hoogheemraadschap
Hollands
Noorderkwartier

Algemene Voorwaarden voor voortdurende erfpacht 2005

Hoogheemraadschap Hollands
Noorderkwartier



Inhoudsopgave

Art. 1 Gronduitgifte door het hoogheemraadschap	3
Art 2. Begripsvoorwaarden	3
Art 3. De uitgifte	4
Art 4. Omschrijving van de leveringsverplichting	4
Art 5. Aanvangscanon	4
Art. 6 Betalingen	5
Art. 7 Vijfjaarlijkse canonaanpassing	6
Art. 8 Afkoop van de canon	6
Art. 9 Tussentijdse herziening canon	7
Art. 10 Wijzigingen in de erfpacht bij het einde van het tijdvak	7
Art. 11 Inrichting en ingebruikneming van het perceel	8
Art. 12 Gebruik overeenkomstig de bestemming	8
Art. 13 Gedoogplichten	9
Art. 14 Lasten en belastingen	9
Art. 15 Risico bij achteruitgang van de onroerende zaak	9
Art. 16 Aansprakelijkheid en bijstaan in geding	9
Art. 17 Overdracht erfpacht	10
Art. 18 Splitsen van de erfpacht	10
Art. 19 Beëindiging van de erfpacht om redenen van algemeen belang	10
Art. 20 Gevolgen van de beëindiging in het algemeen belang	11
Art. 21 Beëindiging van de erfpacht door de erfpachter	12
Art. 22 Gevolgen van de opzegging door de erfpachter	12
Art. 23 Afstand van de erfpacht	13



Art. 24 Niet-nakoming van verplichtingen door de erfpachter 13

Art. 25 Boete 13

Art. 26 Herstel door het hoogheemraadschap 14

Art. 27 Beëindiging wegens tekortkoming van de erfpachter 14

Art. 28 Beëindiging wegens wanbetaling van de canon 15

Art. 29 Gevolgen van de beëindiging wegens tekortkoming en wanbetaling 16

Art. 30 Hoofdelijke verbondenheid 16

Art. 31 Vertegenwoordiging 17

Art. 32 Ontruiming 17

Art. 33 Derdenwerking, kwalitatieve verplichting en kettingbeding 17

Art. 34 Mededelingen 18

Art. 35 Woonplaatskeuze 18

Art. 36 Notariële kosten 18

Art. 37 Algemene Termijnenwet 19

Art. 38 Citeertitel 19

Art. 1 Gronduitgifte door het hoogheemraadschap

1 Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier geeft percelen uit in voortdurende erfpacht met inachtneming en van toepassingverklaring van deze Algemene Voorwaarden en voorts onder zodanige bijzondere voorwaarden als het hoogheemraadschap voor elke uitgifte in erfpacht met de erfpachter is overeengekomen en die onder meer betrekking zullen hebben op de bestemming en het gebruik van het perceel.
2 De Algemene Voorwaarden kunnen te allen tijde door het college van hoofdingelanden van het hoogheemraadschap worden herzien. Zij treden uniform in werking telkenmale op het tijdstip waarop een tijdvak is verlopen.

Art 2. Begripsvoorwaarden

In deze Algemene Voorwaarden wordt verstaan onder:
a afkoopsom: het door de erfpachter te betalen bedrag-ineens dat in de plaats komt van de nog niet vervallen canon(s) over het lopende tijdvak;
b Algemene Voorwaarden: de Algemene Voorwaarden voor voortdurende erfpacht 2005 Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier;
c bijzondere voorwaarden: de naast, in aanvulling op of in afwijking van de Algemene Voorwaarden geldende voorwaarden, vermeld in de akte van vestiging of de akte van wijziging van de erfpacht;
d canon: de jaarlijkse door de erfpachter verschuldigde geldsom als tegenprestatie voor de erfpacht;
e conversie: de omzetting van reeds lopende erfpachtrechten naar die volgens deze Algemene Voorwaarden en/of de eventuele overgang naar nieuwe Algemene Voorwaarden aan het eind van het tijdvak;
f deskundigen: de deskundigen, bedoeld in art. 5 van deze Algemene Voorwaarden;
g erfpacht: mede het onverdeeld aandeel daarin;
h grondwaarde: de overeengekomen respectievelijk door deskundigen vastgestelde waarde van de onroerende zaak, de waarde van eventueel aanwezige tot de onroerende zaak behorende opstallen niet meegerekend;
i Hoogheemraadschap: Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier;
j perceel: de in erfpacht uit te geven of uitgegeven onroerende zaak;
k tijdvak: elke achtereenvolgende periode van 50 jaar met uitzondering van de eerste periode die, in verband met de parallelloop van alle erfpachten van het hoogheemraadschap, is begonnen op 1 januari 2006 en dus korter kan zijn naar rato van de datum van uitgifte of conversie;
l onroerende zaak: de grond casu quo de grond met de daarop/daarin aanwezige opstallen casu quo het appartementsrecht;
m opstallen: gebouwen, werken en beplantingen;
n openbare registers: de openbare registers voor registergoederen van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers;
o uitgifte in erfpacht: mede de omzetting van het perceel in voortdurende erfpacht onder deze Algemene Voorwaarden.

