



Hoogheemraadschap van  
Schieland en de Krimpenerwaard

Maasboulevard 123  
Postbus 4059  
3006 AB Rotterdam  
T. 010 45 37 200  
F. 010 41 30 694

# Algemene erfpachtvoorwaarden 2021

ALGEMENE ERFPACHTVOORWAARDEN VAN HET HOOGHEEMRAADSCHAP VAN SCHIELAND EN DE KRIMPENERWAARD 2021

*Zoals vastgesteld bij besluit van het college van dijkgraaf en hoogheemraden d.d. 5 oktober 2021*

## ONTWERP

Registratienummer: 2021.08222

## **Considerans**

Bij de totstandkoming van een erfpachtovereenkomst wordt het volgende in aanmerking genomen:

1. Erfpacht is een privaatrechtelijk beperkt zakelijk recht dat de erfpachter de bevoegdheid geeft de onroerende zaak van een eigenaar onder overeen te komen voorwaarden te houden en te gebruiken.
2. Men spreekt van een beperkt zakelijk recht omdat het erfpachtrecht een minder omvangrijk recht is dan het meest omvattende zakelijk recht, het recht van eigendom.
3. De waardeontwikkeling van het eigendom belast met het recht van erfpacht komt de eigenaar toe. In geval de grond in erfpacht is uitgegeven dan komt de waardeontwikkeling van de grond de eigenaar toe.
4. Een eventuele waardeontwikkeling van het recht van erfpacht komt de erfpachter toe.
5. De erfpachtbepalingen kunnen extra beperkingen met zich brengen voor het bouwen, gebruiken en het vrij kunnen beschikken over de grond. Als gevolg hiervan kan de waarde van het eigendomsrecht belast met het recht van erfpacht en het recht van erfpacht tezamen lager zijn dan de waarde van de onroerende zaak bij vol eigendom.
6. Bij een eerste uitgifte is sprake van een vrije markt in die zin dat de beoogde erfpachter een vrije keuze heeft om de overeenkomst al dan niet te sluiten. Bij heruitgifte van het erfpachtrecht of herziening van de canon is sprake van een bestaande contractuele verbinding tussen partijen en zijn zij "tot elkaar veroordeeld". Er is slechts zeer beperkt sprake van een transparante markt voor het waarderen van de grondwaarde, omdat deze grondslag is gebaseerd op een gedeelte van de onroerende zaak, rekening houdend met de erfpachtovereenkomst, mede inhoudende onderhavige algemene erfpachtvoorwaarden 2021.
7. HHSK streeft naar heldere, transparante en voor eenieder eenvoudig te hanteren erfpachtvoorwaarden, ter bevordering van zekerheid over de lasten voor de erfpachter. Om dit te bewerkstelligen zijn vaste depreciatiefactoren in de erfpachtvoorwaarden opgenomen.

## *I Algemene bepalingen*

### **Artikel 1 - definities**

In de(ze) algemene erfpachtvoorwaarden wordt verstaan onder:

- a. algemene erfpachtvoorwaarden of AEV 2021: de onderhavige algemene erfpachtvoorwaarden bij uitgifte van gronden in erfpacht uitgegeven door het hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard (hierna: HHSK).
- b. bijzondere erfpachtvoorwaarden: zie erfpachtovereenkomst.
- c. canon of erfpachtcanon: de periodiek door de erfpachter verschuldigde geldsom als tegenprestatie voor het recht van erfpacht.
- d. canonrentepercentage: het rentepercentage dat van toepassing is voor de berekening van de canon.
- e. (recht van) erfpacht: een beperkt zakelijk recht zoals bedoeld in artikel 5:85 BW dat de erfpachter de bevoegdheid geeft de onroerende zaak van HHSK te houden en te gebruiken, waarvoor de erfpachter een canon aan HHSK verschuldigd is.
- f. erfpachter: (rechts)perso(o)n(en) die als zodanig staan vermeld in de erfpachtovereenkomst dan wel indeplaatsstellingdocument(en).
- g. erfpachtgebied: een gebied met daarin aanwezig gelijksoortige erfpachtrechten waardoor de waardebepaling van de onroerende zaak vergelijkbaar is met andere in erfpacht uitgegeven percelen grond (met eventuele opstallen en/of werken) in het betreffende gebied.
- h. erfpachtovereenkomst: de akte van vestiging van het recht van erfpacht en de heruitgifte van het recht van erfpacht. Ook wel genoemd de bijzondere erfpachtvoorwaarden.
- i. erfpachtzaak: het recht van erfpacht dat de bevoegdheid geeft om de onroerende zaak van HHSK onder overeengekomen voorwaarden te houden en te gebruiken.
- j. grondwaarde: de vastgestelde waarde van de onroerende zaak, waarop de waarde van eventueel aanwezige tot de onroerende zaak behorende opstallen en/of werken in mindering is gebracht.
- k. notariële akte: de voor vestiging of heruitgifte of wijziging van het erfpachtrecht vereiste notariële akte.
- l. onroerende zaak: de grond, de met de grond verenigde gebouwen, werken en beplantingen die duurzaam met de grond zijn verenigd, hetzij rechtstreeks, hetzij door vereniging met andere gebouwen of werken.
- m. openbare registers: de openbare registers voor registergoederen van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers.
- n. opstallen: de met de grond verenigde gebouwen, werken en beplantingen die duurzaam met de grond zijn verenigd, hetzij rechtstreeks, hetzij door vereniging met andere gebouwen of werken.
- o. (deel)perceel: de in erfpacht uit te geven of uitgegeven onroerende zaak.
- p. vervreemding: economische of juridische eigendomsoverdracht, bezwaring met beperkte (zakelijke) rechten (met uitzondering van hypotheekrechten), verhuur, pacht en/of ingebruikgeving.

