rechtsopvolger op genoemde artikelen te beroepen.
- b. Op gelijke wijze, als in het vorige lid bepaald, zal de erfpachter bij vervreemding, vestiging van een beperkt genotsrecht en verlening van een persoonlijk gebruiksrecht van de rechtsopvolger bedingen, bij wijze van derdenbeding ten behoeve van de gemeente, dat de rechtsopvolger zowel het bepaalde in de erfpachtovereenkomst en in de Algemene erfpachtvoorwaarden gemeente Texel 2019 bij vervreemding, vestiging van een beperkt genotsrecht en verlening van een persoonlijk gebruiksrecht aan de rechtsopvolger opleggen als verplichtingen jegens de gemeente, door het bepaalde in genoemde artikelen woordelijk op te nemen in de akte van levering, vestiging of verlenging of in de overeenkomst over het gebruik, waarbij elke opvolgende persoon, die tot vervreemding, vestiging van een beperkt genotsrecht of verlening van een persoonlijk gebruiksrecht overgaat, namens en ten behoeve van de gemeente het beding aanneemt.
- c. Bij niet-nakoming van het bepaalde in lid a en lid b verbeuren de erfpachter en opvolgende personen, die tot vervreemding, vestiging van een beperkt genotsrecht of verlening van een persoonlijk gebruiksrecht overgaan, aan de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van € 500,00 (zegge: vijfhonderd euro) per dag met een maximum van € 250.000,00 (zegge: tweehonderdvijftig duizend euro) ten behoeve van de gemeente. De boete zal jaarlijks worden geïndexeerd conform de wijziging van het Consumentenprijsindexcijfer (CPI), reeks alle bestedingen, die door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) maandelijks wordt gepubliceerd, of, indien deze index niet meer bestaat, door middel van de index die de oude index het meest benadert. Deze boete kan terstond door de gemeente worden ingevorderd zonder dat daartoe enige ingebrekestelling is vereist. Daarnaast behoudt de gemeente het recht om nakoming te vorderen en/of schadevergoeding, indien de schade het bedrag van de boete te boven gaat.

#### **Artikel 4.8 Kwalitatieve verplichting**

- a. Het bepaalde in de erfpachtovereenkomst en de Algemene erfpachtvoorwaarden gemeente Texel 2019 blijven rusten op de grond en opstallen en zullen van rechtswege overgaan op degene(n) die het goed onder bijzondere titel zal/zullen verkrijgen, waarbij tevens wordt bepaald dat mede gebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van de grond zullen verkrijgen.
- b. De in lid a bedoelde verplichting(en) zal/zullen overeenkomstig artikel 6:252 lid 2 van het BW als kwalitatieve verplichting notarieel worden vastgelegd en worden ingeschreven in de openbare registers.

### **Hoofdstuk 5 Einde erfpacht**

#### **Artikel 5.1 Afloop tijdvak en opzegging**

- a. De erfpacht eindigt na afloop van het tijdvak waarvoor de grond in erfpacht is uitgegeven.
- b. De gemeente zal de erfpacht voor afloop van het tijdvak opzeggen. Opzegging vindt vervolgens plaats bij deurwaardersexploot en met inachtneming van een termijn van tenminste twaalf maanden (1 jaar). Vindt geen opzegging plaats dan loopt de erfpacht door op grond van het bepaalde in artikel 5:98 van het BW.

#### **Artikel 5.2 Opzeggingsverbod erfpachter**

- a. Het is de erfpachter niet toegestaan de erfpacht en het daarvan afhankelijke opstalrecht op te zeggen of daarvan eenzijdig afstand te doen.
- b. De gemeente kan in afwijking van lid a besluiten om op verzoek van erfpachter de erfpacht te beëindigen. Bij beëindiging van de erfpacht door opzegging door de erfpachter heeft deze geen recht op vergoeding van de waarde van nog aanwezige opstallen.

