



# **ALGEMENE VOORWAARDEN TOT UITGIFTE IN ERFPACHT**

**Schouwen-Duiveland 2016**

De 'Algemene voorwaarden tot uitgifte in erfpacht Schouwen-Duiveland 2016' zijn door het college van burgemeester en wethouders vastgesteld op 18 oktober 2016 en treden in werking op 1 november 2016.

# Inhoud

<b>1. Algemene voorwaarden</b>	<b>5</b>
Artikel 1.1 Begripsbepalingen	5
Artikel 1.2 Geldigheid	5
<b>2. Voorwaarden uitgifte in erfpacht</b>	<b>7</b>
Artikel 2.1 Uitgifte in erfpacht	7
Artikel 2.2 Afhankelijk recht van opstal	7
Artikel 2.3 (Aanvangs)canon	7
Artikel 2.4 Betaling van de canon	8
Artikel 2.5 Indexering van de canon	8
Artikel 2.6 Herziening van de canon	9
Artikel 2.7 Over- en ondermaat	9
Artikel 2.8 Lasten en belastingen	9
Artikel 2.9 Splitsing en samenvoeging van het recht van erfpacht	9
Artikel 2.10 Ondererfpacht	9
Artikel 2.11 Verhuren en verpachten	10
Artikel 2.12 Hypotheekrechten	10
Artikel 2.13 Verbod van opzegging door de erfpachter	10
Artikel 2.14 Opzegging door de grondeigenaar	10
Artikel 2.15 Beëindiging recht van erfpacht om dwingende redenen van algemeen belang	10
Artikel 2.16 Overdracht van het recht van erfpacht	11
Artikel 2.17 Gebruik en inrichting van het perceel	11
Artikel 2.18 Risico, aansprakelijkheid en bijstaan in een geding	12
Artikel 2.19 Niet nakomen van verplichtingen door de erfpachter	12
Artikel 2.20 Boete	13
Artikel 2.21 Herstel door de grondeigenaar	13
Artikel 2.22 Vertegenwoordiging en hoofdelijke aansprakelijkheid	14

Artikel 2.23 Kosten akte tot uitgifte in erfpacht	14
Artikel 2.24 Ontruiming	14
Artikel 2.25 Vergoeding voor gebouwen, werken en/of beplantingen	14
Artikel 2.26 Derdenwerking, kwalitatieve verplichting en kettingbeding	14
Artikel 2.27 Bepalingen Burgerlijk Wetboek	15
Artikel 2.28 Domiciliekeuze	15
Artikel 2.29 Algemene Termijnenwet	15
Artikel 2.30 Hardheidsclausule	15
Artikel 2.31 Citeertitel	15
<b>3. Voorwaarden uitgifte in erfpacht bouwka­vel voor woningbouw</b>	<b>17</b>
Artikel 3.1 Toepasselijkheid van de bepalingen van dit hoofdstuk	17
Artikel 3.2 Vestiging recht van erfpacht	17
Artikel 3.3 Rentepercentage voor woningbouw	17
Artikel 3.4 Aankoop perceel	17
Artikel 3.5 Bouwrijpe staat	17
Artikel 3.6 Kavelgrenzen perceel	17
Artikel 3.7 Werkzaamheden door erfpachter	18
Artikel 3.8 Bouwplicht	18
Artikel 3.9 Hergebruik vrijkomende grond	18
Artikel 3.10 Parkeerplaatsen	19
Artikel 3.11 Verbod tijdelijk woonverblijf	19
<b>4. Voorwaarden uitgifte in erfpacht bouwka­vel voor bedrijvigheid</b>	<b>21</b>
Artikel 4.1 Toepasselijkheid van de bepalingen van dit hoofdstuk	21
Artikel 4.2 Vestiging recht van erfpacht	21
Artikel 4.3 Rentepercentage voor bedrijvigheid	21
Artikel 4.4 Omzetbelasting	21
Artikel 4.5 Aankoop perceel	22
Artikel 4.6 Bouwrijpe staat	22

<b>Artikel 4.7</b>	<b>Kavelgrenzen perceel</b>	<b>22</b>
<b>Artikel 4.8</b>	<b>Werkzaamheden door erfpachter</b>	<b>23</b>
<b>Artikel 4.9</b>	<b>Bouwplicht</b>	<b>23</b>
<b>Artikel 4.10</b>	<b>Hergebruik vrijkomende grond</b>	<b>23</b>
<b>Artikel 4.11</b>	<b>Parkeerplaatsen</b>	<b>24</b>
<b>5.</b>	<b>Voorwaarden uitgifte in erfpacht overige percelen</b>	<b>25</b>
<b>Artikel 5.1</b>	<b>Toepasselijkheid van de bepalingen van dit hoofdstuk</b>	<b>25</b>
<b>Artikel 5.2</b>	<b>Vestiging recht van erfpacht</b>	<b>25</b>
<b>Artikel 5.3</b>	<b>Rentepercentage voor overige percelen</b>	<b>25</b>
<b>Artikel 5.4</b>	<b>Kavelgrenzen perceel</b>	<b>25</b>
<b>Artikel 5.5</b>	<b>Bodem- en milieuverklaring</b>	<b>25</b>



# Algemene voorwaarden

# 1

## Artikel 1.1 Begripsbepalingen

In deze algemene voorwaarden tot uitgifte in erfpacht, hierna te noemen: 'de algemene erfpachtvoorwaarden', wordt verstaan onder:

- a. afhankelijk recht van opstal : een zakelijk recht van opstal als bedoeld in artikel 5:101 (lid 2) en verder van het Burgerlijk Wetboek, dat de opstalhouder de bevoegdheid geeft om in, op of boven het perceel gebouwen, werken of beplantingen in eigendom te hebben of te verkrijgen, het afhankelijk recht van opstal is afhankelijk van een ander zakelijk recht, namelijk het recht van erfpacht;
- b. akte tot uitgifte in erfpacht : de notariële akte waarin de rechten en plichten zijn vastgelegd die verbonden zijn aan het recht van erfpacht;
- c. algemene erfpachtvoorwaarden : algemene voorwaarden tot uitgifte in erfpacht Schouwen-Duiveland 2016;
- d. bijzondere erfpachtvoorwaarden : de erfpachtvoorwaarden die gelden in aanvulling op, naast of in afwijking van de algemene erfpacht-voorwaarden zoals vermeld in de erfpacht-overeenkomst en de akte tot uitgifte in erfpacht;
- e. canon : het bedrag dat de erfpachter, al dan niet periodiek, aan de grondeigenaar is verschuldigd als vergoeding voor het recht van erfpacht;
- f. erfpachter : de natuurlijke perso(o)n(en) en/of rechts-perso(o)n(en) die bevoegd is/zijn het perceel in eigendom van de grondeigenaar tegen betaling van een canon te gebruiken;
- g. grondeigenaar : de gemeente Schouwen-Duiveland of diens rechts-opvolger(s);
- h. grondwaarde : de waarde van het perceel, dat ten grondslag ligt aan de berekening van de canon, zoals deze is opgenomen in de overeenkomst tot uitgifte in erfpacht;
- i. openbare registers : de openbare registers waarin de Dienst voor het Kadaster en de openbare registers (Kadaster) onder andere zakelijke rechten vast legt zoals het zakelijk recht van erfpacht;
- j. opstallen : gebouwen, werken en beplantingen;
- k. overeenkomst tot uitgifte in erfpacht : de overeenkomst tot uitgifte in erfpacht tussen de grondeigenaar en de erfpachter, waarbij de grondeigenaar zich verbindt een perceel in erfpacht aan de erfpachter uit te geven;
- l. partijen : de grondeigenaar en de erfpachter gezamenlijk;
- m. perceel : de onroerende zaak die in erfpacht is of wordt uitgegeven;
- n. recht van erfpacht : een zakelijk recht van erfpacht, zoals omschreven in de akte tot uitgifte in erfpacht en als bedoeld in artikel 5:85 en verder van het Burgerlijk Wetboek en dat de erfpachter de bevoegdheid geeft het perceel te houden en te gebruiken, waarvoor de erfpachter een canon aan de grondeigenaar verschuldigd is;
- o. rentepercentage : het rentepercentage dat wordt gebruikt voor de berekening van de canon.

## Artikel 1.2 Geldigheid

Deze algemene erfpachtvoorwaarden zijn van toepassing op een overeenkomst tot uitgifte in erfpacht tussen de grondeigenaar en de erfpachter, waarin deze algemene erfpachtvoorwaarden uitdrukkelijk van toepassing zijn verklaard. De algemene erfpachtvoorwaarden maken onlosmakelijk deel uit van de overeenkomst tot uitgifte in erfpacht.





# Voorwaarden uitgifte in erfpacht

# 2

## Artikel 2.1 Uitgifte in erfpacht

1. **Inhoud van overeenkomst tot uitgifte in erfpacht:** in de overeenkomst tot uitgifte in erfpacht staat in ieder geval:
  - a. de oppervlakte van het perceel, de kadastrale aanduiding en, voor zover bekend, de plaatselijke aanduiding van het perceel;
  - b. de algemene erfpachtvoorwaarden;
  - c. de bijzondere erfpachtvoorwaarden, die op het recht van erfpacht van toepassing zijn, waaronder:
    - de aanvaarding van het perceel;
    - de bestemming en het toegestane gebruik;
    - de datum waarop, of de termijn waarbinnen, de bebouwing klaar moet zijn;
    - de bevoegdheid van de grondeigenaar, zoals genoemd in artikel 2.24, ontruiming op grond van de grosse van de akte tot uitgifte in erfpacht;
  - d. de financiële erfpachtvoorwaarden, waaronder:
    - de (aanvangs)canon;
    - het rentepercentage;
    - de grondwaarde van het perceel;
  - e. de ingangsdatum van het recht van erfpacht;
  - f. de data waarop de canon moet zijn betaald.
2. **Aan de overeenkomst tot uitgifte in erfpacht te hechten bodemonderzoek:** aan de overeenkomst tot uitgifte in erfpacht wordt een bodemonderzoek gehecht, tenzij in de bijzondere erfpachtvoorwaarden uitdrukkelijk anders is bepaald. Het onderzoek geeft inzicht in de milieuhygiënische bodemgesteldheid van het perceel op de datum van de akte tot uitgifte in erfpacht. Het bodemonderzoek geldt tijdens de looptijd van het recht van erfpacht als uitgangspunt voor de toepassing van artikel 2.18 van deze algemene erfpachtvoorwaarden.
3. **Leveringsverplichting:** tenzij in de bijzondere erfpachtvoorwaarden uitdrukkelijk anders is bepaald, is de grondeigenaar verplicht de erfpachter:
  - a. een recht van erfpacht te leveren dat:
    - onvoorwaardelijk is en niet onderhevig is aan inkorting, ontbinding of welke vernietiging dan ook;
    - niet is bezwaard met beslagen, hypotheek of inschrijvingen daarvan, met uitzondering van de in de bijzondere erfpachtvoorwaarden vermelde beperkte rechten;
    - vrij is van huur, pacht en andere gebruiksrechten;
    - vrij is van andere bijzondere lasten en beperkingen die de overeengekomen bouw, de verdere inrichting en ingebruikname van het perceel verhinderen of beperken.