## II *Uitgifte van gronden in erfpacht*

### **Artikel 2 – Uitgifte**

1. De (her)uitgifte in erfpacht geschiedt voor een periode voor 50 jaar, bij akte te verlijden ten overstaan van een notaris naar keuze van de erfpachter.
2. In de erfpachtovereenkomst en de akte van vestiging van de erfpacht worden in elk geval opgenomen:
  - a. een uitgiftetekening met de kadastrale aanduiding en de oppervlakte van de onroerende zaak en, waar mogelijk, de plaatselijke aanduiding;
  - b. de bestemming en het toegestane gebruik van de Onroerende zaak;
  - c. de ingangsdatum van het erfpachtrecht;
  - d. de einddatum van het erfpachtrecht;
  - e. de canon, alsmede het canonrentepercentage en de grondwaarde die aan de berekening van deze canon ten grondslag liggen;
  - f. de data waarop de canon(s) moet(en) zijn voldaan;
  - g. een verwijzing naar de algemene erfpachtvoorwaarden welke op het erfpachtrecht van toepassing zijn.
3. Indien de onroerende zaak bij het passeren van de notariële akte nog niet kadastraal is (in)gemeten, wordt een door partijen gewaarmerkte tekening van de onroerende zaak, waaruit de grenzen en de ligging van de onroerende zaak blijken, aan de akte van vestiging gehecht. De (in)meting van de onroerende zaak door de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers, zal op basis van deze tekening geschieden. Partijen kunnen geen rechten ontleen aan onder- of overmaat.

## III *Verplichtingen erfpachter*

### **Artikel 3 – Toegestaan gebruik**

1. De erfpachter is verplicht de onroerende zaak in goede staat te (onder)houden.
2. De erfpachter dient alle kosten en belastingen die verschuldigd zijn uit hoofde van het gebruik van de onroerende zaak te voldoen.
3. De erfpachter is verplicht de onroerende zaak (en voor zover van toepassing met inbegrip van de aanwezige opstallen en/of andere werken) overeenkomstig de in de erfpachtovereenkomst en/of akte van vestiging aangegeven gebruik c.q. bestemming te gebruiken.
4. De erfpachter is verplicht de onroerende zaak (en voor zover van toepassing met inbegrip van de aanwezige opstallen en/of andere werken) overeenkomstig de publiekrechtelijke regelgeving te gebruiken (bestemmingsplan c.q. omgevingsplan).
5. De erfpachter mag zonder schriftelijke toestemming van HHSK de aard, het gebruik en/of de bestemming van de onroerende zaak niet (laten) wijzigen. Aan eventuele toestemming kan HHSK voorwaarden verbinden.
6. Het is de erfpachter niet geoorloofd:
  - a. handelingen te verrichten die kunnen leiden tot vermindering van de waarde van de onroerende zaak;
  - b. op of aan de onroerende zaak opstallen en werken, werkzaamheden of handelingen te verrichten of na te laten dan wel een bedrijf of activiteiten uit te oefenen waardoor gevaar, schade of hinder dan wel aantasting van de volksgezondheid en/of het milieu, waaronder de bodem, wordt of kan worden veroorzaakt.

7. De erfpachter dient alle maatregelen te (laten) nemen om te voorkomen dat derden (beperkte) rechten verkrijgen op de onroerende zaak, dan wel opstallen en/of werken op/in/boven de onroerende zaak verkrijgen, waarvan het (voort)bestaan niet afhankelijk is van het bestaan van het erfpachtrecht.
8. Indien de erfpachter in strijd handelt met het bepaalde in artikel 3 lid 1 t/m 6, is het college van dijkgraaf en hoogheemraden van HHSK bevoegd van de erfpachter onmiddellijk opheffing van de overtreding én ongedaan making of vergoeding van de daardoor ontstane schade te vorderen.
9. Alle schade die door handelen of nalaten in strijd met het in de vorige leden bepaalde door of vanwege de erfpachter ontstaat, is voor rekening van de erfpachter.