- a. In geval de in erfpacht gegeven grond een andere bestemming had dan die van woningbouw is de erfpachter verplicht om bij het einde van de erfpacht de op de grond aanwezige opstallen voor eigen rekening en risico weg te nemen. De grond dient geëgaliseerd en puinvrij te worden opgeleverd.
- b. Hetgeen na de dag waarop de erfpacht eindigt op of in de grond wordt aangetroffen zal de gemeente tot zich nemen, onverminderd haar recht om in geval van, al dan niet door overmacht, tekortschieten van de erfpachter vergoeding van kosten, schade en interesten te eisen.
- c. De gemeente kan de erfpachter schriftelijk toestemming verlenen om de om de op de grond aanwezige opstallen achter te laten aan het einde van de erfpacht. De erfpachter dient de op de grond aanwezige opstallen die niet worden weggenomen op de dag waarop de erfpacht eindigt ontruimd en zogenaamd bezemschoon, waaronder begrepen vrij van verontreinigingen, op te leveren.
- d. Onder vrij van verontreinigingen zoals hiervoor bedoeld bij lid b wordt begrepen dat zich geen stoffen - waaronder mede wordt verstaan asbest - in de bodem mogen bevinden die naar de dan (op de datum oplevering) geldende maatstaven schadelijk zijn te achten voor het milieu, rekening houdend met het ingevolge deze erfpachtvoorwaarden toegestane grondgebruik met dien verstande dat de rapportage die gemaakt is bij de uitgifte in erfpacht als nul-situatie geldt.

#### **Artikel 5.4 Waardevergoeding bij einde erfpacht**

- a. Na het einde van de erfpacht heeft de (voormalige) erfpachter recht op vergoeding van de waarde van nog aanwezige opstallen die door hemzelf of een rechtsvoorganger zijn aangebracht of van de gemeente (eigenaar) tegen vergoeding van de waarde zijn overgenomen.
- b. De erfpachter heeft geen recht op de in lid a van dit artikel bedoelde vergoeding indien:
  - de in erfpacht gegeven grond een andere bestemming had dan die van woningbouw;
  - de erfpachter de opstallen niet zelf heeft bekostigd;
  - de erfpacht geëindigd is door opzegging door de erfpachter;
  - voor zover de opstallen onverplicht waren aangebracht en de erfpachter ze bij het einde van de erfpacht mocht wegnemen.
- c. De in lid a van dit artikel bedoelde waarde van de opstallen wordt in geval van in erfpacht gegeven grond voor de bestemming woningbouw bepaald op basis van een marktwaardetaxatie van de opstallen in de situatie ten tijde van het beëindigen van de erfpacht met het gebruik overeenkomstig de daaraan in de erfpachtovereenkomst en/of de akte van vestiging nader aangegeven (gebruiks)bepalingen. De marktwaarde taxatie wordt uitgevoerd in opdracht en voor rekening van de gemeente door een deskundig taxateur. De marktwaarde is de waarde die een derde voor de opstallen zou betalen. Niet zal worden vergoed de waarde van opstallen die in strijd met de (publieke) bestemming en/of zonder (omgevings)vergunning of anderszins en/of in strijd met de erfpachtovereenkomst of de Algemene erfpachtvoorwaarden gemeente Texel 2019 zijn aangebracht.
- d. De erfpachter van de in erfpacht gegeven grond voor een andere bestemming dan die van woningbouw is, gelet op het ontbreken van een recht op vergoeding van de in lid a van dit artikel bedoelde waarde, verplicht om de waarde van de opstallen gedurende de looptijd van de erfpacht af te schrijven naar nihil.
- e. De gemeente is bevoegd van de door haar ingevolge dit artikel verschuldigde vergoeding af te houden hetgeen zij uit hoofde van de erfpacht van de erfpachter te vorderen heeft. Aan de erfpachter zal worden vergoed de in lid a van dit artikel bedoelde waarde verminderd met hetgeen de gemeente uit hoofde van de erfpacht te vorderen heeft, daaronder begrepen de kosten, schade en rente.
- f. De erfpachter heeft ongeacht de bestemming van de in erfpacht gegeven grond geen recht op de in lid a van dit artikel bedoelde vergoeding in geval van verlenging van de erfpacht of aanpassing van de voorwaarden van de erfpacht, omdat er in dat geval geen sprake is van beëindiging van de erfpacht.

