

**Algemene Erfpachtvoorwaarden 2013
van de gemeente Almere**

**Algemene erfpachtvoorwaarden 2013
betreffende de uitgifte in erfpacht van onroerende zaken door de gemeente Almere**

Deze voorwaarden zijn vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders bij besluit van 31 mei 2013 en gedeponereerd bij de Kamer van Koophandel Gooi- Eem- en Flevoland onder nr. 32164984. De voorwaarden treden direct in werking.

Algemene erfpachtvoorwaarden 2013 betreffende de uitgifte in erfpacht van onroerende zaken door de gemeente Almere

Hoofdstuk 1: Algemene bepalingen

A. Geldigheid en definities

Artikel 1.1	Geldigheid en citeertitel	pag.
Artikel 1.2	Definities	pag.

Hoofdstuk 2: Bepalingen die altijd van toepassing zijn

A. Geldigheid

Artikel 2.1	Geldigheid	pag.
-------------	------------	------

B. Aanvang en duur erfpacht

Artikel 2.2	Aanvang en duur van de erfpacht	pag.
-------------	---------------------------------	------

C. Canon

Artikel 2.3	Bepaling van de canon	pag.
Artikel 2.4	Verschuldigdheid canon	pag.
Artikel 2.5	Canon herziening	pag.
Artikel 2.6	Afkoop canon	pag.

D. Vestiging van erfpacht

Artikel 2.7	Tijdstip van vestiging	pag.
Artikel 2.8	Staat van overdracht	pag.
Artikel 2.9	Vervroegde ingebruikneming	pag.
Artikel 2.10	Lasten en belastingen	pag.

E. Bepalingen die betrekking hebben op de onroerende zaak

Artikel 2.11	Tekening/ over- en ondermaat	pag.
Artikel 2.12	Terreingrenzen	pag.
Artikel 2.13	Vrijwaring	pag.
Artikel 2.14	Bouwplan	pag.
Artikel 2.15	Nutsvoorzieningen	pag.
Artikel 2.16	Milieukundig onderzoek	pag.
Artikel 2.17	Milieukundig onderzoek in geval van overdracht of beëindiging van de (onder)erfpacht	pag.
Artikel 2.18	Ontgraving, afvoer zand en grond	pag.

F. Vervreemding en wijziging

Artikel 2.19	Vervreemden/in ondererfpacht uitgeven van recht van erfpacht	pag.
Artikel 2.20	Verplichtingen ten opzichte van hypotheekhouders	pag.
Artikel 2.21	Wijziging bestemming en gebruik	pag.
Artikel 2.22	Splitsing en samenvoeging	pag.

G. Opzegging van erfpacht

Artikel 2.23	Opzegging in het algemeen belang	pag.
Artikel 2.24	Schadeloosstelling bij opzegging in het algemeen belang	pag.
Artikel 2.25	Bijzondere wijze van opzegging van het erfpachtrecht	pag.
Artikel 2.26	Vergoeding opstellen einde erfpacht door tijdsverloop	pag.

H. Niet-nakoming

Artikel 2.27	Niet-nakoming van verplichtingen	pag.
Artikel 2.28	Herstel door de gemeente	pag.

I. Diversen

Artikel 2.29	Faillissement en beslag	pag.
Artikel 2.30	Aansprakelijkheid meerdere personen als erfpachter	pag.
Artikel 2.31	Gedoogplicht	pag.
Artikel 2.32	Kettingbeding en derdenbeding	pag.
Artikel 3.33	Leerlingstelsel voor bouwberoepen in Almere	pag.

Hoofdstuk 1: Algemene bepalingen

A. Geldigheid en definities

Artikel 1.1 Geldigheid en citeertitel

1. Deze algemene erfpachtvoorwaarden betreffende de uitgifte in erfpacht van onroerende zaken zijn van toepassing op elke erfpachtovereenkomst tussen de gemeente Almere en haar erfpachter(s).
2. Deze erfpachtvoorwaarden kunnen worden aangehaald onder de titel van “algemene erfpachtvoorwaarden 2013 betreffende de uitgifte in erfpacht van onroerende zaken door de gemeente Almere” of verkort als “AE 2013”.

Artikel 1.2 Definities

In deze algemene erfpachtvoorwaarden wordt verstaan onder:

bouwplan:

een plan voor de bebouwing en/of inrichting van de onroerende zaak van voldoende uitwerkingsniveau, welke voldoet aan de erfpachtovereenkomst.

bouwrijpe staat:

- a. waar nodig, naar het oordeel van de gemeente, opgehoogd met zand.
- b. afhankelijk van de keuze van het, door of namens de gemeente aan te leggen, rioleringsstelsel; aansluitmogelijkheden ten behoeve van de afvoer van hemelwater, vuil water en/of drainage, zulks tegen de daarvoor geldende voorwaarden en op kosten van erfpachter.
- c. bereikbaar vanaf het openbare gebied en vrij van feitelijke belemmeringen die de bouw en/of de ingebruikneming verhinderen of beperken op een wijze die in redelijkheid niet voor rekening van erfpachter behoort te komen.

burgemeester en wethouders:

het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Almere.

bruto-vloeroppervlakte (BVO):

de BVO zoals deze is gedefinieerd in NEN 2580.

grondwaarde

de oorspronkelijke uitgifteprijs dan wel de geactualiseerde uitgifteprijs waarvan de canon bij het begin van elk tijdvak wordt afgeleid

canon:

een periodiek terugkerende vergoeding te betalen door de erfpachter voor het recht van erfpacht.

contante waarde:

de huidige waarde van een of meer bedragen die in de toekomst worden ontvangen of betaald bij een bepaalde rentevoet.

(recht van) erfpacht:

een beperkt zakelijk recht zoals bedoeld in artikel 5:85 BW dat erfpachter de bevoegdheid geeft een gemeentelijke onroerende zaak te houden en te gebruiken, waarvoor erfpachter een canon aan de gemeente verschuldigd is.

erfpachter:

(rechts)perso(o)n(en) die als zodanig staan vermeld in de erfpachtovereenkomst.

erfpachtovereenkomst:

de op schrift gestelde, tot betaling en levering verplichtende en door partijen ondertekende overeenkomst tot uitgifte van grond in erfpacht waarop de AE 2013 betrekking heeft.

erfpachttermijn:

de periode waarop de canon betrekking heeft.

gemeente:

de gemeente Almere, ook te noemen: (bloot)eigenaar.

gemeenteraad:

de raad van de gemeente Almere.

ingebruikneming:

het moment waarop erfpachter voor het eerst feitelijk over de onroerende zaak beschikt door deze te betrekken, er feitelijke werkzaamheden in of op uitvoert c.q. doet uitvoeren of er een afrastering omheen zet of doet zetten. Het uitvoeren van een sonderingsonderzoek of een milieukundig bodemonderzoek geldt niet als ingebruikneming.

notariële akte:

de voor de eigendomsovergang van de onroerende zaak in erfpacht vereiste akte van levering.

omgevingsvergunning:

een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen, conform de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

onroerende zaak:

de grond en de eventueel zich daarop bevindende opstallen die het object van de erfpachtovereenkomst vormen waarop de AE 2013 betrekking heeft.

sociale huurwoning:

een huurwoning met een aanvangshuurprijs onder de grens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag.

tijdvak:

een periode van tien (10) jaar aaneengesloten gedurende de looptijd van de erfpacht.

vervreemden:

economische of juridische eigendomsoverdracht, bezwaring met beperkte (zakelijke) rechten, verhuur, pacht of ingebruikgeving.

vestigen:

de vestiging van het recht van (onder)erfpacht door inschrijving van de notariële akte in de openbare registers.