## Artikel 2.2 Afhankelijk recht van opstal

Gelijktijdig met het verlijden van de akte tot uitgifte in erfpacht wordt ten behoeve van de erfpachter het van erfpacht afhankelijk recht van opstal gevestigd door de grondeigenaar voor de op het perceel aanwezige en/of (nog) te realiseren opstallen, tenzij in de bijzondere erfpachtvoorwaarden, als verwoord in de overeenkomst tot uitgifte in erfpacht, anders is bepaald. Het recht van opstal is afhankelijk van het recht van erfpacht dat voortvloeit uit de overeenkomst tot uitgifte in erfpacht tussen de grondeigenaar en de erfpachter en wordt gevestigd op de datum van ondertekening van de akte tot uitgifte in erfpacht met een recht van opstal. Het recht van opstal duurt zolang het recht waarvan het afhankelijk is, zijnde het recht van erfpacht, bestaat.

## Artikel 2.3 (Aanvangs)canon

1. De vergoeding voor het recht van erfpacht, die de erfpachter aan de grondeigenaar verschuldigd is, geschiedt tegen een in een betaalmiddel vast te stellen jaarlijkse canon. De canon wordt berekend aan de hand van de voor het perceel op het moment van het sluiten van de overeenkomst tot uitgifte in erfpacht vastgestelde grondwaarde, welke eventueel met omzetbelasting wordt vermeerderd,

tegen het op het moment van het sluiten van de overeenkomst tot uitgifte in erfpacht geldende rentepercentage.

2. De in lid 1 van dit artikel bedoelde grondwaarde is de grondwaarde voor bouwgrond die door de gemeente Schouwen-Duiveland is vastgesteld.
3. Het in lid 1 van dit artikel bedoelde rentepercentage is het gemiddelde rentepercentage op 1 oktober van het voorafgaande jaar die drie van de grootste financiële instellingen van Nederland - zijnde ABN AMRO, ING en Rabobank - hanteren voor een hypothecaire geldlening met lineaire aflossing zonder nationale hypotheek garantie met een looptijd van twintig jaren. Indien één van de voornoemde financiële instellingen diens bedrijfsactiviteiten met betrekking tot hypothecaire leningen staakt en/of op houdt te bestaan, wordt een soortgelijke financiële instelling voor deze in de plaats gesteld.

## **Artikel 2.4 Betaling van de canon**

1. De erfpachter is de canon verschuldigd vanaf de datum waarop het recht van erfpacht in gaat.
2. De canon moet bij vooruitbetaling in één termijn worden voldaan, tenzij in de overeenkomst tot uitgifte in erfpacht uitdrukkelijk anders is bepaald, met dien verstande dat de betaling van de eerste en de laatste termijn, voor zover het geen vol kalenderjaar betreft, geschiedt tegelijk met de betaling voor het eerste en het laatste volle kalenderjaar.
3. De canon en al het overige wat de erfpachter met betrekking tot het recht van erfpacht aan de grondeigenaar is verschuldigd, moet worden betaald in een wettig betaalmiddel, zonder enige korting of verrekening van betalingen. De betaling geschiedt op een bankrekeningnummer van de grondeigenaar op een door de grondeigenaar aan te geven wijze en op een zodanig tijdstip dat de grondeigenaar op de verschijndata over de verschuldigde bedragen kan beschikken. De grondeigenaar brengt de verschuldigde canon middels een factuur in rekening.
4. Als de erfpachter niet of niet tijdig de canon betaalt, is de erfpachter vanaf de vervaldatum een verpagingsrente verschuldigd, die wordt berekend op grond van de wettelijke rente, zoals bepaald in artikel 6:119 en artikel 6:119a van het Burgerlijk Wetboek. Na afloop van ieder kalenderjaar wordt het bedrag waarover de verpagingsrente wordt berekend, vermeerderd met de verschuldigde verpagingsrente over het afgelopen kalenderjaar (samengestelde rente).
5. Ongeacht de omschrijving die de erfpachter aan de betaling geeft, rekent de grondeigenaar elke betaling aan de schulden van de erfpachter toe in de volgende volgorde:
  - a. boete(s) verschuldigd overeenkomstig artikel 2.20 van deze algemene erfpacht-voorwaarden;
  - b. rente(n) verschuldigd overeenkomstig lid 4 van dit artikel;
  - c. andere dan de hiervoor onder a, b en hierna onder d vermelde schulden die de erfpachter als gevolg van het recht van erfpacht heeft;
  - d. de canon.
6. Als de erfpachter niet of niet-tijdig aan diens betalingsverplichting voldoet, komen de kosten van de invordering voor rekening van de erfpachter.

## **Artikel 2.5 Indexering van de canon**

1. De canon wordt jaarlijks op 1 januari van ieder kalenderjaar geïndexeerd aan de geld-ontwaarding op basis van het consumentenprijsindexcijfer (CPI) van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS), reeks voor alle huishoudens. Het laatst bekende totaalcijfer van het basisjaar wordt geacht aan de jaarlijkse aan te passen canon ten grondslag liggen. De canon zal daartoe jaarlijks op 1 januari van ieder kalenderjaar worden vermenigvuldigd met een breuk waarvan de teller wordt gevormd door het jaartotaalcijfer van het laatst verstreken kalenderjaar en de noemer door het totaalcijfer van het voornoemde basisjaar.
2. Als het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) te eniger tijd overgaat tot publicatie van vorenbedoelde prijsindexcijfers op een meer recente tijdsbasis, dan worden de cijfers van de nieuwe reeks in aanmerking genomen, eventueel na koppeling aan de cijfers van de voorafgaande reeksen. De wijze van koppeling geschiedt in overleg met het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).
3. De canon wordt niet aangepast in geval de aanpassing zou leiden tot een lagere canon dan de laatst geldende. De erfpachter blijft dan de geldende canon verschuldigd.
4. De aangepaste canon geldt van rechtswege, ook als de grondeigenaar van de indexering aan de erfpachter (nog) geen mededeling heeft gedaan. Het niet in kennis stellen van de erfpachter van de aangepaste canon ontslaat de erfpachter niet van zijn verplichting tot (bij)betaling.
5. Als het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) bekendmaking van voormeld prijsindexcijfer staakt of de basis van de berekening wijzigt, wordt een zoveel mogelijk vergelijkbaar indexcijfer gehanteerd. Bij verschil hieromtrent kan door de meest gerede partij aan de directeur van het Centraal Bureau voor

de Statistiek (CBS) een uitspraak worden gevraagd, die voor partijen bindend is. De eventuele hieraan verbonden kosten worden gelijkelijk verdeeld tussen partijen.

## **Artikel 2.6 Herziening van de canon**

1. De grondeigenaar behoudt zich het recht voor telkens na verloop van twintig jaren de canon opnieuw vast te stellen in geval de grondeigenaar van mening is dat de geldende (aanvangs)canon geen gelijke tegenprestatie is van hetgeen uit de overeenkomst tot uitgifte in erfpacht voortvloeit.
2. De grondwaarde van het perceel staat voor de gehele looptijd van het recht van erfpacht vast waardoor de canon uitsluitend op basis van de factor 'rentepercentage' kan worden herzien.
3. De grondeigenaar verplicht zich jegens de erfpachter tenminste zes maanden voor aanvang van een nieuw tijdvak, als bedoeld in lid 1 van dit artikel, de erfpachter schriftelijk in kennis te stellen over de herziening van de canon. Ingeval de grondeigenaar de mededeling niet tijdig heeft gedaan, dan kan voor het betreffende tijdvak geen canonherziening plaatsvinden, tenzij partijen daarmee gezamenlijk instemmen.

## **Artikel 2.7 Over- en ondermaat**

1. De oppervlakte van het perceel, zoals aangegeven in de overeenkomst tot uitgifte in erfpacht, is de basis voor de berekening van de canon. De oppervlakte van het perceel is met de uiterste zorg bepaald. In geval blijkt dat de door de landmeter van de Dienst voor het Kadaster vastgestelde oppervlakte verschilt met de oppervlakte die als basis voor de berekening van de canon heeft gestrekt, zal het verschil tussen de werkelijke grootte en de door de grondeigenaar aangegeven grootte van het perceel aanleiding geven tot vermeerdering of vermindering van de canon.
2. Herberekening van de canon geschiedt op basis van de in de overeenkomst tot uitgifte in erfpacht vermelde prijs per centiare. Het verschil dient binnen twaalf maanden na de kadastrale uitmeting, als bedoeld in artikel 3.6, artikel 4.7 en artikel 5.4 van deze algemene erfpachtvoorwaarden, tussen de grondeigenaar en de erfpachter te worden verrekend. Aan over- en ondermaat van het perceel kunnen geen verdere rechten worden ontleend.