### **Artikel 5.5 Opzegging bij niet-nakoming**

- a. Indien de erfpachter in verzuim is de canon over twee achtereenvolgende jaren te betalen of in ernstige mate tekortschiet in de nakoming van zijn andere verplichtingen, is de gemeente gerechtigd om, met inachtneming van het bepaalde in dit artikel, het recht van erfpacht op te zeggen.
- b. Opzegging vindt plaats bij deurwaardersexploot en met inachtneming van een termijn van tenminste 3 maanden. Deze opzegging moet op straffe van nietigheid binnen acht dagen tevens betekend worden aan de hypotheekhouder en aan anderen die als beperkt gerechtigden of beslagleggers op het recht van erfpacht in de openbare registers staan ingeschreven.

### **Artikel 5.6 Opzegging om redenen van algemeen belang**

- a. De gemeente kan het recht van erfpacht beëindigen om redenen van algemeen belang. De beëindiging geschiedt door opzegging van het recht van erfpacht, nadat het college van burgemeester en wethouders een daartoe strekkend besluit hebben genomen.
- b. De gemeente maakt in de vorm van een ontwerpbesluit een voornemen tot opzegging van het recht van erfpacht, waarin zij gemotiveerd uiteenzetten, wat de redenen zijn die de opzegging van het recht in het algemeen belang rechtvaardigen. De gemeente geeft de erfpachter, de hypotheekhouder en eventuele derden-belanghebbenden kennis van het voornemen bij aangetekende brief.
- c. Omtrent het voornemen tot opzegging van het recht van erfpacht neemt het college van burgemeester en wethouders geen besluit zolang niet tenminste zes weken na dagtekening van de in lid b van dit artikel bedoelde aangetekende brief zijn verstreken. Gedurende deze termijn kunnen de erfpachter, de hypotheekhouder en eventuele derden-belanghebbenden bezwaren tegen het voornemen bij de gemeente ter attentie van het college van burgemeester en wethouders inbrengen. Het college van burgemeester en wethouders besluit met inachtneming van de eventueel ingebrachte bezwaren. Indien het college van burgemeester en wethouders niet binnen 12 maanden (1 jaar) na dagtekening van de in lid b van dit artikel bedoelde aangetekende brief besluiten tot opzegging van het recht van erfpacht, wordt het in lid b van dit artikel bedoelde voornemen geacht niet te zijn gedaan.
- d. Het besluit van college van burgemeester en wethouders bepaalt de dag, waarop het recht van erfpacht uiterlijk moet worden opgezegd. Opzegging vindt vervolgens plaats bij deurwaardersexploot en met inachtneming van een termijn van tenminste 12 maanden (1 jaar). Deze opzegging moet op straffe van nietigheid binnen acht dagen tevens betekend worden aan de hypotheekhouder en aan anderen die als beperkt gerechtigde of beslaglegger op het recht van erfpacht in de openbare registers staan ingeschreven.
- e. Indien het recht van erfpacht eindigt volgens het bepaalde in dit artikel is de gemeente bevoegd daarvan te doen blijken in de openbare registers met verwijzing naar hun besluit en naar de aan de erfpachter gedane opzegging.
- f. Indien, op de dag dat het recht van erfpacht eindigt, de grond niet is ontruimd, kan de gemeente zonder nadere ingebrekestelling ontruiming doen bewerkstelligen op kosten van erfpachter met inachtneming van door derden rechtmatig verkregen gebruiksrechten en het eventuele retentierecht van de erfpachter.