Art 3. De uitgifte

1 De uitgifte geschiedt in erfpacht voor onbepaalde tijd, te verdelen in tijdvakken, bij akte van vestiging te verlijden ten overstaan van een notaris ter keuze van de erfpachter.
2 In de akte van vestiging van de erfpacht worden in elk geval opgenomen:
a de ingangsdatum van de erfpacht;
b de einddatum van het eerste tijdvak, 31 december 2055;
c de bestemming van het perceel waarop de canon is gebaseerd;
d de canon, alsmede het canonpercentage en de grondwaarde die aan de berekening van de canon ten grondslag liggen;
e de data waarop de betalingstermijnen van de canon moeten zijn voldaan;
f een verwijzing naar de Algemene Voorwaarden welke op de erfpacht van toepassing zijn en voorts de bijzondere voorwaarden welke worden gesteld;
g de kadastrale aanduiding en de oppervlakte van het perceel en, waar mogelijk, de plaatselijke aanduiding;
3 Indien het perceel nog niet kadastraal is gemeten, wordt een door partijen gewaarmerkte tekening van het perceel, waaruit de grenzen en de ligging van het perceel blijken, aan de akte van vestiging gehecht. De meting van het perceel door de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers zal op basis van deze tekening geschieden. Geen der partijen kan enig recht ontlenen aan onder- of overmaat.

Art 4. Omschrijving van de leveringsverplichting

1 Het hoogheemraadschap is, onverminderd het in de aanbieding en/of de bijzondere voorwaarden omtrent de erfpacht bepaalde, verplicht, de erfpachter een recht van erfpacht te leveren dat:
a onvoorwaardelijk is en niet aan inkorting, ontbinding of welke vernietiging dan ook onderhevig is;
b niet is bezwaard met beslagen, hypotheken of inschrijvingen daarvan of andere dan de opgegeven beperkte rechten;
c vrij is van huur, pacht en andere gebruiksrechten;
2 Het perceel zal bij de aflevering in voldoende mate vrij zijn van stoffen welke naar de op dat moment gangbare opvattingen en gelet op de bestemming ernstig gevaar voor de volksgezondheid of het milieu opleveren,
3 Het hoogheemraadschap staat overigens niet in voor de afwezigheid van haar onbekende gebreken.

Art 5. Aanvangscanon

De aanvangscanon wordt bepaald op basis van de volgende formule:

Grondwaarde van de in erfpacht uit te geven onroerende zaak x rentepercentage = aanvangscanon.

De grondwaarde wordt als volgt vastgesteld. De vrije waarde in het economisch verkeer van het in erfpacht uit te geven perceel grond wordt bepaald door een daartoe deskundige, aan te wijzen door het college van dijkgraaf en hoogheemraden. De kosten van deze taxatie komen voor rekening van het hoogheemraadschap.

Als uitgangspunt bij de waardering van de grond wordt de economische waarde genomen, rekeninghoudend met de ligging en bestemming van de grond, alsmede de beperkingen die ingevolge de Keur van het hoogheemraadschap op het perceel rusten. Voorts dient rekening gehouden te worden met alle waardebepalende factoren, met uitzondering van het feit dat op het perceel grond een recht van erfpacht rust.

Voor het rentepercentage wordt aansluiting gezocht bij de fictieve rendementsmaatstaf zoals gehanteerd door de belastingdienst.

De conform het eerste lid van dit artikel bepaalde waarde in het economisch verkeer van het perceel grond wordt door het college van dijkgraaf en hoogheemraden verlaagd met 40% indien op het perceel grond reeds een recht van erfpacht rust.

Indien de erfpachter zich niet kan verenigen met de waardebepaling op grond van het bepaalde in lid 1 van dit artikel, wordt de erfpachter, nadat dit schriftelijk bij het hoogheemraadschap kenbaar gemaakt te hebben, in de gelegenheid gesteld een taxatie conform de formule in lid 1 van dit artikel te doen plaatsvinden door een door hem aan te wijzen deskundige. De kosten van deze taxatie komen voor rekening van de erfpachter.
Indien beide deskundigen tot een zelfde getaxeerde waarde komen wordt de canon op basis hiervan berekend.
Indien beide taxaties afwijken wordt de waarde conform de formule in lid 1 van dit artikel bepaald door een derde, door beide andere deskundigen aan te wijzen deskundige bindend vastgesteld. De kosten van de derde taxatie worden gelijkelijk verdeeld tussen erfpachter en Hoogheemraadschap.