## **Artikel 2.8 Lasten en belastingen**

1. Alle kosten, rechten en belastingen, welke ter zake van het in erfpacht uitgegeven perceel worden geheven, komen met ingang van de datum van het verlijden van de akte tot uitgifte in erfpacht, ten laste van de erfpachter.
2. Als de grondeigenaar enige betaling aan kosten, rechten en belastingen heeft verricht, dient de erfpachter deze aan de grondeigenaar te vergoeden middels de nota van afrekening van de betreffende notaris die de akte tot uitgifte in erfpacht bij de openbare registers van de Dienst voor het Kadaster aanbiedt.

## **Artikel 2.9 Splitsing en samenvoeging van het recht van erfpacht**

1. De erfpachter is met betrekking tot het recht van erfpacht tot splitsing van het recht van erfpacht, tot splitsing in appartementsrechten, tot samenvoeging met een ander recht van erfpacht, tot het scheppen van rechten van lidmaatschap van verenigingen of coöperaties of tot het verlenen van deelnemings- of lidmaatschapsrechten of participaties slechts bevoegd na voorafgaande schriftelijke toestemming van de grondeigenaar. Dit geldt ook voor rechten die betrekking hebben op het (vrijwel) uitsluitend gebruik van het perceel en/of de opstallen of van een gedeelte daarvan dat blijkens de inrichting is bestemd om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt.
2. Als het recht van erfpacht is gesplitst in appartementsrechten, is de vereniging van (appartements)eigenaren hoofdelijk aansprakelijk voor de canon die door één of meer (appartements) eigenaren is verschuldigd.
3. De grondeigenaar kan aan de toestemming, zoals bedoeld in lid 1 van dit artikel, voorwaarden verbinden.

## **Artikel 2.10 Ondererfpacht**

1. De erfpachter is met betrekking tot het perceel waarop het recht van erfpacht rust, tot het geheel of gedeeltelijk in ondererfpacht geven van het perceel slechts bevoegd na voorafgaande schriftelijke toestemming van de grondeigenaar.

2. Aan de ondererfpachter komen ten aanzien van het perceel niet meer bevoegdheden toe dan de erfpachter jegens de grondeigenaar heeft.
3. De grondeigenaar kan aan de toestemming, zoals bedoeld in lid 1 van dit artikel, voorwaarden verbinden.
4. De ondererfpacht gaat bij het einde van het recht van erfpacht teniet, tenzij deze eindigt door vermenging of afstand.

### **Artikel 2.11 Verhuren en verpachten**

De erfpachter is met betrekking tot het perceel waarop het recht van erfpacht rust tot verhuren of verpachten slechts bevoegd na voorafgaande schriftelijke toestemming van de grondeigenaar.

### **Artikel 2.12 Hypotheekrechten**

1. Voor het vestigen van een hypotheekrecht is, in afwijking van artikel 2.9, geen voorafgaande schriftelijke toestemming van de grondeigenaar nodig met dien verstande dat de erfpachter zich jegens de grondeigenaar verplicht binnen vier weken na inschrijving en/of doorhaling van een hypotheekrecht in de openbare registers van de Dienst voor het Kadaster een afschrift van de notariële hypotheekakte aan de grondeigenaar ter hand te stellen.
2. Onverminderd het in artikel 2.20 van deze algemene erfpachtvoorwaarden bepaalde, wordt, in geval aan de eis van de grondeigenaar aan de erfpachter tot het verstrekken van de in het vorige lid bedoelde afschriften door de erfpachter niet voldaan, door de grondeigenaar een termijn gesteld waarbinnen de erfpachter alsnog de in het vorige lid bedoelde afschriften aan de grondeigenaar dient te verstrekken. Als de erfpachter wederom diens verplichting niet nakomt, heeft de grondeigenaar het recht een afschrift van de hypotheekakte voor rekening van de erfpachter op te vragen.

### **Artikel 2.13 Verbod van opzegging door de erfpachter**

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

### **Artikel 2.14 Opzegging door de grondeigenaar**

1. Als 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, zoals beschreven in deze algemene erfpachtvoorwaarden of bijzondere erfpachtvoorwaarden, overeenkomstig het bepaalde in artikel 5:87 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek, kan het recht van erfpacht worden opgezegd door de grondeigenaar.
2. Bij verzuim of in ernstige mate tekortschiet in de nakoming van andere verplichtingen, als bepaald in lid 1 van dit artikel, vindt de opzegging plaats bij exploit tenminste één maand voor het tijdstip waartegen wordt opgezegd.
3. De inschrijving van de opzegging, zoals bepaald in artikel 5:88 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek, blijft achterwege en de opzegging wordt geacht niet te zijn gedaan ingeval de oorzaak van de opzegging wordt weggenomen en tevens aan de grondeigenaar worden vergoed de kosten door de grondeigenaar gemaakt ter zake van de opzegging, mits één en ander is geschied vóór het in lid 2 bedoelde tijdstip.

### **Artikel 2.15 Beëindiging recht van erfpacht om dwingende redenen van algemeen belang**

1. Het recht van erfpacht kan te allen tijde worden beëindigd wanneer de grondeigenaar uit hoofde van haar publiekrechtelijke taakstelling en/of bevoegdheden om dwingende redenen van algemeen belang de beschikking over het perceel dient te verkrijgen.
2. Als de grondeigenaar vanuit haar positie als publiekrechtelijk rechtspersoon, als bedoeld in artikel 2:1 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek, besluit het recht van erfpacht te beëindigen om dwingende redenen van algemeen belang, stelt de grondeigenaar de erfpachter en de hypotheekhouder(s), bij exploit, daarvan in kennis. Het daartoe aangewezen bestuursorgaan neemt geen beslissing voor zover niet tenminste één maand sedert de kennisgeving richting de erfpachter en de hypotheekhouder(s) is verstreken.
3. Als het betreffende bestuursorgaan een besluit neemt, als bedoeld in lid 2 van dit artikel, stelt deze de dag vast, waarop het recht van erfpacht eindigt en het perceel met de opstallen ontruimd ter

vrije beschikking van de grondeigenaar moet zijn gesteld. Tussen de dag van het besluit van het betreffende bestuursorgaan en de dag, waarop het recht van erfpacht eindigt, moet een tijdsruimte van tenminste twaalf maanden liggen, tenzij om zwaarwegende motieven van onder meer openbare orde en veiligheid geen uitstel kan worden verlangd.

4. Als het recht van erfpacht, krachtens het bepaalde bij dit artikel eindigt, is de grondeigenaar bevoegd daarvan te doen blijken in de openbare registers met verwijzing naar het besluit en naar, krachtens dit artikel, aan de erfpachter gedane opzegging.
5. Bij het beëindigen van het recht van erfpacht, krachtens het bepaalde in lid 2 van dit artikel, vergoedt de grondeigenaar de schade, welke het gevolg is van het eindigen van het recht van erfpacht, met dien verstande, dat niet wordt vergoed de waarde van hetgeen in strijd met enige bepaling of voorwaarde vervat in de akte tot uitgifte in erfpacht of in een akte houdende wijziging van het recht van erfpacht, is gesticht, noch wordt vergoed de schade die wordt geleden ter zake van een bedrijfsvoering door de erfpachter, dat in strijd met enige bepaling of voorwaarde, vervat in de akte tot uitgifte in erfpacht of in een akte houdende wijziging van het recht van erfpacht op het perceel of in de daarop gestichte opstallen wordt uitgeoefend. De bepaling van de schadevergoeding geschiedt overigens met inachtneming van de op het moment van de beëindiging van het recht van erfpacht geldende bepalingen van de Ontheigeningswet en haar toepassingen.
6. Als ten aanzien van de vergoeding, als bedoeld in lid 5 van dit artikel, tussen partijen geen overeenstemming wordt bereikt, dan wordt het bedrag van de schadevergoeding vastgesteld door een onafhankelijke deskundige. Partijen wijzen tezamen een deskundige aan. De kosten van de deskundige zijn voor rekening van partijen, ieder voor de helft. De deskundige brengt advies betreffende de hoogte van de schadevergoeding uit binnen vier weken na de benoeming. Dit advies van de aangewezen deskundige betreffende de hoogte van de schade-vergoeding is voor beide partijen bindend.
7. Bij bepaling van het bedrag van de schadevergoeding, als bedoeld in lid 5 van dit artikel, wordt geen rekening gehouden met nieuwbouw, verbouw of herbouw, waarmee is aangevangen, nadat overeenkomstig het bepaalde in lid 2 van dit artikel het voornemen ter kennis van de erfpachter is gebracht, dat aan het daartoe aangewezen bestuursorgaan wordt voorgesteld om een besluit te nemen inzake de opzegging van het recht van erfpacht, als bedoeld in lid 1 van dit artikel.
8. De grondeigenaar keert de toegekende en/of de door de deskundige bepaalde schadevergoeding aan de erfpachter uit na aftrek van hetgeen de erfpachter aan de grondeigenaar met betrekking tot het recht van erfpacht en eventueel uit anderen hoofde nog is verschuldigd.
9. Als het recht van erfpacht met hypotheek was bezwaard, wordt in afwijking van het bepaalde in lid 5 van dit artikel het bedrag van de hiervoor genoemde schadevergoeding, na aftrek van de achterstallige (door de erfpachter nog verschuldigde) bedragen van de canon en van hetgeen aan de grondeigenaar met betrekking tot het recht van erfpacht overigens nog is verschuldigd, aan hypotheekhouder(s) uitgekeerd tot een door de grondeigenaar vast te stellen bedrag, welk bedrag gelijk is aan het bedrag, dat de hypotheekhouder(s) zou toekomen, in geval het een verdeling betrof van de koopprijs in geval van gerechtelijke verkoop van het recht van erfpacht. Het overige bedrag van de schadevergoeding wordt, nadat op dit bedrag eerst nog in mindering is gebracht hetgeen de erfpachter eventueel uit anderen hoofde nog aan de grondeigenaar is verschuldigd, aan de erfpachter uitgekeerd.
10. Geen uitkering aan de erfpachter vindt plaats, zolang het perceel met de (eventuele) opstal(len) niet ontruimd ter vrije beschikking van de grondeigenaar is gesteld.