### **Artikel 5.7 Waardevergoeding bij tussentijdse beëindiging**

- a. In geval van tussentijdse beëindiging van de erfpacht door de gemeente (eigenaar) ingevolge artikel 5.5 (opzegging bij niet-nakoming) van deze Algemene erfpachtvoorwaarden van de gemeente Texel 2019 of wegens artikel 5.6 (opzegging om redenen van algemeen belang) heeft de (voormalige) erfpachter recht op vergoeding van de waarde die de erfpacht dan heeft.
- b. De in lid a van dit artikel bedoelde waarde van de erfpacht wordt bepaald in opdracht en voor rekening van de gemeente door een deskundig taxateur. De waarde die de erfpacht heeft betreft in ieder geval de waarde van de opstallen. De waarde van deze opstallen wordt in geval van in erfpacht gegeven grond voor de bestemming woningbouw bepaald op basis van het bepaalde in artikel 5.4 lid c (waardevergoeding bij einde erfpacht) van deze Algemene erfpachtvoorwaarden van de gemeente Texel 2019. De waarde van deze opstallen wordt in geval van in erfpacht gegeven grond voor een andere bestemming dan voor woningbouw medebepaald op basis van het bepaalde in artikel 5.4 lid d (waardevergoeding bij einde erfpacht) van deze Algemene erfpachtvoorwaarden van de gemeente Texel 2019.



- Gemeente Texel**
- c. Bij opzegging wegens artikel 5.6 (opzegging om redenen van algemeen belang) zal de taxateur bij de waardevergoeding van de erfpacht indien daar aanleiding voor is ook rekening houden met de resterende looptijd van de erfpacht en kosten van verplaatsing. Eventueel vooruitbetaalde canon wordt terugbetaald. Deze kosten worden evenals de vergoeding bepaald in opdracht en voor rekening van de gemeente door een deskundig taxateur.
  - d. De gemeente is bevoegd van de door haar ingevolge dit artikel verschuldigde vergoeding af te houden hetgeen zij uit hoofde van de erfpacht van de erfpachter te vorderen heeft. Aan de erfpachter zal worden vergoed de in lid a van dit artikel bedoelde waarde verminderd met hetgeen de gemeente uit hoofde van de erfpacht te vorderen heeft, daaronder begrepen kosten, schade en rente.
  - e. De erfpachter heeft ongeacht de bestemming van de in erfpacht gegeven grond geen recht op de in lid a van dit artikel bedoelde vergoeding in geval van verlenging van de erfpacht of aanpassing van de voorwaarden van de erfpacht omdat er in dat geval geen sprake is van tussentijdse beëindiging van de erfpacht.

#### **Artikel 5.8 Faillissement en beslag**

- a. De gemeente is bevoegd de erfpachtovereenkomst te ontbinden, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst vereist is indien voorafgaand aan het verlijden van de akte van vestiging:
  - de erfpachter in staat van faillissement wordt verklaard of aan hem surséance van betaling is verleend, of
  - gerechtelijke schuldsanering van de erfpachter is aangevraagd, of
  - in geval van verlies van rechtspersoonlijkheid, feitelijke liquidatie of ontbinding van de vennootschap, of
  - executoriaal beslag wordt gelegd op zijn roerende en/of onroerende zaken en/of vorderingen, die de erfpachter (op een derde) heeft dan wel uit ten tijde van het beslag reeds bestaande rechtsverhoudingen rechtstreeks zal verkrijgen.
- b. Indien zich één van de situaties voordoet zoals bedoeld in lid a en aflevering reeds heeft plaatsgevonden, dan is de erfpachter verplicht het afgeleverde onverwijld in de macht van de gemeente terug te brengen, in de staat waarin dit zich bevond ten tijde van de aflevering.
- c. Reeds betaalde gedeelten van de canon waarvoor de periode nog niet verstreken is zullen worden gerestitueerd voor zover ze het bedrag van de kosten en boeten ingevolge de erfpachtvoorwaarden en/of erfpachtovereenkomst te boven gaan. Over deze te restitueren canon zal geen rente worden vergoed.