Indien door partijen anders wordt overeengekomen kan van het bepaalde in dit artikel worden afgeweken.

Art. 6 Betalingen

1 De canon is bij vooruitbetaling in twee halfjaarlijkse termijnen verschuldigd. De eerste termijn is verschuldigd per 15 januari en de tweede termijn per 15 juli van elk jaar.
2 Alle betalingen door de erfpachter zullen plaatsvinden op een door het hoogheemraadschap aangegeven wijze. Een verschuldigd bedrag zal op hele euro's worden afgerond en wel tot 50 cent naar beneden en vanaf 50 cent naar boven.
3 Indien het hoogheemraadschap enige betaling heeft verricht die krachtens de Algemene Voorwaarden of de bijzondere voorwaarden ten laste van de erfpachter komt, dient de erfpachter deze aan het hoogheemraadschap te vergoeden binnen een maand na ontvangst van een schriftelijk betalingsverzoek.
4 De erfpachter is niet bevoegd tot opschorting van enige betaling.
5 Korting of verrekening van door de erfpachter te verrichten betalingen is uitsluitend toegestaan voor zover het onbetwiste vorderingen op het hoogheemraadschap betreft welke direct verband houden met de erfpacht.
6 Indien de erfpachter niet tijdig betaalt, is hij een vertragingsrente verschuldigd ter hoogte van de wettelijke rente over het openstaande bedrag, te rekenen vanaf de vervaldag, waarbij een gedeelte van een maand geldt als volle maand.

7 Telkens na afloop van een jaar wordt het bedrag waarover de wettelijke rente wordt berekend, vermeerderd met de over dat jaar verschuldigde rente.
8 Iedere betaling door de erfpachter strekt, ongeacht de bestemming die hij hieraan geeft, ter voldoening van zijn schulden aan het hoogheemraadschap in de volgorde waarin deze hierna worden aangegeven:
a boete(s) verschuldigd ingevolge art. 26;
b rente(n) verschuldigd ingevolge de leden 6 en 7 van dit artikel;
c andere dan de hiervoor onder a en b en hierna onder d vermelde schulden die de erfpachter ingevolge de erfpacht heeft;
d de canon casu quo de afkoopsom daarvan.

Art. 7 Vijfjaarlijkse canonaanpassing

1 De canon wordt telkenmale na verloop van een termijn van 5 erfpachtjaren aangepast, met dien verstande dat de eerste termijn aanvangt op 1 januari 2006, ongeacht de datum van uitgifte of conversie.
2 De aanpassing op de laatst geldende canon geschiedt naar rato van het verloop van het consumentenprijsindexcijfer van het CBS, reeks alle huishoudens, over de aan de herzieningsdatum voorafgaande vijf kalenderjaren of, voor de eerste aanpassing, zoveel volledige kalenderjaren als liggen tussen de datum van uitgifte of conversie en de in lid 1 bedoelde datum van gelijkloop.
3 Te late kennisgeving kan de erfpachter noch ontslaan van zijn verplichting tot bijbetaling noch zijn recht op terugbetaling teniet doen.
4 Gedurende het gehele tijdvak is het niet mogelijk te kiezen voor een andere betalingswijze dan die van de twee halfjaarlijkse termijn zoals omschreven in artikel 6, behalve indien ervoor wordt gekozen de canon voor het resterende tijdvak bij vooruitbetaling te voldoen op de voet van art. 8.

Art. 8 Afkoop van de canon

1 Het hoogheemraadschap kan met de erfpachter overeenkomen dat de nog niet vervallen canon over het lopend tijdvak door betaling van een afkoopsom wordt voldaan.
2 Het college van dijkgraaf en hoogheemraden van het hoogheemraadschap stelt de afkoopsom vast; de afkoopsom wordt bepaald op een zodanig niveau als naar het oordeel van het college van dijkgraaf en hoogheemraden nodig is om het hoogheemraadschap schadeloos te stellen wegens derving van canon.
3 De afkoopsom wordt berekend volgens de navolgende formule;
$K = C * ((1-(1+i)^{-n}) / i)$
K: afkoopsom
C: jaarlijks verschuldigde canon
i: interestpercentage
n: looptijd
4 Tussentijdse beëindiging van de erfpacht geeft geen recht op terugbetaling van de afkoopsom, behoudens in geval van beëindiging van de erfpacht om redenen van algemeen belang.
5 Het bedrag hetwelk in het geval voorzien in het voorgaande lid zal worden terugbetaald, zal worden berekend met gebruikmaking van dezelfde factoren als voor het bepalen van het bedrag, bedoeld in het tweede lid, hebben gegolden.