## **Artikel 2.16 Overdracht van het recht van erfpacht**

De erfpachter is bevoegd zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de grondeigenaar het recht van erfpacht aan derden over te dragen.

## **Artikel 2.17 Gebruik en inrichting van het perceel**

1. De erfpachter is verplicht het perceel en eventuele opstallen te gebruiken overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan en het toegestane gebruik, zoals opgenomen in de akte tot uitgifte in erfpacht gedurende de looptijd van het recht van erfpacht.
2. Het is de erfpachter niet toegestaan om veranderingen aan te brengen in, op, boven of aan het perceel en/of de aanwezige en/of te stichten opstallen die in strijd zijn met het vigerende bestemmingsplan en/of de waarde van het perceel verminderen. Een waardevermindering van het perceel kan worden veroorzaakt door een bodemverontreiniging of een andere eveneens niet aan de grondeigenaar toe te rekenen oorzaak.

3. De erfpachter is eveneens jegens de grondeigenaar verplicht:
  - a. het perceel en de daarop aanwezige en/of nog door de erfpachter op te richten opstallen in een zodanige staat te houden dat deze geschikt zijn voor de bestemming en het toegestane gebruik, zoals opgenomen in de akte tot uitgifte in erfpacht en deze opstallen bij geheel of gedeeltelijk tenietgaan (waaronder mede wordt verstaan gehele of gedeeltelijke sloop van de opstallen), zo spoedig mogelijk te doen herbouwen of herstellen dan wel het perceel, naar redelijkheid en billijkheid, geheel ontruimd te beheren;
  - b. de grondeigenaar te vrijwaren tegen aanspraak op vergoeding van kosten, schaden en interesten, welke derden wegens het geheel of gedeeltelijke teniet gaan van de opstallen tegen de grondeigenaar zouden kunnen doen gelden;
  - c. te gedogen, dat op, in, aan of boven het perceel en de opstallen zoveel en zodanige palen, kabels, draden, isolatoren, rozetten, aanduidingsborden, schakelkasten, pijpleidingen en andere zaken met toebehoren, voor openbare doeleinden als openbare verlichting, rioleringen, leidingen en/of netwerken van gas, water, elektriciteit, telefonie, kabeltelevisie en data bestemd, door een publiekrechtelijke rechtspersoon, als bedoeld in artikel 2:1 van het Burgerlijk Wetboek, of in opdracht van deze publiekrechtelijke rechtspersoon worden aangebracht en in stand gehouden, zolang als de betreffende publiekrechtelijke rechtspersoon dit nodig acht dan wel worden hersteld of vernieuwd, wanneer dit door de betreffende publiekrechtelijke rechtspersoon zal worden gelast en voorts ervoor zorg te dragen om al hetgeen krachtens het in dit lid bepaalde is aangebracht te laten bestaan. Omtrent de plaats, de ligging en de wijze waarop voornoemde zaken worden aangebracht en het moment waarop voornoemde zaken hersteld of vernieuwd dienen te worden, vindt voortijdig overleg met de erfpachter plaats;
  - d. in, op of boven het perceel en in hetgeen daarop is of wordt gebouwd geen werkzaamheden te verrichten en geen opstallen te gebruiken en/of aan te brengen dan wel een bedrijf uit te oefenen, waarvan, naar het oordeel van de grondeigenaar, gevaar, schade of hinder dan wel bezwaar uit oogpunt van welstand of aantasting van het milieu kan ontstaan.
4. Voorts dient de erfpachter zich te gedragen naar de bepalingen van de wet en de plaatselijke verordeningen alsmede naar de gebruiken van de overheid, nutsbedrijven en verzekeraars.
5. Alle schade, welke een onmiddellijk gevolg is van het aanbrengen, in stand houden, herstellen of vernieuwen van de in het vorige lid 3 sub c. van dit artikel bedoelde zaken (met toebehoren) wordt voor rekening en risico van de in lid 3 sub c. bedoelde publiekrechtelijke rechtspersoon hersteld of aan de rechthebbenden vergoed. Als de grondeigenaar en de erfpachter het niet eens worden over de aard en de hoogte van de schadeloosstelling, wordt deze vastgesteld door een door beide partijen gezamenlijk aan te wijzen deskundige. De vaststelling van de schade door de aangewezen deskundige is bindend voor partijen.
6. De grondeigenaar is bevoegd van de in dit artikel omschreven verbodsbepalingen schriftelijk ontheffing te verlenen en aan die ontheffing voor bepaalde tijd of tot wederopzegging voorwaarden te verbinden.

### **Artikel 2.18 Risico, aansprakelijkheid en bijstaan in een geding**

1. Het risico van een bodemverontreiniging of andere oorzaak waar schade of waardedaling uit voortvloeit voor het perceel of de opstallen komt voor rekening en risico van de erfpachter voor zover dit naar redelijkheid en billijkheid aan de erfpachter is toe te rekenen.
2. De erfpachter is na de ingangsdatum van het recht van erfpacht aansprakelijk voor schade van derden, die is ontstaan door of direct samenhangt met bodemverontreiniging of een andere oorzaak waar schade of waardedaling uit voortvloeit, voor zover de bodemverontreiniging, of andere oorzaak waar de schade of waardedaling uit voortvloeit voor risico van de erfpachter is, ongeacht of de erfpachter of de grondeigenaar daarvoor wordt aangesproken.
3. Als de erfpachter, in gevolge lid 2 van dit artikel, aansprakelijk is en de grondeigenaar in rechte wordt aangesproken, dan is de erfpachter verplicht in het geding te komen om de belangen van de grondeigenaar te verdedigen.

### **Artikel 2.19 Niet nakomen van verplichtingen door de erfpachter**

1. Als de erfpachter zijn verplichtingen niet, niet tijdig of niet behoorlijk nakomt, kan de grondeigenaar gebruik maken van haar bevoegdheden die zijn opgenomen in de algemene erfpachtvoorwaarden en/of de bijzondere erfpachtvoorwaarden. Desgewenst kan de grondeigenaar deze bevoegdheden naast of na elkaar gebruiken. De grondeigenaar behoudt haar bevoegdheden op grond van de wet onverminderd wat in de algemene erfpachtvoorwaarden of de bijzondere erfpachtvoorwaarden is

- bepaald.
2. Voor zover de erfpachter niet van rechtswege in verzuim is, stelt de grondeigenaar de erfpachter schriftelijk in gebreke voordat de grondeigenaar gebruik maakt van de bevoegdheden die in de wet, de algemene erfpachtvoorwaarden of de bijzondere erfpacht-voorwaarden staan. Daarbij stelt de grondeigenaar de erfpachter een termijn om alsnog aan zijn verplichtingen te voldoen.
  3. In verband met het handhaven van wat is opgenomen in de akte tot uitgifte in erfpacht, heeft de grondeigenaar te allen tijde het recht om het perceel te betreden en zowel in- als uitwendig te inspecteren. De privacy wordt daarbij zo min mogelijk geschonden en de bedrijfsvoering wordt daarbij zo min mogelijk gehinderd. De grondeigenaar stelt de erfpachter van haar voornemen tot inspectie op de hoogte. De grondeigenaar biedt daarbij de erfpachter de mogelijkheid tot overleg.

## **Artikel 2.20 Boete**

1. Bij niet, niet tijdige of niet behoorlijke nakoming van de bedingen, bepalingen en voorwaarden in de algemene erfpachtvoorwaarden en/of de bijzondere erfpachtvoorwaarden en/of akte tot uitgifte in erfpacht, anders dan door niet toerekenbare tekortkoming (overmacht) aan de zijde van de erfpachter, kan de grondeigenaar de erfpachter een boete opleggen van ten hoogste tien maal het bedrag van de canon, die op dat moment geldt.
2. Naast de in lid 1 van dit artikel omschreven boete kan de grondeigenaar een supplementaire boete vorderen voor elke dag of gedeelte van een dag dat het niet, niet tijdig of niet behoorlijk voldoen aan verzuim van enige verplichting voortduurt. Deze supplementaire boete bedraagt honderd euro (€ 100,00) per dag, met een maximum van negenduizend euro (€ 9.000,00).
3. Voor zover de grondeigenaar meer schade lijdt, is deze gerechtigd naast de op te leggen boetes, de eventueel meer te lijden schade te vorderen.
4. De boete, als bepaald in lid 2 van dit artikel, wordt jaarlijks op 1 januari van ieder kalenderjaar geïndexeerd aan de geldontwaarding op basis van het consumentenprijsindexcijfer (CPI) van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS), reeks voor alle huishoudens. Het laatst bekende totaalcijfer van het basisjaar wordt geacht aan de jaarlijkse aan te passen boete ten grondslag te liggen. De boete wordt daartoe jaarlijks op 1 januari van ieder kalenderjaar vermenigvuldigd met een breuk waarvan de teller wordt gevormd door het jaartotaalcijfer van het laatst verstreken kalenderjaar en de noemer door het totaalcijfer van het voornoemde basisjaar.
5. Als het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) te eniger tijd overgaat tot publicatie van vorenbedoelde prijsindexcijfers op een meer recente tijdsbasis, dan worden de cijfers van de nieuwe reeks in aanmerking genomen, desnoods na koppeling aan de cijfers van de voorafgaande reeksen. De wijze van koppeling geschiedt desnoods in overleg met het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).
6. Als het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) bekendmaking van voormeld prijsindexcijfer staakt of op basis van de berekening wijzigt, wordt een zoveel mogelijk vergelijkbaar indexcijfer gehanteerd.
7. Een boete, als hiervoor bedoeld, kan door de grondeigenaar worden kwijtgescholden of, indien deze is betaald, teruggegeven indien de grondeigenaar meent dat daarvoor een reden is.
8. De kosten van de invordering van de boete zijn voor rekening van de erfpachter.