Hoofdstuk 2: Bepalingen die altijd van toepassing zijn

A. Geldigheid

Artikel 2.1 Geldigheid

De bepalingen van dit hoofdstuk gelden bij elke erfpachtovereenkomst tussen de gemeente Almere en haar erfpachter(s).

B. Aanvang en duur erfpacht

Artikel 2.2 Aanvang en duur van de erfpacht

1. Het recht van erfpacht gaat in op de datum van vestiging dan wel – indien de ingebruikneming van de onroerende zaak daaraan vooraf gaat – wordt geacht in te zijn gegaan op de datum van ingebruikneming van de onroerende zaak. In de erfpachtovereenkomst is de looptijd van het recht van erfpacht vastgelegd.
2. Het is erfpachter niet toegestaan de erfpacht op te zeggen.
3. Beëindiging van de erfpacht door de gemeente kan uitsluitend plaatsvinden op de gronden en op de wijzen als voorzien in de artikelen 2.23, 2.24 en 2.25 van de AE 2013.

C. Canon

Artikel 2.3 Bepaling van de canon

De canon wordt bepaald aan de hand van het (jaarlijks) door burgemeester en wethouders vast te stellen canonpercentage over de in de erfpachtovereenkomst aangegeven waarde van de onroerende zaak (grondwaarde).

Artikel 2.4 Verschuldigdheid canon

1. Uiterlijk op de in de erfpachtovereenkomst vermelde datum van vestiging dient de canon voor de eerste erfpachttermijn inclusief de (eventueel) verschuldigde rente te zijn voldaan aan de gemeente of in handen zijn gesteld van de notaris die de akte verlijdt. In de erfpachtovereenkomst wordt nader aangeduid wat de periode van de eerste erfpachttermijn is.
2. Voor de volgende erfpachttermijnen, welke steeds van 1 januari t/m 31 december lopen, is de canon voor of uiterlijk op 1 januari van elk jaar verschuldigd, tenzij de erfpachtovereenkomst anders bepaalt.
3. De canon zal jaarlijks – ingaande op de eerste dag van een kalenderjaar – worden verhoogd met een percentage dat gelijk is aan het percentage dat het prijsindexcijfer van het afgelopen jaar is gestegen ten opzichte van het prijsindexcijfer van het daaraan voorafgegane jaar.
4. Onder prijsindexcijfer wordt verstaan het door het Centraal Bureau voor de Statistiek te publiceren ConsumentenPrijsIndex (CPI), reeks Alle huishoudens, op basis van 2006 = 100. Mocht het Centraal Bureau voor de Statistiek te eniger tijd overgaan tot publicatie van consumentenprijsindexcijfers op een meer recente tijdbasis, dan zullen de cijfers van de nieuwe reeks in aanmerking worden genomen, zo nodig na koppeling aan de cijfers van

de voorgaande reeksen. De wijze van koppeling zal geschieden na overleg met het Centraal Bureau voor de Statistiek.

5. Verlaging van de canon ingevolge bedoelde indexering is uitgesloten. De canon blijft in dat geval gehandhaafd op het laatst berekende niveau.

Artikel 2.5 Canon herziening

1. Elke tien (10) jaar na vestiging van de erfpacht kan de gemeente de canon herzien door middel van de door de gemeente op te stellen nieuwe waardering van de grondwaarde met als peildatum het begin van het nieuwe tijdvak.
2. De herziene canon dient een economisch gelijkwaardige tegenprestatie te zijn voor het genot van het erfpachtobject, waarbij de voor rekening van erfpachter gestichte dan wel overgenomen opstallen buiten de herziening vallen.
3. De gemeente moet het voornemen om de canon te herzien per aangetekend schrijven kenbaar maken aan erfpachter ten minste zes (6) maanden vóór het einde van elk tijdvak;
4. Is een dergelijk verzoek niet tijdig gedaan, dan zal voor het betreffende tijdvak geen canonherziening kunnen plaatsvinden, tenzij beide partijen daarin toestemmen.
5. Indien ten aanzien van een canonherziening geen overeenstemming tussen partijen wordt bereikt, zal de canon voor het eerstvolgende tijdvak bindend worden vastgesteld door drie deskundigen.
6. De deskundigen worden op de volgende wijze benoemd:
 - gemeente en erfpachter wijzen, wanneer daartoe aanleiding bestaat, binnen zes (6) weken ieder een deskundige aan;
 - de aangewezen deskundigen wijzen tezamen binnen zes (6) weken een derde deskundige aan;
 - voor iedere deskundige die niet binnen de gestelde termijn is aangewezen, wordt op verzoek van de meest gerede partij(en) een deskundige aangewezen door de ter zake bevoegde rechter.

Het advies van de deskundigen moet zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk drie (3) maanden na de aanwijzing van de derde deskundige, ter kennis van partijen worden gebracht. De deskundigen bepalen wie hun kosten moet dragen en in welke verhouding.

7. Ingeval van canonherziening, zal indexering van de herziene canon plaatsvinden met ingang van het kalenderjaar, volgend op het jaar waarvoor de herziene canon geldt. De indexering geschiedt zoals in artikel 2.4 is bepaald.

Artikel 2.6 Afkoop canon

1. Indien de erfpacht is aangegaan voor een looptijd langer dan vijftig (50) jaar, dan kan de canonverplichting door erfpachter worden afgekocht bij aanvang van de erfpacht dan wel tussentijds.
2. Indien de afkoop van de canon bij aanvang van de erfpacht geschiedt voor een periode van vijftig (50) jaar, dan is de afkoopsom gelijk aan de grondwaarde bij uitgifte.
3. Indien de afkoop van de canon geschiedt voor een periode van minder dan vijftig (50) jaar, dan heeft de erfpachter de vrijheid om – bij aanvang van de erfpacht dan wel tussentijds – de duur van de afkooptermijn te bepalen en voor die periode de verschuldigde canons af te kopen