#### **Artikel 4 - Overdracht en/of splitsen van het erfpachtrecht**

1. De erfpachter is slechts bevoegd over te gaan tot
  - a. vervreemding,
  - b. overdracht (waaronder ook ondererfpacht, verhuur of verpachting),
  - c. vestigen van (beperkte) rechten (met uitzondering van het recht van hypotheek),
  - d. splitsing van het erfpachtrecht, tot splitsing in appartementsrechten en/of tot samenvoeging van erfpachtrechten, na voorafgaande schriftelijke toestemming van het college van dijkgraaf en hoogheemraden van HHSK.
2. Voor de toepassing van dit artikel wordt met de in de eerste zin bedoelde handelingen gelijkgesteld het door de erfpachter scheppen van rechten van lidmaatschap van verenigingen of coöperaties of het verlenen van deelnemingen of participaties indien in die rechten is begrepen het recht op uitsluitend gebruik of nagenoeg uitsluitend gebruik van de onroerende zaak en/of eventueel aanwezige opstallen en/of werken dan wel van een gedeelte daarvan dat blijkens de inrichting is bestemd om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt.
3. Het college van dijkgraaf en hoogheemraden van HHSK kan aan het verlenen van de toestemming als bedoeld in lid 1 voorwaarden verbinden.
4. De erfpachter is verplicht, in geval van vervreemding of overdracht als bedoeld in het eerste en tweede lid de desbetreffende overeenkomst/akte op te laten nemen al hetgeen is bepaald in de erfpachtovereenkomst, de(ze) algemene erfpachtvoorwaarden, de akte tot vestiging van het erfpachtrecht en, indien van toepassing, de akte houdende wijziging van het erfpachtrecht op de onroerende zaak.
5. Ingeval toestemming is verleend, is/zijn de verkrijger(s) verplicht om binnen één maand na die vervreemding, overdracht of gewijzigde vestiging van het erfpachtrecht of van een gedeelte daarvan, aan het college van dijkgraaf en hoogheemraden van het HHSK hiervan schriftelijk mededeling te doen.
6. De verkrijger legt bij de schriftelijke mededeling een exemplaar over van de op de verkrijging betrekking hebbende juridische stukken:
  - a bij verkrijging onder *algemene titel* een afschrift van een verklaring van erfrecht, of een afschrift van de fusieakte of een afschrift van de akte van splitsing van de rechtspersoon van de erfpachter;
  - b bij verkrijging onder *bijzondere titel* een afschrift van de akte van levering.

#### **Artikel 5 - Gedoogplichten**

1. De erfpachter is verplicht op, in, aan of boven de onroerende zaak de aanwezigheid van door of vanwege HHSK of de door HHSK aangewezen derden aangebrachte leidingen, kabels, vezels en andere soortgelijke voorzieningen en werken ten behoeve van het openbaar belang te gedogen en toe te laten dat deze voorzieningen en werken worden aangebracht, onderhouden en vernieuwd wanneer dit door het HHSK wordt gelast.

2. Alle schade welke een onmiddellijk gevolg is van de uitvoering van de in het vorige lid vermelde werkzaamheden en de aanwezigheid van krachtens het vorige lid na de uitgifte aangebrachte voorzieningen en werken, zal na overleg met de erfpachter door HHSK of de door HHSK aangewezen derde en op kosten van HHSK casu quo die derde worden hersteld dan wel aan de erfpachter worden vergoed. Kunnen HHSK en de erfpachter niet tot overeenstemming komen over de aard en de hoogte van de schadeloosstelling, dan zal op verzoek van de meest gereede partij een deskundigencommissie worden gevormd welke (bij meerderheid van stemmen) een advies zal uitbrengen over de te vergoeden schade. Indien HHSK en de erfpachter geen overeenstemming bereiken, kan het geschil worden voorgelegd aan de bevoegde rechter.
3. HHSK, dan wel medewerkers van HHSK, dan wel door hem aan te wijzen derden, zullen, met inachtneming van de contractuele en wettelijke bepalingen, steeds toegang tot de onroerende zaak verkrijgen als dit noodzakelijk is voor de uitoefening van de (waterstaatkundige en beheer)taken van HHSK.

## *IV Canon*

### **Artikel 6 - Canon**

1. De erfpachter is verplicht jaarlijks een geldsom - de canon - te betalen.
2. De canon bij uitgifte wordt berekend door de actuele grondwaarde te vermenigvuldigen met een depreciatiefactor van 0,75 en met het dan geldende canonrentepercentage.
3. Het canonrentepercentage wordt bepaald door het door de Nederlandsche Bank gepubliceerde cijfer voor de gemiddelde rente op woninghypotheken (zuiver nieuwe leningen) in de maand juli van het lopende jaar, met een looptijd langer dan 5 jaar tot en met 10 jaar. Dit percentage wordt verhoogd met een opslag van 0,25% voor kosten en risico. Bij gebreke van een geschikt, door de Nederlandsche Bank gepubliceerd rentepercentage zal in plaats daarvan worden uitgegaan van de gemiddelde rente voor 10-jaars woninghypotheken, bij voorkeur gepubliceerd door een onafhankelijk instituut.
4. Het canonrentepercentage bedraagt ten minste 1,75%.
5. Het canonrentepercentage wordt jaarlijks voor het einde van het lopende kalenderjaar vastgesteld door het college van dijkgraaf en hoogheemraden vastgesteld en gepubliceerd.
6. De grondwaarde wordt bij uitgifte in opdracht van HHSK door een onafhankelijke deskundige bepaald overeenkomstig artikel 9.