## **Artikel 2.21 Herstel door de grondeigenaar**

1. Als de erfpachter enige verplichting die volgt uit de algemene erfpachtvoorwaarden of de bijzondere erfpachtvoorwaarden en/of de akte tot uitgifte in erfpacht, niet, niet tijdig of niet behoorlijk nakomt, kan de grondeigenaar deze verplichting op kosten van de erfpachter laten uitvoeren. De erfpachter machtigt de grondeigenaar hierbij uitdrukkelijk hiertoe. Ook is de grondeigenaar gemachtigd op kosten van de erfpachter alles ongedaan te maken wat de erfpachter in strijd met één van de verplichtingen heeft uitgevoerd.
2. De grondeigenaar geeft de erfpachter schriftelijk kennis van zijn voornemen gebruik te maken van de bevoegdheid zoals bedoeld in lid 1 van dit artikel. De erfpachter krijgt daarbij alsnog een termijn waarin de erfpachter aan zijn verplichtingen kan voldoen. De grondeigenaar voegt bij deze kennisgeving een opgave van het vermoedelijke bedrag van de kosten die met de uitvoering zijn gemoeid.
3. De grondeigenaar gaat niet tot herstel, zoals bedoeld in lid 1 van dit artikel, over als de erfpachter zich tot de rechter heeft gewend over de toepassing van dit artikel. De grondeigenaar schort de uitvoering van het herstel dan op tot de rechter uitspraak in het geding heeft gegeven.
4. De erfpachter is verplicht de kosten die gemoeid zijn met de uitvoering van het herstel te voldoen op eerste aanzegging van de grondeigenaar. De grondeigenaar voegt bij deze aanzegging een

gespecificeerde opgave van de kosten.

5. Als de erfpachter het niet eens is met de hoogte van de kostenopgave, geeft de erfpachter daarvan binnen twee maanden na ontvangst van de bedoelde aanzegging schriftelijk kennis aan de grondeigenaar. Indien geen overeenstemming wordt bereikt over de hoogte van de kostenopgave, stellen deskundigen dit vast. De kosten voor het inschakelen van deskundigen worden gedragen door de grondeigenaar en de erfpachter, ieder voor de helft.

## **Artikel 2.22 Vertegenwoordiging en hoofdelijke aansprakelijkheid**

1. Als het recht van erfpacht op naam van twee of meerdere personen staat, wijzen de erfpaters één van hen aan als vertegenwoordiger. Deze vertegenwoordiger wordt vermeld in de akte tot uitgifte in erfpacht. Bij overdracht van het recht van erfpacht wordt door de rechteropvolger(s) ook een vertegenwoordiger aangewezen en in de akte waarbij het recht van erfpacht wordt overgedragen opgenomen.
2. Een wijziging van de vertegenwoordiger moet onmiddellijk schriftelijk aan de grondeigenaar worden gemeld.
3. De grondeigenaar richt alle kennisgevingen, aanzeggingen en opzeggingen alsmede vorderingen met betrekking tot het recht van erfpacht aan de vertegenwoordiger die zich het laatst bij de grondeigenaar heeft gemeld.
4. Als het recht van erfpacht aan twee of meer personen toekomt, hetzij als deelgenoten hetzij als erfpachter van verschillende gedeelten van het perceel, dan zijn zij hoofdelijk verbonden voor de gehele canon die tijdens hun recht opeisbaar wordt, voor zover deze niet over hun rechten is verdeeld, één en ander conform het bepaalde in art. 5:92 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek.
5. Na overdracht of toedeling van het recht van erfpacht op het perceel of een gedeelte daarvan of een aandeel in het recht van erfpacht zijn de verkrijger en zijn rechtsvoorganger hoofdelijk verbonden voor de door laatstgenoemde verschuldigde canons die in de voorafgaande vijf jaren opeisbaar zijn geworden.

## **Artikel 2.23 Kosten akte tot uitgifte in erfpacht**

1. Alle kosten verbonden aan de vestiging van het recht van erfpacht, waaronder begrepen de notariële kosten, kadastrale kosten (waaronder de eventuele kosten van kadastrale uitmeting) en eventueel verschuldigde omzetbelasting en/of overdrachtsbelasting – of van enige andere wijziging van het recht van erfpacht met recht van opstal komen voor rekening van de erfpachter.
2. Alle overige kosten, waaronder wijzigingen in tenaamstelling, vestigen en/of een doorhalen van hypotheek, verdeling van gemeenschappen, machtigingen van de kantonrechter alsmede daarmee vergelijkbare kosten, zijn voor rekening van de erfpachter.

## **Artikel 2.24 Ontruiming**

Als na het eindigen van het recht van erfpacht de grond en de daarop gestichte opstallen niet vrijwillig door de erfpachter worden ontruimd, zal de grondeigenaar de ontruiming op kosten van de (voormalige) erfpachter doen bewerkstelligen en het recht van erfpacht met het recht van opstal, middels een notariële akte, in de openbare registers van de Dienst voor het Kadaster doorhalen.

## **Artikel 2.25 Vergoeding voor gebouwen, werken en/of beplantingen**

Als de erfpachter besluit de opstallen bij het einde van het recht van erfpacht niet te verwijderen, is de grondeigenaar, krachtens artikel 5:99 van het Burgerlijk Wetboek, geen vergoeding aan de erfpachter verschuldigd als blijkt dat het perceel niet de bestemming voor woningbouw had, de erfpachter de opstal(len) - gebouwen, werken en/of beplantingen - niet zelf heeft bekostigd of de opstallen - gebouwen, werken en/of beplantingen - onverplicht waren aangebracht en de erfpachter ze bij het einde van het recht van erfpacht mocht wegnemen.

## **Artikel 2.26 Derdenwerking, kwalitatieve verplichting en kettingbeding**

1. De grondeigenaar en de erfpachter streven nadrukkelijk derdenwerking na met betrekking tot hun rechten en verplichtingen op grond van deze algemene erfpachtvoorwaarden en de bijzondere erfpachtvoorwaarden en/of akte tot uitgifte in erfpacht. Om deze derdenwerking te versterken zijn de voorwaarden opgesteld in lid 2 en lid 3 van dit artikel.



2. Alle verplichtingen van een partij die in de overeengekomen voorwaarden staan om iets te dulden of niet te doen en die geen zakelijke werking hebben, worden als een kwalitatieve verplichting gevestigd. Deze verplichtingen gaan daarmee over op opvolgende erfpachters. Deze verplichtingen gelden ook voor degenen die een gebruiksrecht van de rechthebbende verkrijgen.
3. Verplichtingen van de erfpachter die op grond van de overeengekomen voorwaarden geen zakelijke werking hebben en waarvoor geen kwalitatieve verplichtingen, zoals bedoeld in lid 2 van dit artikel, zijn gevestigd, zal de erfpachter ten behoeve van de grondeigenaar door middel van een kettingbeding opleggen en laten aannemen door zijn rechtsopvolger(s) of beperkt gerechtigde(n). De erfpachter past dit kettingbeding toe bij:
  - a. overdracht van het recht van erfpacht of een gedeelte daarvan, of
  - b. bezwaring van het recht van erfpacht of een gedeelte daarvan met een beperkt genotsrecht.
4. In geval van niet of niet volledige nakoming door de erfpachter van het bepaalde in lid 2 en lid 3 van dit artikel, verbeurt de erfpachter of diens rechtsopvolger(s) aan de grondeigenaar een direct opeisbare boete van tienduizend euro (€ 10.000,00) ten behoeve van de grondeigenaar, met de bevoegdheid van de grondeigenaar om daarnaast nakoming en/of vergoeding van eventueel meer gelegen schade te vorderen, verhoogd met honderd euro (€ 100,00) voor elke dag of gedeelte van een dag dat de overtreding voortduurt gedurende maximaal negentig dagen, zonder dat enige ingebrekestelling nodig is en onverminderd het recht van de grondeigenaar op nakoming en/of overige schadevergoeding. Elk opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de grondeigenaar het beding aan.

### **Artikel 2.27 Bepalingen Burgerlijk Wetboek**

Voor zover deze algemene erfpachtvoorwaarden geen afwijkende bepalingen bevat, wordt het recht van erfpacht beheerst door de bepalingen als bepaald onder Titel 7 in Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek.

### **Artikel 2.28 Domiciliekeuze**

De notariële akte tot uitgifte in erfpacht berust ten kantore van de notaris, alwaar partijen ter zake van de overeenkomst tot uitgifte in erfpacht woonplaats kiezen.

### **Artikel 2.29 Algemene Termijnenwet**

Op de in de overeenkomst tot uitgifte in erfpacht en de algemene erfpachtvoorwaarden genoemde termijnen is de Algemene Termijnenwet van toepassing.

### **Artikel 2.30 Hardheidsclausule**

De grondeigenaar behoudt zich het recht voor in bijzondere omstandigheden van de algemene erfpachtvoorwaarden af te wijken.

### **Artikel 2.31 Citeertitel**

Deze algemene erfpachtvoorwaarden dienen te worden aangehaald als: Algemene voorwaarden tot uitgifte in erfpacht Schouwen-Duiveland 2016.



# Voorwaarden uitgifte in erfpacht bouwka- vel voor woningbouw

# 3

## Artikel 3.1 Toepasselijkheid van de bepalingen van dit hoofdstuk

Indien het perceel is bestemd voor bebouwing met een woonhuis en toegelaten bijgebouwen ten behoeve van particuliere bewoning, wordt dit hoofdstuk op de overeenkomst tot uitgifte in erfpacht van toepassing verklaard.