4. Erfpachter moet het verzoek tot tussentijdse afkoop uiterlijk drie (3) maanden voor het einde van een erfpachttermijn per aangetekend schrijven aan de gemeente kenbaar maken. Tussentijdse afkoop gaat in bij aanvang van de nieuwe jaarlijkse erfpachttermijn.
5. De afkoopsom van de tussentijdse afkoop als bedoeld in lid 3 van dit artikel wordt berekend aan de hand van de door burgemeester en wethouders vastgestelde afkoopformule. Deze is gebaseerd op de contante waarde van de nog niet vervallen canon over de resterende looptijd van de erfpacht. De afkoopformule maakt als bijlage onderdeel uit van deze AE 2013.
6. De afkooptermijn kan de resterende looptijd van de erfpacht niet overschrijden. Indien bij tussentijdse afkoop van de canonverplichting de afkooptermijn korter is dan de looptijd van de erfpacht, dan zal na afloop van de afkooptermijn voor de resterende looptijd van de erfpacht een canonverplichting blijven bestaan. De canon zal daarbij gelijk zijn aan de hoogte van de canon bij aanvang van de tussentijdse afkoopperiode en zal meegaan met de indexering en canonherziening zoals bepaald in de artikelen 2.4 en 2.5 van de AE 2013.
7. Tussentijdse beëindiging van de erfpacht geeft geen recht op terugbetaling van de afkoopsom, behoudens in geval dat de gemeente tot beëindiging van de erfpacht wenst over te gaan om redenen van algemeen belang.
8. De afkoop bij aanvang van de erfpacht of tussentijds, wordt vastgelegd bij notariële akte. In de akte wordt in elk geval vermeld:
 - De kadastrale aanduiding, de oppervlakte van het perceel en, waar mogelijk, de plaatselijke aanduiding;
 - Het bedrag van de canon;
 - De afkoopsom, alsmede het percentage waartegen dit bedrag is berekend;
 - De datum waarop de afkoopsom aan de gemeente is voldaan;
 - De periode waarop de afkoop betrekking heeft.

D. Vestiging van erfpacht

Artikel 2.7 Tijdstip van vestiging

Uiterlijk op de in de erfpachtovereenkomst vermelde datum dient de vestiging van het recht van erfpacht plaats te vinden.

Artikel 2.8 Staat van overdracht

De onroerende zaak wordt aanvaard in de staat waarin deze zich bevindt ten tijde van het sluiten van de erfpachtovereenkomst, met alle daaraan verbonden lusten en lasten, heersende en lijdende erfdiensbaarheden, tenzij in de akte van vestiging anders is vermeld.

Artikel 2.9 Vervroegde ingebruikneming

1. Vooruitlopend op de overdracht kan erfpachter schriftelijk en gemotiveerd verzoeken om de onroerende zaak vervroegd in gebruik te mogen nemen. Nadat burgemeester en wethouders hiertoe schriftelijk toestemming hebben verleend, kan erfpachter de onroerende zaak vervroegd in gebruik nemen, doch niet eerder dan nadat erfpachter de volledige canon voor de eerste erfpachttermijn heeft voldaan. De gemeente kan hieraan nadere voorwaarden verbinden.
2. De onroerende zaak is voor rekening en risico van erfpachter met ingang van de datum van ingebruikneming. Erfpachter dient er rekening mee te houden dat het vervroegd in

gebruik nemen van de onroerende zaak juridische en fiscale gevolgen kan hebben, welke geheel voor rekening en risico komen van erfpachter.

Artikel 2.10 Lasten en belastingen

1. Alle kosten, rechten en belastingen met betrekking tot het vestigen van het recht van erfpacht en afkoop van de canonverplichting alsmede die met betrekking tot de ingebruikneming van de onroerende zaak zijn voor rekening van erfpachter.
2. Alle lasten en belastingen, welke van de onroerende zaak worden geheven, komen met ingang van de datum van vestiging of, indien hiervan sprake is met ingang van de datum van vervroegde ingebruikneming, voor rekening van erfpachter.

E. Bepalingen die betrekking hebben op de onroerende zaak

Artikel 2.11 Tekening/ over- en ondermaat

1. Van de erfpachtovereenkomst maakt een tekening deel uit waarop de in erfpacht over te dragen onroerende zaak met kadastrale aanduiding en globale perceeloppervlakte staat aangegeven.
2. Verschil tussen de werkelijke grootte van de onroerende zaak, zoals deze zal worden vastgesteld door of vanwege het Kadaster en de grootte zoals die in de erfpachtovereenkomst en op de daarbij behorende tekening is aangegeven, wordt niet verrekend tenzij deze afwijking meer dan vijf (5) procent van de in de erfpachtovereenkomst genoemde oppervlakte bedraagt en/of het te verrekenen bedrag over de grondwaarde minimaal € 750,00 exclusief omzetbelasting bedraagt, in welk geval verrekening plaatsvindt over de totale oppervlakte van de afwijking. De verrekening ten gunste van erfpachter zal enkel geschieden, indien erfpachter binnen drie maanden nadat erfpachter door het Kadaster op de hoogte is gesteld van de uitkomst van de kadastrale meting, burgemeester en wethouders daartoe schriftelijk verzoekt, voorzien van een afschrift van de uitkomst van de kadastrale meting.

Artikel 2.12 Terreingrenzen

1. Vóór de datum van ingebruikneming zullen de grenzen van de onroerende zaak door de gemeente in overleg met erfpachter worden aangewezen.
2. De grenzen worden slechts eenmaal op kosten van de gemeente aangewezen. Indien erfpachter opnieuw om aanwijzing vraagt, zullen de kosten die hiermee zijn gemoeid door erfpachter worden gedragen.
3. Partijen geven op grond van artikel 104 van de Kadasterregeling toestemming aan het Kadaster om het nieuwe perceel/de nieuwe percelen te vormen zonder onderzoek ter plaatse en zonder meting door het Kadaster. Partijen stellen aan het Kadaster zodanige, door partijen goedgekeurde, gegevens ter beschikking dat over de ligging van de grenzen en de rechtstoestand geen twijfel bestaat.
4. Erfpachter machtigt de gemeente de kadastrale uitmeting van de onroerende zaak aan het Kadaster te verzorgen.

Artikel 2.13 Vrijwaring

Erfpachter vrijwaart de gemeente voor alle aanspraken van derden op vergoeding van schade die na de uitgifte in erfpacht is ontstaan door het gebruik of verontreiniging door erfpachter van de onroerende zaak, tenzij de schade is ontstaan door, of de vordering voortvloeit uit schuld aan de zijde van de gemeente.

Artikel 2.14 Bouwplan

1. Erfpachter zal de onroerende zaak bebouwen en gebruiken overeenkomstig het in de erfpachtovereenkomst overeengekomen bouwplan.
2. Een eventuele wijziging van het bouwplan als genoemd in lid 1 van dit artikel kan alleen geschieden na voorafgaande uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders en kan gevolgen hebben voor de overeengekomen canon. Het verlenen c.q. verkrijgen van een omgevingsvergunning ten behoeve van de bebouwing van de onroerende zaak, geldt niet als de hiervoor bedoelde uitdrukkelijk te verlenen toestemming in het kader van de erfpachtovereenkomst.
3. Erfpachter is geheel voor eigen rekening en risico verantwoordelijk voor het tijdig verkrijgen van vergunningen, ontheffingen, beschikkingen etc. die benodigd zijn voor de realisatie van het bouwplan.