### **Artikel 7 - Canonaanpassing**

1. HHSK past ieder jaar de canon aan conform het CBS-consumentenprijsindexcijfer 2015=100 (CPI) of bij gebreke daarvan door een ander onafhankelijk instituut dat soortgelijke cijfers openbaar bekend maakt. Het indexeringspercentage wordt berekend door het indexcijfer per 1 juli voorafgaand aan de datum van de aanpassing te delen door het indexcijfer per 1 juli van een jaar eerder.
2. Een aanpassing van de canon op grond van dit artikel kan nimmer leiden tot een verlaging van de canon.

## **Artikel 8 – Herziening van het canonrentepercentage en de grondwaarde**

1. Het college van dijkgraaf en hoogheemraden van HHSK kan telkens na verloop van 10 jaren sinds aanvang of wijziging van het erfpachtrecht de canon herzien door herziening van het canonrentepercentage en de grondwaarde.
2. Herziening van het canonrentepercentage geschiedt overeenkomstig artikel 6 lid 3 t/m 5.
3. De grondwaarde wordt bij herziening in opdracht van HHSK door een onafhankelijke deskundige bepaald overeenkomstig artikel 9.
4. HHSK dient een voornemen tot herziening van het canonrentepercentage en de grondwaarde schriftelijk kenbaar te maken aan de erfpachter uiterlijk op 1 april voorafgaande aan het jaar dat de wijziging zal ingaan.
3. Bij toepassing van dit artikel blijft de aanpassing van canon op grond van artikel 7 in dat betreffende jaar buiten toepassing.
4. Indien de canon op grond van deze voorwaarden bij heruitgifte op grond van deze algemene erfpachtvoorwaarden of bij herziening van de canon (zoals bepaald in het eerste lid), meer dan 30% hoger is dan de laatst betaalde canon, zal HHSK besluiten de navolgende ingroeieregeling toe te passen:
  - 1e jaar: 25% van het verschil bovenop de laatst geldende canon
  - 2e jaar: 50 % van het verschil bovenop de laatst geldende canon
  - 3e jaar: 75% van het verschil bovenop de laatst geldende canon
  - Vanaf 4e jaar: 100% = de marktconforme canon.

## **Artikel 9 - Taxatie**

1. De taxaties als bedoeld in artikel 6 lid 6 en artikel 8 lid 3 worden uitgevoerd door een door HHSK aan te wijzen onafhankelijke deskundige.
2. De onafhankelijke deskundige bepaalt de grondwaarde van de onroerende zaak met inachtneming van de ter zake geldende overheidsvoorschriften.
3. Indien de erfpachter zich niet kan verenigen met de waardebepaling op grond van het bepaalde in lid 1 van dit artikel, wordt de erfpachter (na dat de erfpachter dit schriftelijk bij HHSK kenbaar heeft gemaakt), in de gelegenheid gesteld een taxatie door een onafhankelijke gecertificeerde deskundige op te (laten) stellen. Indien de deskundige van HHSK en de deskundigen van de erfpachter tot een zelfde getaxeerde waarde komen (met een maximale bandbreedte van 20% verschil) wordt de grondwaarde en daarmee de canon op basis van de taxateur/taxatie van HHSK vastgesteld. Indien de taxaties meer dan 20% van elkaar afwijken, wordt door beide deskundigen een derde deskundige benoemd en vormen de drie deskundigen tezamen de taxatiecommissie. De taxatiecommissie stelt de grondwaarde van de onroerende zaak met meerderheid van stemmen bindend vast.
4. Partijen dragen ieder de kosten van de door hen ingeschakelde deskundige. De kosten van de derde deskundige worden gelijkelijk verdeeld tussen erfpachter (50%) en HHSK (50%).
5. Partijen kunnen schriftelijk overeenkomen af te wijken van hetgeen is bepaald in dit artikel.