### **Hoofdstuk 6 Niet-nakoming**

#### **Artikel 6.1 Boetebepaling**

- a. Voor elke toerekenbare tekortkoming in de nakoming van enige verplichting, voortvloeiende uit de erfpachtovereenkomst en het daarin van toepassing verklaarde deel van deze Algemene erfpachtvoorwaarden gemeente Texel 2019, verbeurt de erfpachter, behoudens herstel door de gemeente overeenkomstig artikel 6.2 (herstel door de gemeente) van deze Algemene erfpachtvoorwaarden gemeente Texel 2019, na ingebrekestelling en bij uitblijven van de nakoming door de erfpachter binnen de daarin gestelde termijn, ten behoeve van de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van vijf maal de jaarlijkse canon.
- b. Naast het gestelde in lid a van dit artikel behoudt de gemeente het recht schadevergoeding, welke de boete te boven gaat, te vorderen en de bevoegdheid om bij niet-nakoming van enige uit de erfpachtovereenkomst en het daarin van toepassing verklaarde deel van deze Algemene erfpachtvoorwaarden gemeente Texel 2019 voortvloeiende verplichting in rechte nakoming te vorderen.
- c. Naast de bedoelde boete in lid a van dit artikel kan de gemeente een extra boete vorderen voor elke dag of gedeelte van een dag dat de niet, niet tijdige of niet behoorlijke nakoming voortduurt. Deze extra dagboete zal ten hoogste tien procent van de jaarlijkse canon bedragen.
- d. Het in lid a van dit artikel bedoelde boetebeding is niet van toepassing wanneer op de betreffende niet-nakoming afzonderlijk een boete is gesteld. In dat geval is de afzonderlijke boeteregeling van toepassing.



## **Artikel 6.2      Herstel door de gemeente**

- a. Indien de erfpachter enige verplichting, voortvloeiende uit de akte van vestiging en het daarin van toepassing verklaarde deel van deze Algemene erfpachtvoorwaarden gemeente Texel 2019 niet, niet tijdig of niet behoorlijk nakomt, kan de gemeente deze verplichting op kosten van de erfpachter doen uitvoeren. Krachtens deze Algemene erfpachtvoorwaarden gemeente Texel 2019 is de gemeente na kennisgeving en ingebrekestelling, alsmede na verloop van de in lid c van dit artikel genoemde termijn, tot zodanige uitvoering jegens de erfpachter uitdrukkelijk gemachtigd.
- b. Tevens is de gemeente onder dezelfde voorwaarden gemachtigd op kosten van de erfpachter al datgene ongedaan te maken, wat in strijd met enige verplichting door de erfpachter is verricht.
- c. De gemeente geeft van hun voornemen gebruik te maken van de bevoegdheid als bedoeld in lid a van dit artikel bij aangetekende brief kennis aan de erfpachter. Zij doen de kennisgeving vergezeld gaan van een opgave van het vermoedelijke bedrag van de kosten die met de uitvoering gemoeid zullen zijn, van een ingebrekestelling ten aanzien van de verzuimde verplichting of de strijdige verrichting en van een aanmaning om een en ander binnen een termijn van twee weken of zoveel eerder of langer als redelijk is te voldoen.
- d. Onverminderd de verschuldigdheid van andere kosten, schade en rente bij de gemeente ontstaan als gevolg van de nalatigheid van de erfpachter, is de erfpachter verplicht op eerste aanzegging van de gemeente de kosten die gemoeid zijn geweest met het herstel te voldoen. De gemeente doen de aanzegging vergezeld gaan van een gespecificeerde opgave van de kosten.