Artikel 2.15 Nutsvoorzieningen

1. De te realiseren woning(en), (maatschappelijke) voorziening(en) en/of het commercieel onroerend goed dienen door of namens erfpachter blijvend te worden aangesloten op het, door of namens de gemeente, aangelegde rioleringsstelsel en op de overige openbare nutsvoorzieningen, zoals water, elektriciteit en, indien van toepassing, gas en stadsverwarming. Erfpachter dient de aansluitingen tijdig aan te vragen bij de gemeente (voor wat betreft de riolering) en de nutsbedrijven (voor wat betreft de overige openbare nutsvoorzieningen). Alle aansluitkosten komen voor rekening van erfpachter. Erfpachter verbindt zich mee te werken aan het vestigen van de nodige erfdienstbaarheden en/of opstalrechten indien de gemeente en/of nutsbedrijven dat verzoeken.
2. Artikel 2.32 van de AE 2013 is van toepassing op het bepaalde in dit artikel.

Artikel 2.16 Milieukundig onderzoek

1. Omtrent de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in de onroerende zaak is een verkennend bodemonderzoek verricht. De resultaten van dit onderzoek zijn vastgelegd in een rapport dat bij de gemeente kan worden ingezien. In dit rapport is de milieukundige toestand van de bodem van de onroerende zaak omschreven en hieruit blijkt dat de bodem van de locatie geschikt is voor het beoogde gebruik. Dit houdt in dat er geen reden is om aan te nemen dat zich in de bodem stoffen bevinden, die naar de huidige maatstaven dermate schadelijk zijn te achten voor het milieu of de volksgezondheid of anderszins onaanvaardbaar zijn, op grond waarvan de bodem ongeschikt is voor de realisering van de daaraan gegeven bestemming.
2. Indien voor de datum van het verlijden van de notariële akte of, indien dat eerder is, voor de datum van de feitelijke ingebruikname van de onroerende zaak zou blijken van de aanwezigheid van de in lid 1 van dit artikel bedoelde stoffen, die van zodanige concentratie en aard zijn dat van erfpachter in redelijkheid niet kan worden verwacht dat hij, zonder dat de bodem wordt gesaneerd, de onroerende zaak aanvaardt, heeft erfpachter het recht eenzijdig de overeenkomst te ontbinden en de onroerende zaak ter vrije beschikking van de gemeente te stellen, voor zover redelijkerwijze mogelijk in de toestand waarin deze zich

bevond bij het aangaan van de erfpachtovereenkomst. De door erfpachter eventueel reeds verrichte betalingen zullen in dat geval volledig aan erfpachter worden gerestitueerd.

3. Het (rest)risico van aanwezigheid van verontreinigde grond welke niet blijkt uit dit bodemonderzoek doch na overdracht of feitelijke ingebruikname bij afgraving van de grond aanwezig blijkt te zijn, is voor rekening van erfpachter waarvoor erfpachter de gemeente niet aansprakelijk stelt en vrijwaart voor aanspraken van derden.
4. Indien erfpachter aanvullend bodemonderzoek wenst te plegen in de onroerende zaak, is hij daartoe gerechtigd. De hieraan gelieerde (on)kosten zijn volledig voor rekening en risico van erfpachter.
5. Erfpachter dient voor eigen rekening en risico een sonderingsonderzoek te laten verrichten teneinde kennis te verkrijgen van de draagkracht van de bodem op de onroerende zaak.
6. Onder voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen wordt niet verstaan bodemvreemde materialen als: funderingsrestanten, puin of andere restanten van bouwkundige aard, tenzij zich hierin onaanvaardbare stoffen bevinden zoals bedoeld in lid 1 van dit artikel. Evenmin wordt hieronder verstaan de aanwezigheid van de draagkracht van de grond beïnvloedende omstandigheden, noch stobben van bomen of struiken.

Artikel 2.17 Milieukundig bodemonderzoek in geval van overdracht of beëindiging van de (onder)erfpacht

1. In geval van beëindiging van het recht van erfpacht dient de onroerende zaak te worden opgeleverd in dezelfde milieukundige staat als waarin deze is verkregen ten tijde van de vestiging van het eerste recht van erfpacht. Erfpachter zal voor eigen rekening een milieukundig onderzoek verrichten conform het bepaalde in lid 2 en 3. Indien uit milieukundig onderzoek blijkt dat de milieukundige staat van de onroerende zaak verschilt ten opzichte van het eerdere onderzoek, zoals bedoeld in artikel 2.16 van de AE 2013, is erfpachter jegens de gemeente gehouden onverwijld en zonder enig voorbehoud, voor eigen rekening en risico de onroerende zaak in de oorspronkelijke milieukundige staat te brengen, een en ander in overeenstemming met de door de gemeente vooraf gegeven aanwijzingen.
2. In het geval van overdracht, ondererfpacht alsmede beëindiging van het recht van erfpacht zal voor rekening van en door of namens erfpachter een milieukundig bodemonderzoek plaatsvinden, zulks op basis van een vooraf door de gemeente goedgekeurd bodemonderzoeksplan en uitgevoerd door een vooraf door de gemeente goedgekeurd deskundig milieukundig onderzoeksbureau. Het bodemonderzoek mag ten tijde van de overdracht van de erfpacht of de vestiging van de ondererfpacht niet ouder zijn dan één (1) jaar. Erfpachter zal aan de opvolgende (onder)erfpachter alsmede aan de gemeente onverwijld nadat het bodemonderzoek is afgerond een afschrift overhandigen van het bij het onderzoek behorende rapport.
3. Bij niet- of niet behoorlijke nakoming van de verplichting tot het laten plaatsvinden van een milieukundig onderzoek als genoemd in lid 2 van dit artikel, verbeurt de (onder)erfpachter, na ingebrekestelling en na verloop van de daarin gestelde termijn, een boete ter hoogte van de geschatte kosten van het betreffende milieukundig bodemonderzoek vermeerderd met vijfentwintig (25) procent daarvan. De (onder)erfpachter is jegens de gemeente hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van vorenbedoelde boete welke verschuldigd is geworden door een of meer van zijn rechtverkrijgenden. De boete zal door de gemeente worden gebruikt voor de uitvoering

van het milieukundig bodemonderzoek. De resultaten van het bodemonderzoek zullen in afschrift aan de betrokken (onder)erfpachter dan wel zijn rechtsopvolger ter hand worden gesteld.