## **Artikel 10 - Betalingen**

1. Indien in de erfpachtovereenkomst niet anders is bepaald, betreft de canonperiode een kalenderjaar.
2. Alle betalingen door de erfpachter zullen plaatsvinden op de door HHSK aangegeven wijze.
3. Indien HHSK enige betaling heeft verricht ten aanzien van lasten die krachtens de algemene erfpachtvoorwaarden of de in het maatschappelijke verkeer geldende opvatting voor rekening van de erfpachter komen dan wel behoren te komen, dient de erfpachter deze aan HHSK te vergoeden binnen een maand na ontvangst van een schriftelijk betalingsverzoek daartoe.
4. Korting, opschorting of verrekening van door de erfpachter te verrichten betalingen is uitsluitend toegestaan voor zover het onbetwiste vorderingen op HHSK betreft welke direct verband houden met het erfpachtrecht. De erfpachter is niet bevoegd tot opschorting of verrekening van enige betalingsverplichting.
5. Indien de erfpachter niet tijdig betaalt, is hij een verdragingsrente verschuldigd ter hoogte van de wettelijke rente over het openstaande bedrag, te rekenen vanaf de vervaldag.
6. Iedere betaling door de erfpachter strekt, ongeacht de omschrijving die de erfpachter hieraan geeft, ter voldoening van zijn schulden aan HHSK in de navolgende volgorde:
  - I. boete(s) verschuldigd ingevolge artikel 18;
  - II. rente(n) verschuldigd ingevolge lid 6 van dit artikel;
  - III. de canon;
  - IV. andere dan de hiervoor onder I t/m III vermelde vorderingen die de erfpachter ingevolge de erfpacht heeft te voldoen.

## **Artikel 11 – Afkoop canon**

De verplichting tot betaling van een jaarlijkse canon kan niet worden afgekocht.



## V *Einde van het erfpachtrecht*

### **Artikel 12 - Afstand van erfpachtrecht**

1. De erfpachter kan het erfpachtrecht niet eenzijdig opzeggen.
2. Ingeval de erfpachter het erfpachtrecht wenst te beëindigen en HHSK hiermee instemt, kunnen HHSK en de erfpachter overgaan tot beëindiging van de erfpacht middels een akte van afstand, te verlijden ten overstaan van een door HHSK (na overleg met de erfpachter) aan te wijzen notaris. De kosten die verbonden zijn aan de beëindiging komen voor rekening van de erfpachter.
3. In de akte van afstand worden in elk geval opgenomen:
  - a de datum waarop de erfpacht wordt beëindigd;
  - b de regeling die Partijen hebben getroffen ten aanzien van het tijdstip waarop én de staat waarin de onroerende zaak wordt afgeleverd aan HHSK;
  - c de regeling die Partijen hebben getroffen ten aanzien van een eventuele vergoeding van de waarde van het erfpachtrecht en eventuele opstallen en/of werken.
4. De erfpachter dient er voor zorg te dragen dat de beëindiging van het erfpachtrecht zo spoedig mogelijk wordt verwerkt (doorhaling) in de daartoe strekkende openbare registers.

### **Artikel 13 – Opzegging wegens niet-nakoming verplichtingen**

1. HHSK kan de erfpacht opzeggen indien de erfpachter in verzuim is de canon over twee achtereenvolgende jaren te betalen of in ernstige mate tekortschiet in de nakoming van zijn verplichtingen uit hoofde van het erfpachtrecht.
2. Het college van dijkgraaf en hoogheemraden van HHSK zal voorafgaande aan opzegging allereerst besluiten tot het voornemen tot opzegging. Het college van dijkgraaf en hoogheemraden van HHSK geeft de erfpachter, de hypotheekhouder(s) en de eventuele derde belanghebbenden schriftelijk kennis van het voornemen tot opzegging van het erfpachtrecht.
3. HHSK zal vervolgens de erfpachter daarbij ingebreke stellen en een laatste fatale termijn stellen om de betalingsachterstand en/of het tekortschieten in de nakoming ongedaan te maken.
4. HHSK is gerechtigd van de erfpachter vergoeding te vorderen van kosten, schade en rente die verband houden met de (voorgenomen) opzegging van het erfpachtrecht.
5. Indien de erfpachter niet tijdig de betalingsachterstand (met inbegrip van alle gelieerde kosten, schade en rente) ongedaan heeft gemaakt en/of de tekortkoming tijdig heeft hersteld, besluit het college van dijkgraaf en hoogheemraden van HHSK tot opzegging van het erfpachtrecht waarbij de dag wordt bepaald waartegen de erfpacht wordt ontbonden.
6. De aanschrijving tot opzegging vindt plaats zowel per aangetekende post als per reguliere post.
7. De opzegging moet op straffe van nietigheid binnen acht 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 zijn ingeschreven.
8. HHSK doet de opzegging en feitelijke beëindiging inschrijven in de openbare registers .

### **Artikel 14 – Verplichting bij einde erfpacht**

1. In de gevallen waarin het erfpacht eindigt is de voormalige erfpachter verplicht om de door HHSK aangewezen opstallen en beplanting op eigen kosten voor de datum van beëindiging te verwijderen en de in erfpacht uitgegeven grond in de toestand terug te brengen waarin het is verkregen.

2. Indien de verplichting van het eerste lid niet wordt nagekomen, is HHSK bevoegd om de nodige voorzieningen te (doen) treffen op kosten van de voormalige erfpachter.