6 De vooruitbetaling door de erfpachter wordt geconstateerd bij notariële akte; in de akte worden daaromtrent in ieder geval vermeld:
a de kadastrale aanduiding, de oppervlakte van het perceel en, waar mogelijk, de plaatselijke aanduiding;
b het bedrag van de canon;
c de afkoopsom, alsmede de instructie op basis waarvan dit bedrag is berekend;
d de datum waarop de afkoopsom aan het hoogheemraadschap is voldaan;
e de periode waarop de vooruitbetaling betrekking heeft.

Art. 9 Tussentijdse herziening canon

1 Het hoogheemraadschap zowel als de erfpachter kan telkenmale na verloop van 25 jaren, voor de eerste maal echter op 1 januari 2031, de canon opnieuw doen vaststellen indien zij van mening zijnde dat de geldende canon geen gelijke tegenprestatie is van het nut uit de erfpachtovereenkomst voortvloeiende.
2 Deze vaststelling geschiedt op gelijke wijze zoals in artikel 5 is bepaald terzake de berekening van de aanvangscanon.

Art. 10 Wijzigingen in de erfpacht bij het einde van het tijdvak

1 Ten minste drie jaar vóór de aanvang van een nieuw tijdvak, voor de eerste maal uiterlijk 31 december 2052, geeft het hoogheemraadschap schriftelijk aan de erfpachter kennis van de toepasselijkheid van eventuele nieuwe Algemene Voorwaarden en de op basis van het bepaalde in het lid 2 door het hoogheemraadschap vastgestelde nieuwe canon.
2 Bij de aanvang van een nieuw tijdvak vindt herziening van de canon plaats. De canon wordt door het hoogheemraadschap vastgesteld op gelijke wijze zoals in artikel 5, lid 1 en 2 is bepaald, tenzij eventuele nieuwe Algemene Voorwaarden aanleiding geven tot een andersoortige berekening.
3 Indien de erfpachter zich niet kan verenigen met de waardebepaling op grond van lid 2 van dit artikel, wordt de erfpachter, nadat dit schriftelijk bij het hoogheemraadschap kenbaar gemaakt te hebben, in de gelegenheid gesteld een taxatie conform de formule in artikel 5, lid 1 van dit artikel te doen plaatsvinden door een door hem aan te wijzen deskundige. De kosten van deze taxatie komen voor rekening van de erfpachter.
Indien beide deskundigen tot een zelfde getaxeerde waarde komen wordt de canon op basis hiervan berekend.
Indien beide taxaties afwijken wordt de waarde conform de formule in artikel 5, lid 1 van dit artikel bepaald door een derde, door beide andere deskundigen aan te wijzen deskundige bindend vastgesteld.
De kosten van de derde taxatie worden gelijkelijk verdeeld tussen erfpachter en Hoogheemraadschap.
4 Wijzigingen, overeenkomstig het bepaalde in voorgaande leden tot stand gekomen, treden in werking telkenmale op het tijdstip waarop een tijdvak is verlopen.
5 Herziening van de canon wordt binnen zes maanden na de kennisgeving als bedoeld in lid 1, respectievelijk binnen zes maanden na de kennisgeving van deskundigen als bedoeld in lid 3, geconstateerd bij notariële akte; in de akte worden daaromtrent in ieder geval vermeld:

a de kadastrale aanduiding, de oppervlakte van het perceel en, waar mogelijk, de plaatselijke aanduiding;
b het bedrag van de canon en de ingangsdatum;
c de bestemming en het toegestane gebruik;
6 Indien het hoogheemraadschap tweeëneenhalf jaar vóór de aanvang van een nieuw tijdvak nog niet heeft voldaan aan het bepaalde in lid 1, is de erfpachter bevoegd, het hoogheemraadschap schriftelijk te verzoeken dat hem alsnog wordt medegedeeld of eventuele nieuwe Algemene Voorwaarden na het lopende tijdvak van toepassing zullen zijn, alsmede of de canon wordt herzien. Aan het verzoek van de erfpachter dient het hoogheemraadschap binnen drie maanden te voldoen.
7 Niet-inachtneming van de termijn, vermeld in lid 1, doet het recht van het hoogheemraadschap tot van toepassing verklaren van nieuwe Algemene Voorwaarden met herziening van de canon, respectievelijk het recht tot opzegging van de erfpacht door de erfpachter niet teniet, zelfs niet indien de kennisgeving geschiedt na het verstrijken van het lopende tijdvak. Tenzij de erfpachter hierdoor wordt benadeeld, heeft te late kennisgeving tot gevolg dat voor de toepassing van dit artikel en artikel 23 het lopende tijdvak geacht wordt te eindigen drie jaar na verzending van de kennisgeving. Tot de aanvang van het nieuwe tijdvak blijven de geldende canon, de algemene en de bijzondere voorwaarden van toepassing.