## Artikel 3.2 Vestiging recht van erfpacht

De vestiging van het recht van erfpacht op bouwka-  
vels voor woningbouw vindt eeuwigdurend plaats bij  
akte tot uitgifte in erfpacht, tenzij in de bijzondere erfpachtvoorwaarden uitdrukkelijk anders is bepaald.  
De akte tot uitgifte in erfpacht wordt verleden door een notaris die binnen de gemeente Schouwen-  
Duiveland is gevestigd. Indien de erfpachter een andere notaris buiten de gemeente Schouwen-  
Duiveland wenst, is de erfpachter tweehonderd en vijftig euro (€ 250,00), exclusief omzetbelasting,  
verschuldigd aan de grondeigenaar, wegens extra administratieve werkzaamheden en kosten, welke met  
de nota van afrekening die de erfpachter van de notaris ontvangt, wordt verrekend.

## Artikel 3.3 Rentepercentage voor woningbouw

Als het in artikel 2.3, lid 3 berekende rentepercentage lager is dan 3,00% dan geldt een minimum  
rentepercentage van 3,00%.

## Artikel 3.4 Aankoop perceel

1. De erfpachter behoudt zich het recht voor gedurende de looptijd van het recht van erfpacht, en op ieder gewenst moment, tot aankoop van het perceel, oftewel het bloot-eigendom, over te gaan waartoe de erfpachter een schriftelijk verzoek aan de grondeigenaar doet.
2. De koopprijs van het perceel en/of bloot-eigendom is gelijk aan de grondwaarde als beschreven in artikel 2.1, lid 1 sub d van deze algemene erfpachtvoorwaarden, welke met het verschuldigde tarief aan omzetbelasting wordt vermeerderd.
3. Met de aankoop van het perceel door de erfpachter gaat het recht van erfpacht teniet door vermenging waardoor de erfpachter geen canon meer aan de grondeigenaar is verschuldigd.
4. Alle kosten voor de verkoop en overdracht van het perceel en/of bloot-eigendom - waaronder begrepen notariskosten, kadastrale kosten en eventueel verschuldigde omzetbelasting en/of overdrachtsbelasting - komen voor rekening van de erfpachter.

## Artikel 3.5 Bouwrijpe staat

Het perceel wordt in bouwrijpe staat geleverd, tenzij in de bijzondere erfpachtvoorwaarden uitdrukkelijk anders is bepaald.

## Artikel 3.6 Kavelgrenzen perceel

1. Vóór de datum van de vestiging van het recht van erfpacht bij akte tot uitgifte in erfpacht worden de kavelgrenzen door of namens de grondeigenaar éénmalig met grensbuizen uitgezet.
2. Na het passeren van de akte tot uitgifte in erfpacht berust de verantwoordelijkheid voor instandhouding van de grensbuizen bij de erfpachter. De grensbuizen dienen in stand te blijven tot het moment waarop de kadastrale uitmeting door de landmeter van de Dienst voor het Kadaster heeft plaatsgevonden. De kosten voor een herhaalde uitzetting en aanwijzing zijn voor rekening van de erfpachter.
3. De erfpachter verplicht zich jegens de grondeigenaar binnen één jaar na het verlijden van de akte tot uitgifte in erfpacht, geheel voor eigen rekening en risico, een 'behoorlijke' erfafscheiding, tenminste bestaande uit palen met draad en een minimale hoogte van vijftig centimeter boven het maaiveld, te plaatsen en in stand te houden, waaruit duidelijk de (kadastrale) grens/grenzen van het perceel op te

- maken is/zijn voor zover het perceel aan de openbare ruimte grenst.
4. Het is de erfpachter uitdrukkelijk niet toegestaan zonder daartoe gerechtigd te zijn, aan het perceel grenzende grond, welke in eigendom toebehoort aan de grondeigenaar, in gebruik te nemen.
  5. Als de grondeigenaar constateert dat ondanks het bepaalde in lid 4 van dit artikel door de erfpachter toch grond in eigendom behorende aan de grondeigenaar in gebruik is genomen, dient dit gebruik op eerste aanzegging van de grondeigenaar binnen de door de grondeigenaar gestelde termijn te worden beëindigd en naar tevredenheid, geheel ontruimd, aan de grondeigenaar worden opgeleverd.
  6. Als het gebruik niet binnen de gestelde termijn wordt beëindigd, behoudt de grondeigenaar zich het recht voor een boete aan de erfpachter op te leggen als bepaald in artikel 2.20 van deze algemene erfpachtvoorwaarden.

### **Artikel 3.7    Werkzaamheden door erfpachter**

De onderstaande werkzaamheden (niet limitatief) zijn, voor zover van toepassing, voor rekening van de erfpachter:

- a. het verrichten van een sonderingsonderzoek;
- b. het ontgraven tot onderzijde fundering (bouwput);
- c. het draineren binnen het perceel;
- d. het realiseren van huisaansluitingen van riolering en nutsvoorzieningen op het perceel;
- e. het aanbrengen van erfafscheidingen in geval het perceel grenst aan openbare ruimte, een en ander conform het bepaald in artikel 3.6, lid 3 van deze algemene erfpachtvoorwaarden.

### **Artikel 3.8    Bouwplicht**

1. De erfpachter is voornemens het perceel passend binnen het vigerende bestemmingsplan te (doen) bebouwen waarvoor het perceel, als bepaald in de overeenkomst tot uitgifte in erfpacht, wordt uitgegeven en verplicht zich jegens de grondeigenaar tot deze bebouwing.
2. De erfpachter is verplicht binnen drie maanden na het verlijden van de akte tot uitgifte in erfpacht een aanvraag voor een omgevingsvergunning, passend binnen het vigerende bestemmingsplan, bij de gemeente Schouwen-Duiveland in te dienen. Met de bouw moet een aanvang worden gemaakt binnen drie maanden nadat de door de gemeente Schouwen-Duiveland verstrekte omgevingsvergunning onherroepelijk is geworden. De bouw dient, eenmaal aangevangen zijnde, ononderbroken te worden voortgezet, en uiterlijk binnen zes maanden na start van de bouw moet de bebouwing wind- en waterdicht zijn. Binnen één maand nadat de bebouwing wind- en waterdicht is, stelt de erfpachter de grondeigenaar hiervan schriftelijk in kennis.
3. De erfpachter dient binnen drie maanden na voltooiing van de bebouwing dan wel binnen achttien maanden na het passeren van de akte tot uitgifte in erfpacht de bebouwing overeenkomstig de bestemming(en) in gebruik te nemen en (doen) houden, het onbebouwde overeenkomstig de daaraan gegeven bestemming behoorlijk in te richten en ingericht te houden alsmede op behoorlijke wijze af te scheiden van de belendende percelen en de openbare weg. De kosten voor het realiseren van deze erfafscheidingen komen geheel voor rekening van de erfpachter.
4. Voor de rioolaansluiting dient de erfpachter toestemming van de gemeente Schouwen-Duiveland te verkrijgen. De erfpachter dient tijdig contact met de gemeente Schouwen-Duiveland, afdeling Openbare Werken, cluster Infra op te nemen. De kosten van de leges zijn voor rekening van de erfpachter. De kosten van de rioolaansluiting zijn, met uitzondering van het gedeelte van de riolering dat zich in het perceel bevindt, voor rekening van de gemeente Schouwen-Duiveland.
5. De aanleg van in- en uitritten dient de erfpachter als activiteit te vermelden bij de aanvraag voor de in lid 2 van dit artikel genoemde omgevingsvergunning. De kosten voor het aanleggen zijn voor rekening van de gemeente Schouwen-Duiveland.
6. De grondeigenaar kan op schriftelijk verzoek van de erfpachter in bijzondere gevallen vrijstelling verlenen van één of meer van de in lid 2 en lid 3 van dit artikel genoemde verplichtingen en/of de daarin genoemde termijnen verlengen. De grondeigenaar is bevoegd om aan het verlenen van vrijstelling en/of verlenging voorwaarden te verbinden.

### **Artikel 3.9    Hergebruik vrijkomende grond**

Op de eventueel uit de bouwactiviteiten vrijgekomen grond is het Besluit Bodemkwaliteit van toepassing. De eventueel vrijgekomen grond kan zonder beperkingen binnen het perceel worden toegepast. Indien de erfpachter vrijgekomen grond buiten het perceel wil toepassen, dient deze conform provinciale en/

of gemeentelijke verordeningen en/of richtlijnen te worden uitgevoerd. De administratieve en financiële gevolgen en/of kosten voor het afvoeren van de vrijkomende grond zijn geheel voor rekening van de erfpachter.

### **Artikel 3.10 Parkeerplaatsen**

De grondeigenaar en de erfpachter maken, voor zover van toepassing en gelet op de geldende parkeernormen, in de overeenkomst tot uitgifte in erfpacht nadere afspraken over de verplichting van de erfpachter tot het aanleggen en in stand houden van parkeervoorzieningen op eigen terrein, welke kosten voor rekening van de erfpachter komen.

### **Artikel 3.11 Verbod tijdelijk woonverblijf**

Het plaatsen van (sta)caravans, woonketen of andere middelen, bedoeld als tijdelijk woonverblijf voor de erfpachter tijdens de bouw van de woning is niet toegestaan, behoudens schriftelijke toestemming van de grondeigenaar.



# Voorwaarden uitgifte in erfpacht bouwkaavel voor bedrijvigheid

# 4

## Artikel 4.1 Toepasselijkheid van de bepalingen van dit hoofdstuk

Indien het perceel is bestemd voor bebouwing met een bedrijfshuisvesting en toegelaten bijgebouwen op bedrijven- en industrieterreinen, wordt dit hoofdstuk op de overeenkomst tot uitgifte in erfpacht van toepassing verklaard.

## Artikel 4.2 Vestiging recht van erfpacht

De vestiging van het recht van erfpacht van bouwkaavels voor bedrijvigheid vindt plaats voor een periode van veertig jaren bij akte tot uitgifte in erfpacht, tenzij in de bijzondere erfpacht-voorwaarden uitdrukkelijk anders is bepaald. De akte tot uitgifte in erfpacht wordt verleden door een notaris die binnen de gemeente Schouwen-Duiveland is gevestigd. Indien de erfpachter een andere notaris buiten de gemeente Schouwen-Duiveland wenst, is de erfpachter tweehonderd en vijftig euro (€ 250,00), exclusief omzetbelasting, verschuldigd aan de grondeigenaar, wegens extra administratieve werkzaamheden en kosten, welke met de nota van afrekening die de erfpachter van de notaris ontvangt, wordt verrekend.