### **Artikel 15 – Vergoeding bij einde erfpacht**

1. Na het einde van de erfpacht heeft de voormalige erfpachter recht op vergoeding voor de waarde van de nog aanwezige opstallen die door hemzelf of een rechtsvoorganger zijn aangebracht of van de eigenaar tegen een vergoeding van de waarde zijn overgenomen, behoudens het bepaalde in het tweede lid van dit artikel.
2. Na het einde van de erfpacht bestaat geen recht op vergoeding van de waarde van de nog aanwezige opstallen die door de erfpachter of een rechtsvoorganger zijn aangebracht of van HHSK zijn overgenomen:
  - a. indien de in erfpacht genomen grond een andere bestemming had dan die van woningbouw;
  - b. indien de erfpachter de gebouwen, werken en beplantingen niet zelf heeft bekostigd;
  - c. indien de erfpacht geëindigd is door opzegging door de erfpachter;
  - d. voor zover de gebouwen, werken en beplantingen onverplicht zijn aangebracht en de erfpachter deze bij het einde van de erfpacht mocht wegnemen.

### **Artikel 16 – Voortijdige beëindiging van de erfpacht door HHSK om redenen van algemeen belang**

1. HHSK kan het erfpachtrecht voortijdig beëindigen om redenen van algemeen belang. Onder algemeen belang wordt onder meer verstaan het waterstaatkundig belang dat tot de taak en verantwoordelijkheid van HHSK behoort.
2. De beëindiging geschiedt door opzegging van het erfpachtrecht nadat HHSK een daartoe strekkend besluit heeft genomen.
3. Het college van dijkgraaf en hoogheemraden van HHSK geeft de erfpachter, de hypotheekhouder(s) en eventuele derde belanghebbenden schriftelijk kennis van het voornemen tot beëindiging van het erfpachtrecht waarbij gemotiveerd uiteengezet wordt gezet welke de redenen zijn die beëindiging van de erfpacht rechtvaardigen. Het voornemen tot beëindiging maakt HHSK tevens algemeen bekend op de daartoe geëigende wijze.
4. Het college van dijkgraaf en hoogheemraden van HHSK doet een voorstel tot beëindiging van de erfpacht aan de Verenigde Vergadering. In dit voorstel wordt gemotiveerd uiteengezet welke de redenen zijn die beëindiging van de erfpacht rechtvaardigen.
5. Omtrent het voorstel tot beëindiging van de erfpacht neemt Verenigde Vergadering geen besluit zolang niet ten minste twee maanden sinds dagtekening van het in lid 2 bedoelde schrijven zijn verstreken. Gedurende deze termijn kunnen de erfpachter, de hypotheekhouder(s) en eventuele derde belanghebbenden bezwaren tegen het voorstel bij HHSK inbrengen. Verenigde Vergadering besluit binnen één (1) jaar na dagtekening van het betreffende voorstel van het college van dijkgraaf en hoogheemraden van HHSK.
6. Het besluit van Verenigde Vergadering bepaalt de dag waartegen de erfpacht uiterlijk moet worden opgezegd. Opzegging vindt plaats bij deurwaardersexploot met inachtneming van een termijn van ten minste één (1) jaar.
7. De opzegging moet op straffe van nietigheid binnen acht dagen na besluit van de Verenigde Vergadering tevens worden betekend aan de hypotheekhouder(s) en aan anderen die als beperkt gerechtigde of beslaglegger(s) op de erfpacht in de openbare registers zijn ingeschreven. De opzegging wordt door/namens HHSK ingeschreven in de openbare registers.
8. Indien op de dag dat de erfpacht eindigt, de onroerende zaak en eventuele opstallen en/of werken niet zijn ontruimd, kan HHSK zonder nadere ingebrekestelling ontruiming doen bewerkstelligen, met inachtneming van door derden rechtmatig verkregen gebruiksrechten en het eventuele retentierecht van de erfpachter.

9. Ingeval van noodzakelijke spoed uit hoofde van het waterstaatkundige belang (bijvoorbeeld een (dreigende) dijkdoorbraak) kan HHSK besluiten nemen en maatregelen treffen in afwijking van de erfpachtovereenkomst, de(ze) algemene erfpachtvoorwaarden en/of akte tot vestiging in erfpacht of in een akte houdende wijziging van de erfpacht op de onroerende zaak.