## **Hoofdstuk 7      Overige bepalingen**

### **Artikel 7.1      Hoofdelijkheid**

- a. Indien het recht van erfpacht aan twee of meer (rechts)personen toekomt of behoort, is ieder van hen hoofdelijk tegenover de gemeente verbonden voor de naleving van alle verplichtingen die met betrekking tot de erfpacht jegens de gemeente zijn overeengekomen en is ieder van hen hoofdelijk verbonden voor de betaling van aan de gemeente met betrekking tot de erfpacht verschuldigde bedragen.
- b. Indien de erfpacht op twee of meer rechtsopvolgers overgaat zijn deze hoofdelijk verbonden.
- c. De uit de erfpachtovereenkomst voor partijen jegens elkaar voortvloeiende verbintenissen zijn ondeelbaar.

### **Artikel 7.2      Overdracht van rechten**

Het is de erfpachter verboden om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente rechten en verplichtingen uit de erfpachtovereenkomst en/of eventuele met de erfpachtovereenkomst samenhangende overeenkomsten tussen partijen, geheel of gedeeltelijk te vervreemden aan derden. De gemeente is bevoegd om aan het verlenen van toestemming (financiële) voorwaarden te verbinden.

### **Artikel 7.3      Domicilie en registratiegegevens erfpachter**

- a. De erfpachter kiest met betrekking tot de erfpacht en de nakoming van de erfpachtovereenkomst vanaf het moment van vestiging blijvend domicilie op het post/kantooradres zoals vermeld in de Kamer van Koophandel en bij gebreke van een inschrijving in het handelsregister op het adres waar de in erfpacht uitgegeven grond gesitueerd is.
- b. De gemeente kiest met betrekking tot de erfpacht en de nakoming van de erfpachtovereenkomst vanaf het moment van vestiging blijvend domicilie op het post/kantooradres Emmalaan 15 te Den Burg (Postbus 200, 1790 AE Den Burg).
- c. De partijen sturen stukken/kennisgevingen die betrekking hebben op de erfpacht en de nakoming van de erfpachtovereenkomst naar de hiervoor bij lid a en b genoemde adressen.
- d. Gegevens omtrent de erfpachter en het erfpachtterrein, een en ander als bedoeld in de Wet Persoonsregistraties, worden geregistreerd in de erfpachtadministratie van de gemeente Texel.

**Artikel 7.4 Toepasselijk recht, geschillenregeling**

- a. Op de erfpachtovereenkomst, de Algemene erfpachtvoorwaarden gemeente Texel 2019 en de akte van vestiging is Nederlands recht van toepassing.
- b. Alle geschillen, die naar aanleiding van de erfpachtovereenkomst, de Algemene erfpachtvoorwaarden gemeente Texel 2019 of de akte van vestiging mochten ontstaan, van welke aard en omvang ook, daaronder mede begrepen die, welke slechts door één van de partijen als zodanig worden beschouwd, zullen worden voorgelegd aan de volgens de wet bevoegde rechter, tenzij partijen schriftelijk ter zake de beslechting van enig geschil arbitrage of mediation zijn overeengekomen.

**Artikel 7.5 Algemene Termijnenwet**

Op de termijnen, vermeld in de erfpachtovereenkomst, de Algemene erfpachtvoorwaarden gemeente Texel 2019 en de akte van vestiging is de Algemene Termijnenwet van overeenkomstige toepassing.

**Hoofdstuk 8 Slotbepalingen**

**Artikel 8.1 Inwerkingtreding**

Deze erfpachtvoorwaarden treden in werking op de dag na bekendmaking. Op dit tijdstip wordt ingetrokken.

**Artikel 8.2 Citeertitel**

Deze algemene voorwaarden voor de uitgifte van grond in erfpacht van de gemeente Texel 2019 kunnen worden aangehaald onder de titel "Algemene erfpachtvoorwaarden gemeente Texel 2019 gemeente Texel 2019".

**Ondertekening**

Den Burg, Texel oktober 2019

Burgemeester en wethouders van Texel,  
de secretaris, de burgemeester,