## Artikel 4.3 Rentepercentage voor bedrijvigheid

Als het in artikel 2.3 lid 3 berekende rentepercentage lager is dan 4,50% dan geldt een minimum rentepercentage van 4,50%.

## Artikel 4.4 Omzetbelasting

1. Het recht van erfpacht wordt voor de heffing van omzetbelasting als huur gekwalificeerd. De grondeigenaar en erfpachter opteren voor een met omzetbelasting belast recht van erfpacht en zijn overeengekomen dat de grondeigenaar aan de erfpachter omzetbelasting over de canon in rekening brengt waarbij de erfpachter aan de grondeigenaar garandeert het perceel te gebruiken en blijft gebruiken, binnen de grenzen waarvoor het perceel in erfpacht is uitgegeven als bedoeld in artikel 2.1, lid 1 sub c van deze algemene voorwaarden, voor doeleinden waarvoor een volledig of nagenoeg volledig - voor 90% of meer - recht van aftrek van omzetbelasting op de voet van artikel 15 van de Wet op de omzetbelasting 1968 bestaat.
2. De grondeigenaar en erfpachter verklaren hierbij ervoor te hebben gekozen, dat het recht van erfpacht belast is met omzetbelasting en dat de ingangsdatum van dit belaste recht van erfpacht de datum is dat in de akte tot uitgifte in erfpacht is opgenomen.
3. De erfpachter verklaart, door ondertekening van de overeenkomst tot uitgifte in erfpacht, uitdrukkelijk het perceel te gebruiken voor doeleinden waarvoor een volledig of nagenoeg volledig - tenminste 90% - recht op aftrek van omzetbelasting, krachtens artikel 15 van de Wet op de omzetbelasting 1968, bestaat.
4. De grondeigenaar en erfpachter constateren dat met het gestelde in lid 1 tot en met lid 3 van dit artikel is voldaan aan de voorwaarden, die bij artikel 11, lid 1 onderdeel b onder 5 van de Wet op de omzetbelasting 1968 juncto artikel 6a van de Uitvoeringsbeschikking omzetbelasting 1968 zijn gesteld voor het kiezen voor een met omzetbelasting belast recht van erfpacht.
5. De grondeigenaar en erfpachter verklaren uitdrukkelijk dat bij het vaststellen van de canon uitgangspunt is geweest dat de erfpachter de grond blijvend zal gebruiken voor doeleinden, waarvoor een volledig of nagenoeg volledig, voor tenminste 90%, recht op aftrek van omzetbelasting op grond van artikel 15 van de Wet op de omzetbelasting 1968 bestaat.
6. Indien en zolang krachtens de desbetreffende regelgeving onder de Wet op de omzetbelasting 1968 voor (het voortduren van en aanspraak kunnen blijven maken op) een belast recht van erfpacht enige schriftelijke verklaring(en) van de kant van de erfpachter en de fiscus vereist mocht(en) zijn, of respectievelijk dat aan de zin van lid 5 van dit artikel bedoelde voorwaarde voor een belast recht van erfpacht over enig boekjaar van de erfpachter en/of over enige periode van het recht van erfpacht is of wordt voldaan, zal de erfpachter die schriftelijke verklaring, door de erfpachter gedagtekend en ondertekend, aan de grondeigenaar en de bevoegde fiscale autoriteit, voor zover krachtens de

desbetreffende regelgeving onder de Wet op de omzetbelasting 1968 vereist of gewenst, binnen de daarvoor bij de regelgeving eventueel gestelde termijn verstrekken.

7. Indien in weerwil van het voorgaande voor enig boekjaar van de erfpachter niet (meer) wordt voldaan aan de in artikel 6a, lid 5 van de Uitvoeringsbeschikking omzetbelasting 1968 gestelde voorwaarde, dat de erfpachter het perceel gebruikt voor doeleinden waarvoor een volledig of nagenoeg volledig, voor tenminste 90%, recht op aftrek van omzetbelasting op grond van artikel 15 van de Wet op de omzetbelasting 1968 bestaat, is de erfpachter verplicht om de grondeigenaar daarvan binnen vier weken na afloop van het desbetreffende boekjaar in kennis te stellen door middel van een door de erfpachter ondertekende verklaring en om binnen dezelfde termijn een afschrift hiervan aan de bevoegde fiscale autoriteit te doen toekomen.
8. Indien voor enig boekjaar van de erfpachter niet (meer) wordt voldaan aan de in lid 7 van dit artikel bedoelde voorwaarde, gesteld in artikel 6a, lid 5 van de Uitvoeringsbeschikking omzetbelasting 1968, dan wordt verder, voor zover in verband daarmee in beginsel op de grondeigenaar een verplichting tot terugbetaling van door de erfpachter betaalde omzetbelasting mocht komen te rusten, die betaalde omzetbelasting in de verhouding tussen de erfpachter en de grondeigenaar alsnog en met terugwerkende kracht aangemerkt als een door de erfpachter aan de grondeigenaar boven de canon verschuldigd bedrag, overeenkomende met het desbetreffende bedrag aan omzetbelasting, en wordt bovendien, voor zover in verband daarmee in beginsel door de erfpachter aan de grondeigenaar geen omzetbelasting meer voldaan zou behoeven te worden, de erfpachter aan de grondeigenaar boven de canon een bedrag verschuldigd, dat overeenkomt met het bedrag van de dan niet meer als zodanig verschuldigde omzetbelasting.
9. Het in lid 8 van dit artikel bepaalde wordt door partijen mede aangemerkt als prikkel tot naleving van de in lid 1 van dit artikel bedoelde garantie van de erfpachter en strekt daarnaast tot vergoeding van de door de grondeigenaar als gevolg van de niet-naleving van die garantie te lijden schade.
10. De erfpachter is voorts verplicht om aan de grondeigenaar, indien en voor zover sprake mocht zijn van schade van de grondeigenaar die van de kant van de erfpachter niet vergoed is of wordt krachtens het in lid 9 van dit artikel bepaalde, alsmede alle meerdere schade, door de grondeigenaar geleden of te lijden als gevolg van niet-naleving van de in lid 1 van dit artikel bedoelde garantie van de erfpachter, te vergoeden.

#### **Artikel 4.5 Aankoop perceel**

1. De erfpachter behoudt zich het recht voor gedurende de looptijd van het recht van erfpacht, en op ieder gewenst moment tot aankoop van het perceel, oftewel het bloot-eigendom, over te gaan waartoe de erfpachter een schriftelijk verzoek aan de grondeigenaar doet.
2. De koopprijs van het perceel en/of bloot-eigendom is gelijk aan de grondwaarde als bepaald in 2.1, lid 1 sub d van deze algemene erfpachtvoorwaarden.
3. Met de aankoop van het perceel door de erfpachter gaat het recht van erfpacht teniet door vermenging waardoor de erfpachter geen canon meer aan de grondeigenaar is verschuldigd.
4. Alle kosten voor de verkoop en overdracht van het perceel en/of bloot-eigendom – waaronder begrepen notariskosten, kadastrale kosten en eventueel verschuldigde omzetbelasting en/of overdrachtsbelasting – komen voor rekening van de erfpachter.

#### **Artikel 4.6 Bouwrijpe staat**

Het perceel wordt in bouwrijpe staat geleverd, tenzij in de bijzondere erfpachtvoorwaarden uitdrukkelijk anders is bepaald.

#### **Artikel 4.7 Kavelgrenzen perceel**

1. Vóór de datum van de vestiging van het recht van erfpacht bij akte tot uitgifte in erfpacht worden de kavelgrenzen door of namens de grondeigenaar éénmalig met grensbuizen uitgezet.
2. Na het passeren van de akte tot uitgifte in erfpacht berust de verantwoordelijkheid voor instandhouding van de grensbuizen bij de erfpachter. De grensbuizen dienen in stand te blijven tot het moment waarop de kadastrale uitmeting door de landmeter van de Dienst voor het Kadaster heeft plaatsgevonden. De kosten voor een herhaalde uitzetting en aanwijzing zijn voor rekening van de erfpachter.
3. De erfpachter verplicht zich jegens de grondeigenaar binnen één jaar na het verlijden van de akte tot uitgifte in erfpacht, geheel voor eigen rekening en risico, een 'behoorlijke' erf-afscheiding, tenminste bestaande uit palen met draad en een minimale hoogte van vijftig centimeter boven het maaiveld, te



- plaatsen en in stand te houden, waaruit duidelijk de (kadastrale) grens/grenzen van het perceel op te maken is/zijn voor zover het perceel aan de openbare ruimte grenst.
4. Het is de erfpachter uitdrukkelijk niet toegestaan zonder daartoe gerechtigd te zijn, aan het perceel grenzende grond, welke in eigendom toebehoort aan de grondeigenaar, in gebruik te nemen.
  5. Als de grondeigenaar constateert dat ondanks het bepaalde in lid 4 van dit artikel door de erfpachter toch grond in eigendom behorende aan de grondeigenaar in gebruik is genomen, dient dit gebruik op eerste aanzegging van de grondeigenaar binnen de door de grondeigenaar gestelde termijn te worden beëindigd en naar tevredenheid, geheel ontruimd, aan de grondeigenaar worden opgeleverd.
  6. Als het gebruik niet binnen de gestelde termijn wordt beëindigd, behoudt de grondeigenaar zich het recht voor een boete aan de erfpachter op te leggen als bepaald in artikel 2.20 van deze algemene erfpachtvoorwaarden.

#### **Artikel 4.8    Werkzaamheden door erfpachter**

De onderstaande werkzaamheden (niet limitatief) zijn, voor zover van toepassing, voor rekening van de erfpachter:

- a. het verrichten van een sonderingsonderzoek;
- b. het ontgraven tot onderzijde fundering (bouwput);
- c. het draineren binnen het perceel;
- d. het realiseren van huisaansluitingen van riolering en nutsvoorzieningen op het perceel;
- e. het aanbrengen van erfafscheidingen in geval het perceel grenst aan openbare ruimte, een en ander conform het bepaald in artikel 4.7, lid 3 van deze algemene erfpachtvoorwaarden.