4. Indien naar het redelijk oordeel van de gemeente uit het in lid 2 en 3 van dit artikel genoemde bodemonderzoek blijkt dat een saneringsonderzoek, sanerings- en/of beheersmaatregel nodig is, dan zal deze jegens de gemeente gehouden zijn onverwijld en zonder enig voorbehoud, voor eigen rekening en risico tot uitvoering daarvan over te gaan een en ander in overeenstemming met de door de gemeente vooraf gegeven aanwijzingen.
5. Bij niet- of niet behoorlijke nakoming van de verplichting als genoemd in de leden 1 en 4 van dit artikel is de gemeente gerechtigd om zelf, voor rekening en risico van de (onder)erfpachter of diens rechtverkrijgenden, het bedoelde saneringsonderzoek dan wel de sanerings- en/of de beheersmaatregel tot uitvoering te brengen. De resultaten van de eventuele sanering en/of beheersmaatregelen zullen in afschrift aan de betrokken onder(erfpachter) dan wel zijn rechtsopvolger ter hand worden gesteld.
6. Het gestelde in de vorige leden laat onverlet het recht van de gemeente om bij niet- of niet behoorlijke nakoming van enige uit dit artikel voortvloeiende verplichting in rechte nakoming en/of vervangende schadevergoeding te vorderen. Hetzelfde geldt bij aansprakelijkheid van de (onder)erfpachter en/of zijn rechtverkrijgenden in geval van opgetreden en nog op te treden schade uit onrechtmatige daad.
7. Artikel 2.32 van de AE 2013 is van toepassing op het bepaalde in dit artikel.

Artikel 2.18 Ontgraving, afvoer zand en grond

1. De gemeente kan, in daarvoor in aanmerking komende gevallen, eisen dat, alvorens door erfpachter met het doen van ontgravingen in de onroerende zaak wordt begonnen, door en voor rekening van erfpachter voorzieningen worden getroffen ter voorkoming van verzakkingen van of in de aangrenzende gebouwen, terreinen, wegen, vaarwegen of oevers.
2. Erfpachter is verplicht ter plaatse van de tuinen een laag van minimaal vijftig (50) centimeter grond aan te brengen. Deze grond kan erfpachter om niet betrekken uit de gemeentelijke depots. De hieraan verbonden vervoerskosten komen voor rekening van erfpachter.
3. Erfpachter is verplicht de (zwarte) grond welke vrijkomt bij de (her)inrichting van tuinen/of binnenterrein op de aan erfpachter uitgegeven onroerende zaak – voor zover die grond niet op voornoemde onroerende zaak kan worden (her)verdeeld– af te (laten) voeren naar een recyclingmaatschappij. De, met het transport naar en de inname door voornoemde recyclingmaatschappij gemoeide, transport- en keuringskosten komen geheel voor rekening van erfpachter.
4. Erfpachter is verplicht een eventueel overschot aan zand ter beschikking te stellen aan de gemeente door deze af te voeren naar een door de gemeente aan te wijzen locatie. De hieraan verbonden kosten komen voor rekening van erfpachter. De gemeente zal hiervoor geen vergoeding verstrekken.
5. Bij overtreding van het bepaalde in lid 3 en 4 van dit artikel verbeurt erfpachter – nadat de overtreding is geconstateerd– ten behoeve van de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van vijftigduizend euro (€ 25.000,-) onverminderd de bevoegdheid van de gemeente om de ongewijzigde nakoming van het bepaalde in lid 3 en 4 van dit artikel te

vorderen.

6. Artikel 2.32 van de AE 2013 is van toepassing op het bepaalde in lid 3, 4 en 5.

F. Vervreemding en wijziging

Artikel 2.19 Vervreemden/in ondererfpacht uitgeven van recht van erfpacht

Erfpachter mag niet zonder schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders vervreemden of in ondererfpacht uitgeven. Op basis van een door erfpachter schriftelijk ingediend en gemotiveerd verzoek, kan door burgemeester en wethouders toestemming tot vervreemding dan wel tot uitgifte in ondererfpacht worden verleend. Aan deze toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden. Voor vestiging van het recht van hypotheek is geen toestemming nodig.

Artikel 2.20 Verplichtingen ten opzichte van hypotheekhouders

1. In geval de erfpacht met een of meer hypotheekrechten is bezwaard, is erfpachter verplicht om binnen een maand na ontvangst van een daartoe strekkend verzoek, aan burgemeester en wethouders een authentiek afschrift van de akte(n) van hypotheekverlening te overleggen. De kosten die hier aan zijn verbonden, komen voor rekening van erfpachter.
2. Burgemeester en wethouders zullen de hypotheekhouder(s) tijdig in kennis stellen van een voornemen tot opzegging van de erfpacht als bedoeld in artikel 2.25 en 2.27, of herziening van de canon als bedoeld in artikel 2.5 van deze AE 2013.

Artikel 2.21 Wijzigen bestemming en gebruik

1. Het is erfpachter, nu en in de toekomst, niet toegestaan om het gebruik c.q. de bestemming van de onroerende zaak, zoals omschreven in de erfpachtovereenkomst, behoudens uitdrukkelijke voorafgaande schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders te wijzigen. Aan de toestemming kunnen (financiële) voorwaarden worden verbonden.
2. Het is erfpachter niet geoorloofd opstallen geheel of gedeeltelijk te slopen of het bouwvolume van de opstallen te wijzigen zonder uitdrukkelijke voorafgaande schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders. Het verlenen van een omgevingsvergunning is geen toestemming in het kader van de erfpachtovereenkomst.
3. Bij overtreding van het gestelde in lid 1 en/of lid 2 van dit artikel zal erfpachter, zonder rechterlijke tussenkomst, een boete verbeuren van tienduizend euro (€ 10.000,-) per dag dat de overtreding voortduurt.
4. Erfpachter is geheel voor eigen rekening en risico verantwoordelijk voor het tijdig verkrijgen van vergunningen, ontheffingen, beschikkingen, et cetera die benodigd zijn voor het wijzigen van bestemming en gebruik.
5. Artikel 2.32 van de AE 2013 is van toepassing op het bepaalde in dit artikel.

Artikel 2.22 Splitsing en samenvoeging

1. Erfpachter is tot splitsing van de erfpacht, tot splitsing in appartementsrechten of tot samenvoeging van erfpachtrechten slechts bevoegd na uitdrukkelijke voorafgaande schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders. Voor de toepassing van dit artikel wordt met de in de eerste zin bedoelde handelingen gelijkgesteld, het door erfpachter verlenen van deelnemings- en lidmaatschapsrechten die betrekking hebben op het gebruik van de onroerende zaak. Aan de toestemming kunnen (financiële) voorwaarden worden verbonden.