Art. 11 Inrichting en ingebruikneming van het perceel

1 De erfpachter is verplicht, onder de voorwaarden en binnen de termijnen daartoe in de akte van vestiging gesteld:
a het perceel op behoorlijke wijze van de belendende percelen en/of de openbare weg af te scheiden en afgescheiden te houden;
b het perceel en de eventuele opstallen overeenkomstig de in de akte van vestiging aangegeven bestemming in gebruik te nemen.

Art. 12 Gebruik overeenkomstig de bestemming

1 De erfpachter is verplicht, het perceel en de opstallen overeenkomstig de in de akte van vestiging aangegeven bestemming te gebruiken.
2 Het is de erfpachter in ieder geval niet geoorloofd:
a handelingen te verrichten die kunnen leiden tot vermindering van de waarde van het perceel;
b op of aan het perceel en/of opstallen werkzaamheden of handelingen te verrichten of na te laten dan wel een bedrijf uit te oefenen waardoor gevaar, schade of hinder dan wel aantasting van de volksgezondheid en/of het milieu, waaronder de bodem, wordt veroorzaakt.
3 Indien de erfpachter in strijd handelt met het bepaalde in lid 1 en/of lid 2, is het college van dijkgraaf en hoogheemraden bevoegd van de erfpachter onmiddellijk opheffing van de overtreding en ongedaan maken van de daardoor ontstane schade te vorderen.
4 Alle schade die door handelen of nalaten in strijd met het in de vorige leden bepaalde door of vanwege de erfpachter ontstaat, waaronder de kosten van eventueel noodzakelijke bodemsanering, is voor rekening van de erfpachter.
5 Het college van dijkgraaf en hoogheemraden kan op een daartoe strekkend schriftelijk verzoek van de erfpachter vrijstelling verlenen van de in de leden 1 en 2 vermelde verplichtingen en verboden.

Art. 13 Gedoogplichten

1 De erfpachter is verplicht, op, in, aan of boven het perceel en de opstallen de aanwezigheid van door of vanwege het hoogheemraadschap of de door het hoogheemraadschap aangewezen derde aangebrachte leidingen, kabels, vezels en andere inrichtingen voor communicatieve doeleinden, palen, rioleringen, drainagebuizen en andere soortgelijke voorzieningen ten behoeve van openbare doeleinden te gedogen en toe te laten dat deze voorzieningen worden aangebracht, onderhouden en vernieuwd wanneer dit door het hoogheemraadschap zal worden 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, zal na overleg met de erfpachter door het hoogheemraadschap of de door het hoogheemraadschap aangewezen derde en op kosten van het hoogheemraadschap casu quo die derde worden hersteld dan wel aan de erfpachter worden vergoed. Kunnen het hoogheemraadschap en de erfpachter niet tot overeenstemming komen over de aard en de hoogte van de schadeloosstelling, dan zal deze op verzoek van de meest gerede partij worden vastgesteld door deskundigen.

Art. 14 Lasten en belastingen

1 Alle gewone en buitengewone lasten, waaronder begrepen alle belastingen die ter zake van het perceel en de opstallen worden geheven, komen ten laste van de erfpachter met ingang van de datum van het verlijden van de akte van vestiging of, indien ingebruikneming voordien geschiedde, vanaf de datum van ingebruikneming.
2 Indien het hoogheemraadschap enige betaling heeft verricht die krachtens de algemene of bijzondere voorwaarden ten laste van de erfpachter komt, moet de erfpachter deze aan het hoogheemraadschap vergoeden binnen een maand na ontvangst van een schriftelijk betalingsverzoek van het hoogheemraadschap.

Art. 15 Risico bij achteruitgang van de onroerende zaak

Achteruitgang van de onroerende zaak door:
a bodemverontreiniging, of;
b een andere eveneens niet aan het hoogheemraadschap toe te rekenen oorzaak, is voor risico van de erfpachter voor zover de bodemverontreiniging of andere oorzaak heeft plaatsgevonden na de ingangsdatum van de erfpacht.

Art. 16 Aansprakelijkheid en bijstaan in geding

1 De erfpachter is na de ingangsdatum van de erfpacht aansprakelijk voor schade van derden ontstaan door of direct samenhangend met:
a bodemverontreiniging of
b een andere oorzaak, voorzover de bodemverontreiniging, of andere oorzaak voor risico van de erfpachter is, ongeacht of de erfpachter of het hoogheemraadschap wordt aangesproken.

2 Is de erfpachter ingevolge lid 1 aansprakelijk en wordt het hoogheemraadschap in rechte aangesproken, dan is de erfpachter gehouden in het geding te komen teneinde de belangen van het hoogheemraadschap te verdedigen.

Art. 17 Overdracht erfpacht

1 De erfpachter is verplicht, in geval van overdracht, toedeling of splitsing van de erfpacht, in de desbetreffende akte op te nemen hetgeen is vermeld met betrekking tot het bepaalde in art. 3, lid 2, onder a tot en met g.