### **Artikel 17 - Gevolgen van de voortijdige beëindiging door HHSK in het algemeen belang**

1. Indien de erfpacht wordt beëindigd op grond van artikel 16 vindt schadeloosstelling plaats op basis van de Ontheingingswet.
2. Niet zal worden vergoed de waarde van hetgeen in strijd met enige bepaling of voorwaarde in de erfpachtovereenkomst en/of akte van vestiging van het erfpachtrecht of in een akte houdende 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 en/of akte tot vestiging in erfpacht of in een akte houdende wijziging van de erfpacht op de onroerende zaak en eventuele opstallen wordt uitgeoefend, tenzij het college van dijkgraaf en hoogheemraden van HHSK daartoe schriftelijk toestemming heeft verleend.
3. Indien de erfpachter zich niet kan verenigen met de door HHSK aangeboden vergoeding, dient hiervan binnen 60 dagen na ontvangst van de schriftelijke kennisgeving inzake de vergoeding, schriftelijk mededeling worden gedaan aan het college van dijkgraaf en hoogheemraden van HHSK. Indien geen overeenstemming wordt bereikt over de hoogte van de vergoeding, wordt deze vastgesteld door deskundigen zoals bepaald in artikel 9, lid 3.
4. HHSK keert de vergoeding aan de erfpachter uit na aftrek van al hetgeen zij uit hoofde van het recht van erfpacht met betrekking tot de Onroerende zaak en eventuele opstallen en/of werken nog te vorderen heeft van de erfpachter.
5. Indien de erfpacht ten tijde van het eindigen van het recht met hypotheek is bezwaard, wordt (in afwijking van lid 4 van dit artikel) de schadevergoeding, na aftrek van al hetgeen HHSK met betrekking tot de erfpacht nog verschuldigd is, aan de hypotheekhouder(s) uitgekeerd tot een door het college van dijkgraaf en hoogheemraden van HHSK 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.
6. HHSK is bevoegd de betaling van de vergoeding op te schorten zolang de onroerende zaak en de eventuele opstallen niet ter vrije beschikking van HHSK zijn gesteld, behoudens door derden rechtmatig verkregen gebruiksrechten en het eventuele retentierecht van de erfpachter.
7. Indien derden rechtmatig gebruiksrechten hebben verkregen, draagt de erfpachter er zorg voor dat HHSK onverwijld de beschikking krijgt over uit hoofde van die gebruiksrechten gestorte waarborgsommen en/of garanties, rente daarbij inbegrepen.

## *VI Sancties*

### **Artikel 18 - Boete**

1. Wegens het niet, niet tijdig of niet behoorlijk voldoen aan enige verplichting uit de erfpachtovereenkomst en/of de Algemene erfpachtvoorwaarden en/of akte tot vestiging in erfpacht of in een akte houdende wijziging van de erfpacht op de Onroerende zaak, kan het college van dijkgraaf en hoogheemraden van HHSK besluiten de erfpachter een boete op te leggen van ten hoogste twintig (20) maal het bedrag van de alsdan geldende canon. De boete moet worden betaald binnen de termijn zoals bepaald in het schrijven waarin de boete is opgelegd.
2. Naast deze boete kan het college van dijkgraaf en hoogheemraden van HHSK een extra boete vorderen voor elke dag of gedeelte van een dag dat de niet, niet tijdige of niet behoorlijke nakoming voortduurt.
3. De kosten van de invordering van de boete zijn voor rekening van de erfpachter.

### **Artikel 19 - Herstelmaatregelen**

1. Indien de erfpachter enige verplichting, voortvloeiende uit de erfpachtovereenkomst en/of de Algemene erfpachtvoorwaarden en/of akte tot vestiging in erfpacht of in een akte houdende wijziging van de erfpacht op de onroerende zaak, niet, niet tijdig of niet behoorlijk nakomt, is het college van dijkgraaf en hoogheemraden van HHSK bevoegd en jegens de erfpachter uitdrukkelijk gemachtigd (uit kracht van de grosse van de akte tot vestiging of in een akte houdende wijziging van de erfpacht) om deze verplichting op kosten van de erfpachter te doen uitvoeren. Tevens is het college van dijkgraaf en hoogheemraden van HHSK gemachtigd, op kosten van de erfpachter al datgene ongedaan te (laten) maken dat in strijd met enige verplichting door of namens de erfpachter is verricht.
2. Het college van dijkgraaf en hoogheemraden van HHSK geeft van het voornemen gebruik te maken van de bevoegdheid als bedoeld in lid 1, schriftelijk kennis aan de erfpachter en de hypotheekhouder(s), tenzij spoed noodzaakt tot direct handelen.
3. De erfpachter is verplicht, op eerste aanzegging van het college van dijkgraaf en hoogheemraden van het HHSK en binnen de gestelde termijn, de kosten die gemoeid zijn geweest met het herstel door of in opdracht van HHSK, te voldoen. Het college van dijkgraaf en hoogheemraden van HHSK doet de aanzegging vergezeld gaan van een gespecificeerde opgave van de kosten.

## *VII Overige bepalingen*

### **Artikel 20 - Hoofdelijke verbondenheid**

1. Indien het erfpachtrecht aan twee of meer natuurlijke of rechtspersonen toebehoort, hetzij als deelgenoten, hetzij als erfpachters van verschillende gedeelten van de Onroerende zaak, zijn zij hoofdelijk jegens het HHSK verbonden voor de nakoming van alle verplichtingen van de erfpachter uit hoofde van de erfpachtovereenkomst, de Algemene erfpachtvoorwaarden, de akte tot vestiging in erfpacht en in een akte houdende wijziging van de erfpacht op de onroerende zaak, tenzij schriftelijk een andere verdeling is overeengekomen.
2. Na vervreemding van het erfpachtrecht, een gedeelte daarvan, van een aandeel in de erfpacht of van een aandeel in een gedeelte daarvan zijn de verkrijger en zijn

rechtsvoorganger hoofdelijk verbonden voor de door laatstgenoemde verschuldigde canon die in de voorafgaande vijf jaren opeisbaar is geworden.