2. Artikel 2.32 van de AE 2013 is van toepassing op het bepaalde in dit artikel.

G. Einde van het recht van erfpacht

Artikel 2.23 Opzegging in het algemeen belang

1. De gemeente kan de erfpacht beëindigen om redenen van algemeen belang. De beëindiging geschiedt door opzegging van de erfpacht nadat burgemeester en wethouders een daartoe strekkend besluit heeft genomen.
2. In het besluit moet gemotiveerd worden uiteengezet welke de redenen zijn die beëindiging van de erfpacht in het algemeen belang rechtvaardigen. Burgemeester en wethouders geven erfpachter, hypotheekhouder(s) en anderen die als beperkt gerechtigde of beslaglegger(s) op de erfpacht in de openbare registers staan ingeschreven, schriftelijk kennis van het besluit tot beëindiging van de erfpacht in het algemeen belang. Tevens maken burgemeester en wethouders het voornemen tot beëindiging algemeen bekend.
3. Burgemeester en wethouders nemen geen besluit over de beëindiging, zolang niet ten minste twee (2) maanden sedert dagtekening van de in lid 2 bedoelde kennisgeving zijn verstreken. Gedurende deze termijn kunnen erfpachter, de hypotheekhouder(s) en eventueel derdebelanghebbenden bezwaren tegen het voorstel tot beëindiging bij burgemeester en wethouders inbrengen. Burgemeester en wethouders besluiten met meeweging van de eventueel ingebrachte bezwaren. Indien burgemeester en wethouders niet binnen een jaar na dagtekening van het in lid 2 van dit artikel bedoelde schrijven besluiten tot beëindiging van de erfpacht, wordt het in lid 2 van dit artikel bedoelde voorstel geacht niet te zijn gedaan.
4. Het besluit van burgemeester en wethouders bepaalt de dag waarop de erfpacht uiterlijk moet worden opgezegd. Opzegging vindt vervolgens plaats bij deurwaardersexploot en met inachtneming van een termijn van tenminste één (1) jaar. Deze opzegging moet op straffe van nietigheid binnen acht (8) dagen tevens worden betekend aan de hypotheekhouder(s) en aan anderen die als beperkt gerechtigde of beslaglegger(s) op de erfpacht in de openbare registers staan ingeschreven. De opzegging wordt door de gemeente ingeschreven in de openbare registers onder verwijzing naar het betreffende college besluit.
5. Indien op de dag dat de erfpacht eindigt, het perceel grond en de zich eventueel daarop bevindende bebouwing niet zijn ontruimd, kunnen burgemeester en wethouders zonder nadere ingebrekestelling ontruiming doen bewerkstelligen, met inachtneming van door derden rechtmatig verkregen gebruiksrechten en het eventuele retentierecht van erfpachter.

Artikel 2.24 Schadeloosstelling bij opzegging in het algemeen belang

1. Indien de erfpacht eindigt op de wijze als bedoeld in artikel 2.23 van de AE 2013, vindt schadeloosstelling plaats op basis van de Onteigeningswet.
2. Niet zal worden vergoed de waarde van hetgeen in strijd met enige bepaling of voorwaarde in de erfpachtovereenkomst of in een akte inhoudende wijziging van het erfpachtrecht is gesticht, noch zal worden vergoed de schade ter zake van het beëindigen van een activiteit die in strijd met enige bepaling of voorwaarde in de erfpachtovereenkomst of in een akte houdende wijziging van de erfpacht op de

onroerende zaak wordt uitgeoefend, tenzij burgemeester en wethouders daartoe uitdrukkelijk schriftelijk toestemming hebben verleend.

3. Indien erfpachter zich niet kan verenigen met de door de gemeente aangeboden vergoeding, doet hij hiervan binnen twee (2) maanden na ontvangst van de aangetekende kennisgeving van de vergoeding, schriftelijk mededeling aan burgemeester en wethouders. Indien geen overeenstemming wordt bereikt over de hoogte van de vergoeding, wordt deze, behoudens beroep op de ter zake bevoegde rechter, vastgesteld door drie deskundigen.
4. De deskundigen bedoeld in het vorige lid worden op de volgende wijze benoemd:
 - gemeente en erfpachter wijzen, wanneer daartoe aanleiding bestaat, binnen zes (6) weken ieder een deskundige aan;
 - de aangewezen deskundigen wijzen tezamen binnen zes (6) weken een derde deskundige aan;
 - Voor iedere deskundige die niet binnen de gestelde termijn is aangewezen, wordt op verzoek van de meest gerede partij(en) een deskundige aangewezen door de ter zake bevoegde rechter.

Het advies van de deskundigen moet zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk drie (3) maanden na de aanwijzing van de derde deskundige, ter kennis van partijen worden gebracht. De deskundigen bepalen wie hun kosten moet dragen en in welke verhouding.

5. Burgemeester en wethouders keren de aan erfpachter toekomende schadevergoeding uit, na aftrek van al hetgeen erfpachter met betrekking tot het erfpachtrecht nog aan de gemeente verschuldigd is.
6. Indien de erfpacht ten tijde van het eindigen van het recht met hypotheek is bezwaard, wordt, in afwijking van lid 5 van dit artikel, de schadevergoeding, na aftrek van al hetgeen aan de gemeente met betrekking tot de erfpacht nog verschuldigd is, aan de hypotheekhouder(s) uitgekeerd tot een door burgemeester en wethouders vast te stellen bedrag, gelijk aan het bedrag dat aan de hypotheekhouder(s) zal toekomen indien het een verdeling betreft van de koopprijs in geval van gerechtelijke verkoop van het erfpachtrecht. Een daarna overblijvend bedrag van de schadevergoeding wordt uitgekeerd aan erfpachter. Zolang de onroerende zaak niet ter vrije beschikking van de gemeente is gesteld, is de gemeente bevoegd om tien procent van de uitkering ingevolge dit artikel achter te houden.

Artikel 2.25 Bijzondere wijze van opzegging van het erfpachtrecht

1. Uitsluitend indien erfpachter in verzuim is de canon te betalen over twee achtereenvolgende erfpachttermijnen, dan wel indien erfpachter in ernstige mate tekortschiet in de nakoming van zijn andere verplichtingen, zijn burgemeester en wethouders gerechtigd om met inachtneming van het bepaalde in dit artikel, de erfpacht door opzegging te beëindigen. Opzegging vindt plaats bij deurwaardersexploot en met inachtneming van een termijn van tenminste één (1) maand. Deze opzegging moet op straffe van nietigheid binnen acht (8) dagen tevens betekend worden aan de hypotheekhouder en aan anderen die als beperkt gerechtigden of beslagleggers op de erfpacht in de openbare registers staan ingeschreven.
2. Aan erfpachter zal, ingeval van beëindiging als bedoeld in het vorige lid, worden vergoed de waarde van het erfpachtrecht, verminderd met hetgeen de gemeente uit hoofde van de erfpacht te vorderen heeft, kosten, schade en rente daaronder begrepen.

3. Het op grond van lid 2 van dit artikel aan erfpachter dan wel aan de gemeente toekomende bedrag zal, behoudens beroep op de ter zake bevoegde rechter, worden vastgesteld door drie deskundigen, tenzij voor het einde van de erfpacht, de gemeente, erfpachter, de hypotheekhouder en eventueel andere belanghebbenden anders overeenkomen.
4. De deskundigen worden op de volgende wijze benoemd:
 - gemeente en erfpachter wijzen, wanneer daartoe aanleiding bestaat, binnen zes (6) weken ieder een deskundige aan;
 - de aangewezen deskundigen wijzen tezamen binnen zes (6) weken een derde deskundige aan;
 - voor iedere deskundige die niet binnen de gestelde termijn is aangewezen, wordt op verzoek van de meest gerede partij(en) een deskundige aangewezen door de ter zake bevoegde rechter.