Art. 18 Splitsen van de erfpacht

1 De erfpachter is tot splitsing van de erfpacht, tot splitsing in appartementsrechten of tot samenvoeging van erfpachten slechts bevoegd na voorafgaande schriftelijke toestemming van het college van dijkgraaf en hoogheemraden van het hoogheemraadschap. 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 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 Het college van dijkgraaf en hoogheemraden van het hoogheemraadschap kan aan het verlenen van de toestemming als bedoeld in lid 1 voorwaarden verbinden, waaronder herziening van de canon als bedoeld in art. 9.
3 Indien het college van dijkgraaf en hoogheemraden van het hoogheemraadschap toestemming verleent tot splitsing in appartementsrechten, stellen zij tevens de verdeling van de canon vast.
4 Indien de erfpacht is gesplitst in appartementsrechten, is de vereniging van appartementseigenaren hoofdelijk verbonden voor de door één of meer appartementseigenaren verschuldigde canon en is het in dit artikel bepaalde voor de appartementseigenaar van overeenkomstige toepassing.

Art. 19 Beëindiging van de erfpacht om redenen van algemeen belang

1 Het hoogheemraadschap kan de erfpacht beëindigen om redenen van algemeen belang. De beëindiging geschiedt door opzegging van de erfpacht nadat het college van hoofdingelanden van het hoogheemraadschap een daartoe strekkend besluit heeft genomen.
2 Het college van dijkgraaf en hoogheemraden van het hoogheemraadschap doet een voorstel tot beëindiging van de erfpacht aan het college van hoofdingelanden. In dit voorstel wordt gemotiveerd uiteen gezet welke de redenen zijn die beëindiging van de erfpacht in het algemeen belang rechtvaardigen.
Het college van dijkgraaf en hoogheemraden van het hoogheemraadschap geeft de erfpachter, de hypotheekhouder(s) en eventuele derdebelanghebbenden schriftelijk kennis van het voorstel. Tevens maakt het college van dijkgraaf en hoogheemraden van het hoogheemraadschap het voornemen tot beëindiging algemeen bekend.

3 Omtrent het voorstel tot beëindiging van de erfpacht neemt het college van hoofdingelanden geen besluit zolang niet ten minste twee maanden sedert dagtekening van het in lid 2 bedoelde schrijven zijn verstreken. Gedurende deze termijn kunnen de erfpachter, de hypotheekhouder(s) en eventuele derdebelanghebbenden bezwaren tegen het voorstel bij het college van dijkgraaf en hoogheemraden van het hoogheemraadschap inbrengen. Het college van hoofdingelanden besluit binnen een jaar na dagtekening van het in lid 2 bedoelde voorstel.
4 Het besluit van het college van hoofdingelanden bepaalt de dag waarop de erfpacht uiterlijk moet worden opgezegd. Opzegging vindt vervolgens plaats bij exploit en met inachtneming van een termijn van ten minste één jaar. Deze opzegging moet op straffe van nietigheid binnen acht dagen 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 het hoogheemraadschap ingeschreven in de openbare registers.
5 Indien op de dag dat de erfpacht eindigt, het perceel en de opstallen niet zijn ontruimd, kan het hoogheemraadschap zonder nadere ingebrekestelling ontruiming doen bewerkstelligen, met inachtneming van door derden rechtmatig verkregen gebruiksrechten en het eventuele retentierecht van de erfpachter.

Art. 20 Gevolgen van de beëindiging in het algemeen belang

1 Indien de erfpacht eindigt op de wijze als bedoeld in art. 19, vindt schadeloosstelling plaats op basis van de Onteigeningswet.
2 Niet zal worden vergoed de waarde van hetgeen in strijd met enige bepaling of voorwaarde in de akte van vestiging in erfpacht of in een akte houdende wijziging van de erfpacht is gesticht, noch zal worden vergoed de schade terzake van het beëindigen van een activiteit die in strijd met enige bepaling of voorwaarde in de akte tot vestiging in erfpacht of in een akte houdende wijziging van de erfpacht op het perceel en in de opstallen wordt uitgeoefend, tenzij het college van dijkgraaf en hoogheemraden van het hoogheemraadschap daartoe schriftelijk toestemming heeft verleend.
3 Indien de erfpachter zich niet kan verenigen met de door het hoogheemraadschap aangeboden vergoeding, doet hij hiervan binnen twee maanden na ontvangst van de schriftelijke kennisgeving van de vergoeding schriftelijk mededeling aan het college van dijkgraaf en hoogheemraden van het hoogheemraadschap. Indien geen overeenstemming wordt bereikt over de hoogte van de vergoeding, wordt deze vastgesteld door deskundigen.
4 Het hoogheemraadschap keert de vergoeding aan de erfpachter uit na aftrek van al hetgeen zij uit hoofde van de Algemene Voorwaarden en de bijzondere voorwaarden, met betrekking tot het perceel en de opstallen nog te vorderen heeft.
5 Indien de erfpacht ten tijde van het eindigen van de erfpacht met hypotheek was bezwaard, is het hoogheemraadschap krachtens deze Algemene Voorwaarden gemachtigd om, in afwijking van lid 4, de vergoeding, na aftrek van al hetgeen zij uit hoofde van de algemene en bijzondere voorwaarden, met betrekking tot het perceel en de opstallen nog te vorderen heeft, aan de hypotheekhouder(s) uit te keren tot een door het college van dijkgraaf en hoogheemraden van het hoogheemraadschap vast te stellen bedrag dat aan de hypotheekhouder(s) zou toekomen indien het een verdeling gold van de koopprijs in geval van executoriale verkoop van de erfpacht. Een daarna overblijvend bedrag van de schadevergoeding wordt uitgekeerd aan de erfpachter.