#### **Artikel 4.9    Bouwplicht**

1. De erfpachter is voornemens het perceel passend binnen het vigerende bestemmingsplan te (doen) bebouwen waarvoor het perceel, als bepaald in de overeenkomst tot uitgifte in erfpacht, wordt uitgegeven en verplicht zich jegens de grondeigenaar tot deze bebouwing.
2. De erfpachter is verplicht binnen drie maanden na het verlijden van de akte tot uitgifte in erfpacht een aanvraag voor een omgevingsvergunning, passend binnen het vigerende bestemmingsplan, bij de gemeente Schouwen-Duiveland in te dienen. Met de bouw moet een aanvang worden gemaakt binnen drie maanden nadat de door de gemeente Schouwen-Duiveland verstrekte omgevingsvergunning onherroepelijk is geworden. De bouw dient, eenmaal aangevangen zijnde, ononderbroken te worden voortgezet, en uiterlijk binnen zes maanden na start van de bouw moet de bebouwing wind- en waterdicht zijn. Binnen één maand nadat de bebouwing wind- en waterdicht is, stelt de erfpachter de grondeigenaar hiervan schriftelijk in kennis.
3. De erfpachter dient binnen drie maanden na voltooiing van de bebouwing dan wel binnen achttien maanden na het passeren van de akte tot uitgifte in erfpacht de bebouwing overeenkomstig de bestemming(en) in gebruik te nemen en (doen) houden, het onbebouwde overeenkomstig de daaraan gegeven bestemming behoorlijk in te richten en ingericht te houden alsmede op behoorlijke wijze af te scheiden van de belendende percelen en de openbare weg. De kosten voor het realiseren van deze erfafscheidingen komen geheel voor rekening van de erfpachter.
4. Voor de rioolaansluiting dient de erfpachter toestemming van de gemeente Schouwen-Duiveland te verkrijgen. De erfpachter dient tijdig contact met de gemeente Schouwen-Duiveland, afdeling Openbare Werken, cluster Infra op te nemen. De kosten van de leges alsmede de kosten voor de rioolaansluiting(en) op het hoofdriool zijn voor rekening van de erfpachter.
5. De aanleg van in- en uitritten dient de erfpachter als activiteit te vermelden bij de aanvraag voor de in lid 2 van dit artikel genoemde omgevingsvergunning. De kosten voor het aanleggen zijn voor rekening van de erfpachter.
6. De grondeigenaar kan op schriftelijk verzoek van de erfpachter in bijzondere gevallen vrijstelling verlenen van één of meer van de in lid 2 en lid 3 van dit artikel genoemde verplichtingen en/of de daarin genoemde termijnen verlengen. De grondeigenaar is bevoegd om aan het verlenen van vrijstelling en/of verlenging voorwaarden te verbinden.

#### **Artikel 4.10    Hergebruik vrijkomende grond**

Op de eventueel uit de bouwactiviteiten vrijgekomen grond is het Besluit Bodemkwaliteit van toepassing. De eventueel vrijgekomen grond kan zonder beperkingen binnen het perceel worden toegepast. Indien de erfpachter vrijgekomen grond buiten het perceel wil toepassen, dient deze conform provinciale en/

of gemeentelijke verordeningen en/of richtlijnen te worden uitgevoerd. De administratieve en financiële gevolgen en/of kosten voor het afvoeren van de vrijkomende grond zijn geheel voor rekening van de erfpachter.

#### **Artikel 4.11 Parkeerplaatsen**

De grondeigenaar en de erfpachter maken, voor zover van toepassing en gelet op de geldende parkeernormen, in de overeenkomst tot uitgifte in erfpacht nadere afspraken over de verplichting van de erfpachter tot het aanleggen en in stand houden van parkeervoorzieningen op eigen terrein, welke kosten voor rekening van de erfpachter komen.

# Voorwaarden uitgifte in erfpacht overige percelen

# 5

## Artikel 5.1 Toepasselijkheid van de bepalingen van dit hoofdstuk

Indien het perceel is bestemd voor openbare en bijzondere doeleinden, waaronder openbaar groen, straten en wegen of betrekking hebbende op bestaande onroerende zaken, wordt dit hoofdstuk op de overeenkomst tot uitgifte in erfpacht van toepassing verklaard.

## Artikel 5.2 Vestiging recht van erfpacht

De vestiging van het recht van erfpacht van percelen anders dan bouwkvavels voor woningbouw of bedrijvigheid vindt plaats voor een periode van veertig jaren bij akte tot uitgifte in erfpacht, tenzij in de bijzondere erfpachtvoorwaarden uitdrukkelijk anders is bepaald. De akte tot uitgifte in erfpacht wordt verleden door een notaris die binnen de gemeente Schouwen-Duiveland is gevestigd. Indien de erfpachter een andere notaris buiten de gemeente Schouwen-Duiveland wenst, is de erfpachter tweehonderd en vijftig euro (€ 250,00), exclusief omzetbelasting, verschuldigd aan de grondeigenaar, wegens extra administratieve werkzaamheden en kosten, welke met de nota van afrekening die de erfpachter van de notaris ontvangt, zal worden verrekend.

## Artikel 5.3 Rentepercentage voor overige percelen

Als het in artikel 2.3, lid 3 berekende rentepercentage lager is dan 3,00% dan geldt een minimum rentepercentage van 3,00%.

## Artikel 5.4 Kavelgrenzen perceel

1. Vóór de datum van de vestiging van het recht van erfpacht bij akte tot uitgifte in erfpacht worden de kavelgrenzen door of namens de grondeigenaar éénmalig met grensbuizen uitgezet.
2. Na het passeren van de akte tot uitgifte in erfpacht berust de verantwoordelijkheid voor instandhouding van de grensbuizen bij de erfpachter. De grensbuizen dienen in stand te blijven tot het moment waarop de kadastrale uitmeting door de landmeter van de Dienst voor het Kadaster heeft plaatsgevonden. De kosten voor een herhaalde uitzetting en aanwijzing zijn voor rekening van de erfpachter.
3. De erfpachter verplicht zich jegens de grondeigenaar binnen één jaar na het verlijden van de akte tot uitgifte in erfpacht, geheel voor eigen rekening en risico, een 'behoorlijke' erfafscheiding, tenminste bestaande uit palen met draad en een minimale hoogte van vijftig centimeter boven het maaiveld, te plaatsen en in stand te houden, waaruit duidelijk de (kadastrale) grens/grenzen van het perceel op te maken is/zijn voor zover het perceel aan de openbare ruimte grenst.

## Artikel 5.5 Bodem- en milieuverklaring

1. De grondeigenaar verklaart, dat er geen feiten bekend zijn die erop wijzen dat het perceel voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen bevat die ten nadele strekken voor het beoogde gebruik door de erfpachter of die heeft geleid of kan leiden tot een verplichte sanering van het perceel, dan wel het nemen van andere maatregelen. Het risico van de bodemkwaliteit is geheel voor rekening van de erfpachter.
2. De erfpachter wordt in de gelegenheid gesteld voor eigen rekening en risico een verkennend bodemonderzoek te laten uitvoeren. Indien tot het moment van het passeren van de akte tot uitgifte in erfpacht zou blijken van de aanwezigheid van voor het milieu of volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen, die van zodanige aard zijn dat het perceel niet kan worden gebruikt voor de beoogde bestemming zonder tot sanering over te gaan, heeft de erfpachter het recht de overeenkomst tot uitgifte in erfpacht te ontbinden. De grondeigenaar kan nimmer worden verplicht tot sanering van het perceel.
3. De erfpachter aanvaardt het perceel voor wat betreft de bodem- en grondwaterkwaliteit in de staat waarin het zich op het moment van het passeren van de akte tot uitgifte in erfpacht bevindt. Het

risico dat achteraf blijkt dat toch verontreiniging in het perceel aanwezig is (ook als deze aan te merken is als een ernstige verontreiniging in de zin van de thans geldende milieuwetgeving en/of milieurechtspraak), is voor rekening en risico van de erfpachter.

4. De erfpachter vrijwaart de grondeigenaar voor iedere aansprakelijkheid ter zake van in de bodem en/of het grondwater van het perceel thans aanwezige of te eniger tijd aan te treffen bodem- en/of grondwaterverontreiniging en zal evenzeer geen enkele actie hebben in verband met onvoldoende bodemkwaliteit, welke vrijwaring de grondeigenaar verklaart te aanvaarden.
5. De vrijwaring van de erfpachter dient te worden geplaatst in het kader van de huidige wetgeving en de huidige stand van de wetenschap. Ingeval zich wijzigingen in de wetgeving en/of wetenschap en/of andere - meer stringente - opvattingen mochten ontstaan ten aanzien van bodem- en/of grondwaterverontreiniging, dan komen de eventueel daaruit voortvloeiende consequenties - zowel directe als indirecte - volledig voor rekening en risico van de erfpachter.
6. Onder voor het milieu of volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen wordt niet verstaan: funderingsrestanten, puin of andere restanten van bouwkundige aard, stobben van bomen of struiken, of de aanwezigheid van de draagkracht van de grond beïnvloedende omstandigheden.
7. Voor zover de grondeigenaar bekend zijn in het perceel geen ondergrondse tanks voor het opslaan van vloeistoffen en/of vluchtige stoffen dan wel asbesthoudende materialen aanwezig.





Laan van St. Hilaire 2  
4301 SH Zierikzee

Postadres:  
Postbus 5555  
4300 JA Zierikzee

T (0111) 452 000  
F (0111) 452 452

[gemeente@schouwen-duiveland.nl](mailto:gemeente@schouwen-duiveland.nl)  
[www.schouwen-duiveland.nl](http://www.schouwen-duiveland.nl)