Het advies van de deskundigen moet zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk drie (3) maanden na de aanwijzing van de derde deskundige, ter kennis van partijen worden gebracht. De deskundigen bepalen wie hun kosten moet dragen en in welke verhouding.

5. Eventueel op de onroerende zaak gebouwde opstallen worden niet vergoed, tenzij bij wet of in de erfpachtovereenkomst anders is bepaald. Indien wel sprake is van een vergoeding voor de gebouwde opstallen, dan is het bepaalde in artikel 2.26 van overeenkomstige toepassing.

Artikel 2.26 Vergoeding opstallen einde erfpacht door tijdsverloop

1. Indien het erfpachtrecht eindigt door tijdsverloop en de gemeente het erfpachtrecht niet voort wenst te zetten, zal in het geval de onroerende zaak de bestemming woning heeft, de gemeente aan erfpachter voor uitsluitend de door deze overeenkomstig de bestemming opgerichte of betaalde opstallen een vergoeding betalen, gelijk aan de waarde daarvan zonder de grond, gebaseerd op de bouwkundige waarde c.q. vervangingswaarde. Werken (opritten, tuinschuurtjes, gemetselde elementen, et cetera) en beplanting zijn uitgesloten van vergoeding. Onder bouwkundige waarde/ vervangingswaarde wordt verstaan de waarde van de opstallen – de ondergrond niet inbegrepen – in de bouwkundige staat waarin zij zich bij het einde van het recht van erfpacht bevinden. De eventuele bijzondere ligging van de in de taxatie begrepen opstallen wordt derhalve niet in de taxatie betrokken. Bedoelde waarde wordt door partijen in onderling overleg bepaald. Indien partijen daaromtrent geen overeenstemming bereiken, zal de waarde bindend worden bepaald door drie deskundigen tezamen.
2. De deskundigen worden op de volgende wijze benoemd:
 - gemeente en erfpachter wijzen, wanneer daartoe aanleiding bestaat, binnen zes (6) weken ieder een deskundige aan;
 - de aangewezen deskundigen wijzen tezamen binnen zes (6) weken een derde deskundige aan;
 - voor iedere deskundige die niet binnen de gestelde termijn is aangewezen, wordt op verzoek van de meest gerede partij(en) een deskundige aangewezen door de ter zake bevoegde rechter.

Het advies van de deskundigen moet zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk drie (3) maanden na de aanwijzing van de derde deskundige, ter kennis van partijen worden gebracht. De deskundigen bepalen wie hun kosten moet dragen en in welke verhouding.

3. Geen recht op vergoeding bestaat voor die opstallen, waarvoor door de gemeente geen voorafgaande schriftelijke toestemming is verleend. Het verlenen van een omgevingsvergunning is geen toestemming in het kader van de erfpachtovereenkomst.

4. De door de gemeente aan erfpachter voor bedoelde opstallen te betalen vergoeding dient te worden voldaan binnen zes (6) maanden nadat het taxatierapport door de deskundigen zal zijn uitgebracht, waarbij de gemeente over deze periode van zes (6) maanden geen rente is verschuldigd.
5. Indien zou blijken dat de oplevering door erfpachter aan de gemeente niet tijdig dan wel in strijd met erfpachters verplichtingen niet vrij van huur, pacht of andere niet direct opzegbare gebruiksrechten of niet leeg en ontruimd is geschied, is de gemeente bevoegd het betalen van de vergoeding renteloos op te schorten, totdat de oplevering vrij van huur, pacht en gebruik, leeg en ontruimd is geschied.
6. De gemeente is bovendien bevoegd het gehele bedrag van de vergoeding dan wel een deel daarvan – in mindering op de aanspraken van erfpachter – aan te wenden tot het huurvrij maken/doen ontruimen van bedoelde opstallen, werken en beplantingen. Voorts zullen ook de nog achterstallige canons aan de gemeente en/of andere achterstallige lasten en belastingen in mindering mogen worden gebracht op de vergoeding.
7. Indien de erfpacht eindigt door tijdsverloop en erfpachter wenst het erfpachtrecht niet voort te zetten, dan zal de gemeente voor de door erfpachter aangebrachte dan wel betaalde opstallen, werken en beplantingen geen vergoeding verschuldigd zijn.
8. Het bepaalde in dit artikel is niet van toepassing op onroerende zaken, niet zijnde woningen of woonbestemming, tenzij in de erfpachtovereenkomst expliciet anders is overeengekomen.

H. Niet-nakoming

Artikel 2.27 Niet-nakoming van verplichtingen

1. Wegens het niet, niet tijdig of niet behoorlijk voldoen aan enige verplichting voortvloeiend uit de erfpachtovereenkomst en/of uit deze AE 2013, kunnen burgemeester en wethouders besluiten erfpachter een boete op te leggen van ten hoogste tien (10) maal het bedrag van de alsdan geldende canon. De boete moet worden betaald binnen een (1) maand na dagtekening van het schrijven waarin de boete is opgelegd.
2. Indien de canon is afgekocht, wordt voor de toepassing van het vorige lid uitgegaan van de canon bij uitgifte die jaarlijks is geïndexeerd in de periode van uitgifte tot aan de datum boeteplicht met de CPI-index van het moment van de boeteplicht.
3. Naast de in lid 1 van dit artikel bedoelde boete, kunnen burgemeester en wethouders een extra boete vorderen voor elke dag of gedeelte hiervan dat de niet, niet tijdige of niet behoorlijke nakoming voortduurt. Deze extra dagboete zal ten hoogste vijf procent (5%) van de (geïndexeerde) jaarcanon bedragen.
4. De kosten van de invordering van de boete zijn voor rekening van erfpachter.
5. Artikel 2.32 van de AE 2013 is van toepassing op het bepaalde in dit artikel.

Artikel 2.28 Herstel door de gemeente

1. Indien erfpachter enige verplichting, voortvloeiend uit de erfpachtovereenkomst en/of op de erfpachtovereenkomst van toepassing zijnde artikel(en) uit de AE 2013, niet, niet tijdig of niet behoorlijk nakomt, kunnen burgemeester en wethouders deze verplichting, na erfpachter daartoe in gebreke te hebben gesteld en verloop van de daarbij gestelde termijn

om deze verplichting alsnog na te komen, op kosten van erfpachter te doen uitvoeren. Met de ondertekening van de erfpachtovereenkomst en de toepassing van de AE 2013, machtigt erfpachter uitdrukkelijk burgemeester en wethouders daartoe. Tevens machtigt erfpachter burgemeester en wethouders daarbij, om op kosten van erfpachter al datgene ongedaan te maken, dat in strijd met enige verplichting uit de erfpachtovereenkomst en/of uit de AE 2013 door erfpachter is verricht.