6 Het hoogheemraadschap is bevoegd de betaling van de vergoeding op te schorten zolang het perceel en de opstallen niet ter vrije beschikking van het hoogheemraadschap 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 het hoogheemraadschap onverwijld de beschikking krijgt over uit hoofde van die gebruiksrechten gestorte waarborgsommen en/of garanties, rente daarbij inbegrepen.
8 Zolang het perceel na het einde van de erfpacht niet aan het hoogheemraadschap is afgeleverd, blijft het bepaalde in artikel 16 onverminderd van kracht.

Art. 21 Beëindiging van de erfpacht door de erfpachter

1 De erfpachter is uitsluitend bevoegd de erfpacht door opzegging te beëindigen tegen het einde van een tijdvak. De opzegging geschiedt niet eerder dan drie jaar en uiterlijk één jaar voor het einde van een tijdvak.
2 De opzegging geschiedt bij exploit. De opzegging wordt door het hoogheemraadschap ingeschreven in de openbare registers.

Art. 22 Gevolgen van de opzegging door de erfpachter

1 Indien de erfpacht eindigt door opzegging vanwege de erfpachter, mag de erfpachter de opstallen noch geheel noch gedeeltelijk wegnemen, onverminderd het recht van het hoogheemraadschap van de erfpachter te vorderen dat de opstallen geheel of gedeeltelijk worden weggenomen en het perceel vóór het einde van het tijdvak ook voor het overige wordt teruggebracht in de oorspronkelijke staat waarin het zich bevond ten tijde van uitgifte in erfpacht. Het hoogheemraadschap dient binnen drie maanden na opzegging vanwege de erfpachter aan de erfpachter schriftelijk kennis te geven of zij van dit recht gebruik maakt.
2 Bij het einde van de erfpacht dient de erfpachter in elk geval het perceel af te leveren vrij van stoffen welke naar op dat moment gangbare opvattingen gevaar voor het milieu of de volksgezondheid opleveren.
3 Indien het hoogheemraadschap geen gebruik maakt van haar recht ingevolge lid 1, is de erfpachter gerechtigd tot vergoeding van de waarde van de bij het einde van de erfpacht nog aanwezige opstallen. Niet zal worden vergoed de waarde van hetgeen in strijd met de Algemene Voorwaarden of de bijzondere voorwaarden is aangebracht.
4 Vanaf de datum waarop de erfpacht ingevolge het bepaalde in art. 21 is geëindigd, is het hoogheemraadschap gerechtigd tot alle opbrengsten en tot het gebruik van het perceel en komen alle lasten, waaronder begrepen alle belastingen die terzake van het perceel en de opstallen worden geheven, ten laste van het hoogheemraadschap.
5 De leden 3 tot en met 8 van art. 20 zijn van overeenkomstige toepassing.

Art. 23 Afstand van de erfpacht

1 Het hoogheemraadschap en de erfpachter kunnen bij akte van afstand, te verlijden ten overstaan van een door het hoogheemraadschap, na overleg met de erfpachter, aan te wijzen en in het werkgebied van het hoogheemraadschap gevestigde notaris, overgaan tot beëindiging van de erfpacht.
2 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 en de staat waarin het perceel wordt afgeleverd aan het hoogheemraadschap;
c de regeling die partijen hebben getroffen ten aanzien van een eventuele vergoeding van de waarde van de opstallen.