### **Artikel 21 - Vertegenwoordiging**

1. Indien de erfpacht aan twee of meer natuurlijke of rechtspersonen toebehoort, wijzen zij schriftelijk één van hen als vertegenwoordiger aan.
2. Een wijziging van de vertegenwoordiger moet onverwijld schriftelijk worden meegedeeld aan HHSK.
3. HHSK kan rechtsgeldig alle kennisgevingen, aanzeggingen en opzeggingen met betrekking tot het erfpachtrecht doen aan, en alle vorderingen met betrekking tot het erfpachtrecht instellen tegen de laatst aan haar vermelde vertegenwoordiger.

### **Artikel 22 - Woonplaatskeuze**

1. De erfpachter of de vertegenwoordiger dient ervoor te zorgen dat zijn correcte actuele adres bij HHSK bekend is.
2. Indien de erfpachter of de vertegenwoordiger geen werkelijke of gekozen woonplaats in Nederland heeft, is hij verplicht met betrekking tot de erfpacht woonplaats te kiezen ten kantore van een binnen het werkgebied van HHSK gevestigde notaris.
3. Van de woonplaatskeuze en de wijziging daarvan moet de erfpachter of de vertegenwoordiger aan HHSK schriftelijk kennis geven.
4. HHSK kan rechtsgeldig alle kennisgevingen, aanzeggingen en opzeggingen doen en alle vorderingen instellen op de laatst aan haar gemelde (gekozen) woonplaats.

### **Artikel 23 - Notariële kosten**

Indien op grond van het bepaalde in de algemene voorwaarden een notariële akte dient te worden opgemaakt, komen de daaraan verbonden kosten (honorarium van de notaris, kosten verbonden aan de inschrijving van die akte(s) in de openbare registers, alsmede de verschuldigde belastingen en gelieerde lasten) voor rekening van de erfpachter, tenzij schriftelijk anders overeengekomen.

### **Artikel 24 - Termijnen**

De Algemene Termijnenwet is op de termijnen zoals vermeld in de algemene erfpachtvoorwaarden van toepassing.

### **Artikel 25 - Derdenwerking, kwalitatieve verplichting en kettingbeding**

Partijen beogen nadrukkelijk derdenwerking ten aanzien van hun rechten en verplichtingen uit hoofde van de erfpachtovereenkomst en de Algemene erfpachtvoorwaarden. Alle verplichtingen van een partij uit hoofde van de erfpachtovereenkomst en de Algemene erfpachtvoorwaarden om iets te dulden of niet te doen ten aanzien van de Onroerende zaak en/of het erfpachtrecht worden als kwalitatieve verplichting gevestigd en zullen overgaan op degenen die de Onroerende zaak en/of het erfpachtrecht verkrijgen. Ook degenen die een recht van gebruik verkrijgen van de erfpachter zullen daaraan gebonden zijn. Daartoe is de erfpachter verplicht bij vervreemding, overdracht of bezwaring van het erfpachtrecht of van een gedeelte daarvan, of vestigen van een gebruiksrecht op het erfpachtrecht, om zijn verplichtingen uit hoofde van de erfpachtovereenkomst en de algemene erfpachtvoorwaarden, ten behoeve van HHSK op te leggen aan en te laten aannemen door zijn rechtsopvolger(s) casu quo de gerechtigde(n).

## **Artikel 26 – Schriftelijkheidsvereiste**

Tenzij uitdrukkelijk anders is bepaald, zullen alle mededelingen, kennisgevingen, verzoeken en goedkeuringen uit hoofde van het erfpachtrecht schriftelijk worden gedaan en alle vorderingen uit hoofde van het erfpachtrecht schriftelijk worden ingesteld.

## **Artikel 27 - Hardheidsclausule**

Indien in een concrete geval strikte toepassing van een of meerdere bepalingen van deze Erfpachtvoorwaarden leidt tot onbedoelde, onvoorziene en/of onredelijke en onbillijke situaties, kan het college van dijkgraaf en hoogheemraden van HHSK besluiten tot afwijken van deze bepaling(en).

## **Artikel 28 - Geldigheid en citeertitel**

1. De algemene erfpachtvoorwaarden zijn van toepassing op onroerende zaken die in erfpacht zijn uitgegeven door HHSK aan diens erfpachter(s).
2. HHSK kan de algemene erfpachtvoorwaarden herzien.
3. Deze algemene erfpachtvoorwaarden kunnen worden aangehaald onder de titel van "Algemene erfpachtvoorwaarden 2021" of verkort "AEV 2021"

---