2. Burgemeester en wethouders geven bij aangetekend schrijven kennis aan erfpachter van hun voornemen om gebruik te maken van de bevoegdheid als bedoeld in lid 1 van dit artikel. Zij doen de kennisgeving vergezeld gaan van een opgave van de vermoedelijke kosten die met de uitvoering gemoeid zullen zijn, van een ingebrekestelling ten aanzien van de niet nagekomen verplichting of de strijdige verplichting en van een aanmaning om een en ander binnen een redelijke termijn te voldoen.
3. Onverminderd de verschuldigdheid van andere kosten, schadevergoeding en rente bij de gemeente, ontstaan als gevolg van de nalatigheid van erfpachter en dat wat aan erfpachter kan worden toegerekend, is erfpachter verplicht op eerste aanzegging van burgemeester en wethouders, de kosten van het herstel door de gemeente te voldoen. Burgemeester en wethouders doen de aanzegging vergezeld gaan van een gespecificeerde opgave van de kosten.

I. Diversen

Artikel 2.29 Faillissement en beslag

1. Indien erfpachter voor de datum van overdracht dan wel voor de datum van vervroegde ingebruikneming in staat van faillissement wordt verklaard of surseance van betaling of gerechtelijke schuldsanering van erfpachter is aangevraagd of in geval van verlies van rechtspersoonlijkheid, feitelijke liquidatie of ontbinding van de vennootschap alsmede wanneer er executoriaal beslag op zaken en vermogensrechten van erfpachter wordt gelegd, is de gemeente bevoegd de erfpachtovereenkomst te ontbinden, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst vereist is.
2. Indien zich één van de situaties voordoet zoals bedoeld in lid 1 van dit artikel en de onroerende zaak op dat moment reeds door erfpachter in gebruik is genomen, dan is erfpachter na een eerste verzoek daartoe door de gemeente verplicht de onroerende zaak onverwijld weer in de macht van de gemeente terug te brengen, in de staat waarin dit zich bevond ten tijde van de feitelijke terbeschikkingstelling van de onroerende zaak. Alle kosten die daarmee gepaard gaan, komen voor rekening van erfpachter.
3. De reeds door erfpachter betaalde canon zal worden gerestitueerd voor zover ze het bedrag van de kosten en boeten voortvloeiende uit de erfpachtovereenkomst en de AE 2013 te boven gaat. Over reeds betaalde canon, vindt geen rentevergoeding plaats.

Artikel 2.30 Aansprakelijkheid meerdere personen als erfpachter

1. Indien in de erfpachtovereenkomst meer dan één natuurlijke- of rechtspersoon als erfpachter staat genoemd, zijn deze (rechts-)personen ieder hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen uit de erfpachtovereenkomst.
2. In geval van vervreemding van de erfpacht blijft de voorgaande erfpachter naast de nieuwe erfpachter voor de eventuele niet betaalde, reeds vervallen erfpachttermijnen over de aan de overdracht voorafgaande vijf (5) jaar hoofdelijk aansprakelijk.

Artikel 2.31 Gedoogplicht

1. Erfpachter is verplicht te gedogen dat op, in, aan of boven de onroerende zaak voor openbare doeleinden bestemde voorzieningen (zoals aanduidingsborden, schakelkasten, armaturen en dergelijke) worden aangebracht, onderhouden en/of vernieuwd. De gemeente is niet gehouden tot het betalen van enige vergoeding ter zake van het gedogen.
2. Het aanbrengen, het onderhoud en/of het vernieuwen van deze voor openbare doeleinden bestemde voorzieningen zal door de gemeente plaatsvinden na overleg met erfpachter.
3. Alle schade, die een onmiddellijk gevolg is van het vorenstaande en die redelijkerwijs niet ten laste van erfpachter dient te komen zal door de gemeente, naar keuze van erfpachter, op kosten van de gemeente worden hersteld of aan erfpachter worden vergoed.
4. Artikel 2.32 van de AE 2013 is van toepassing op het bepaalde in dit artikel.

Artikel 2.32 Kettingbeding en derdenbeding

1. Voor zover de verplichtingen, omschreven in de erfpachtovereenkomst en in de AE 2013 niet reeds van rechtswege overgaan op de nieuwe erfpachter, ondererfpachter, beperkt gerechtigde of persoonlijk gerechtigde, is de erfpachter verplicht en verbindt hij zich jegens de gemeente, die dit voor zich aanvaardt, deze verplichtingen, bij overdracht van de erfpacht alsmede bij verlening daarop van enig zakelijk of persoonlijk gebruiks- of genotsrecht, aan de nieuwe erfpachter, ondererfpachter, of beperkt of persoonlijk gerechtigde ten behoeve van de gemeente op te leggen en die ten behoeve van de gemeente aan te nemen, alsmede het in dit artikel bepaalde in elke verdere akte van vervreemding/vestiging ordelijk te doen opnemen. Dit zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van maximaal tien (10) maal het bedrag van de alsdan geldende canon – dan wel de canon die zonder afkoop op dat moment van toepassing zou zijn geweest – ten behoeve van de gemeente, met bevoegdheid voor de gemeente om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen. Indien de canon is afgekocht, wordt voor de toepassing van het vorige lid uitgegaan van de canon bij uitgifte die jaarlijks is geïndexeerd in de periode van uitgifte tot aan de datum boeteplicht met de CPI-index van het moment van de boeteplicht.
2. Op gelijke wijze als hierboven onder lid 1 van dit artikel is bepaald, verbindt erfpachter zich jegens de gemeente tot het bedingen, bij wijze van derdenbeding, van de nieuwe gebruiks- of genotsgerechtigde dat ook deze zowel het bepaalde in de in lid 1 van dit artikel bedoelde artikelen, als de in lid 1 en in het onderhavige lid 2 van dit artikel opgenomen verplichting om dit door te geven, zal opleggen aan diens rechtsopvolger(s) respectievelijk beperkt gerechtigde(n). Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de gemeente het beding aan.

Artikel 2.33 Leerlingstelsel voor bouwberoepen in Almere

Door ondertekening op 6 oktober 2010 van Convenant “Bouwvolume voor opleidingen in Flevoland” heeft de gemeente de inspanningsverplichting op zich genomen om elk jaar bouwvolume uit te geven aan de in artikel 4 van het Convenant genoemde bouwende en voor de bouw opdrachtgevende partijen. In het kader van vorenstaande heeft erfpachter de inspanningsverplichting om in samenwerking met de gemeente het in de erfpachtovereenkomst omschreven c.q. het op de in erfpacht gegeven gronden te realiseren werk (voor een gedeelte) door middel van Beroeps Praktijk Vormende plaatsen voor leerlingen, woonachtig in Flevoland, te realiseren. Dit kan geschieden in de vorm van een leerling-bouwplaats (te erkennen door Fundeon te Zwolle) dan wel in de vorm van een individuele Beroeps Praktijk Vormende plaats. Erfpachter zal hiertoe contact opnemen met Bouwopleidingen Rolbij te Lelystad.