Art. 24 Niet-nakoming van verplichtingen door de erfpachter

1 Onverminderd de aan het hoogheemraadschap krachtens de wet toekomende bevoegdheden kan het hoogheemraadschap, indien de erfpachter zijn verplichtingen niet, niet tijdig of niet behoorlijk nakomt, te zijner keuze en, zo nodig, naast of na elkaar gebruik maken van de in deze algemene of de bijzondere voorwaarden genoemde bevoegdheden.
2 Voordat het college van dijkgraaf en hoogheemraden van het hoogheemraadschap gebruik maakt van een van de in de wet, de algemene of de bijzondere voorwaarden vermelde bevoegdheden, stellen zij de erfpachter schriftelijk in gebreke en wordt hem alsnog een termijn gegund om aan zijn verplichtingen te voldoen.
3 Indien de erfpachter een in de wet, een in deze algemene of een in de bijzondere voorwaarden gestelde termijn binnen welke hij een verplichting moet nakomen, ongebruikt laat voorbijgaan, is hij door het enkel verloop van de termijn in verzuim, zonder dat daartoe een nadere ingebrekestelling is vereist.
4 Met het oog op de handhaving van de aan de erfpachter in deze algemene of in de bijzondere voorwaarden opgelegde verplichtingen is het hoogheemraadschap te allen tijde gerechtigd na overleg met de erfpachter het perceel met apparatuur te betreden en de zich daarop bevindende opstallen en werken, zowel in- als uitwendig, te inspecteren.
5 Ingeval de niet-nakoming door de erfpachter betreft het niet voldoen aan enige betalingsverplichting, zijn de kosten van de invordering voor rekening van de erfpachter.

Art. 25 Boete

1 Wegens het niet, niet tijdig of niet behoorlijk voldoen aan enige verplichting uit de algemene of de bijzondere voorwaarden, kan het college van dijkgraaf en hoogheemraden van het hoogheemraadschap besluiten de erfpachter een boete op te leggen van ten hoogste tienmaal het bedrag van de alsdan geldende canon. De boete moet worden betaald binnen een maand na ontvangst van het schrijven waarin de boete is opgelegd.
2 Indien de canon is vooruitbetaald, wordt voor de toepassing van het vorige lid uitgegaan van de canon alsof deze niet was vooruitbetaald.

3 Naast de bedoelde boete kan het college van dijkgraaf en hoogheemraden van het hoogheemraadschap een extra boete vorderen voor elke dag of gedeelte van een dag dat de niet, niet tijdige of niet behoorlijke nakoming voortduurt. Deze extra dagboete zal ten hoogste drie procent (3%) van de canon bedragen.
4 Een boete kan door het college van dijkgraaf en hoogheemraden van het hoogheemraadschap geheel of gedeeltelijk worden kwijtgescholden of, indien deze reeds is betaald, teruggegeven indien daarvoor naar hun mening reden aanwezig is.
5 De kosten van de invordering van de boete zijn voor rekening van de erfpachter.

Art. 26 Herstel door het hoogheemraadschap

1 Indien de erfpachter enige verplichting, voortvloeiende uit de algemene of de bijzondere voorwaarden, niet, niet tijdig of niet behoorlijk nakomt, kan het college van dijkgraaf en hoogheemraden van het hoogheemraadschap deze verplichting op kosten van de erfpachter doen uitvoeren. Krachtens deze Algemene Voorwaarden is het college van dijkgraaf en hoogheemraden van het hoogheemraadschap tot zodanige uitvoering jegens de erfpachter uitdrukkelijk gemachtigd. Tevens zijn het college van dijkgraaf en hoogheemraden van het hoogheemraadschap gemachtigd, op kosten van de erfpachter al datgene ongedaan te maken dat in strijd met enige verplichting door de erfpachter is verricht.
2 Het college van dijkgraaf en hoogheemraden van het hoogheemraadschap geeft van hun voornemen gebruik te maken van de bevoegdheid als bedoeld in lid 1, schriftelijk kennis aan de erfpachter en de hypotheekhouder(s). Zij doet de kennisgeving vergezeld gaan van een opgave van het vermoedelijke bedrag van de kosten die met de uitvoering gemoeid zullen zijn.
3 De erfpachter is verplicht, op eerste aanzegging van het college van dijkgraaf en hoogheemraden van het hoogheemraadschap de kosten die gemoeid zijn geweest met het herstel, te voldoen. Het college van dijkgraaf en hoogheemraden van het hoogheemraadschap doet de aanzegging vergezeld gaan van een gespecificeerde opgave van de kosten.
4 Kan de erfpachter zich niet met de hoogte van het bedrag verenigen, dan geeft hij daarvan binnen twee maanden na ontvangst van bedoelde aanzegging schriftelijk kennis aan het college van dijkgraaf en hoogheemraden van het hoogheemraadschap. Indien geen overeenstemming wordt bereikt over de hoogte van dit bedrag, wordt dit op verzoek van de meest gerede partij vastgesteld door deskundigen.

Art. 27 Beëindiging wegens tekortkoming van de erfpachter

1 Indien de erfpachter in ernstige mate tekortschiet in de nakoming van enige verplichting, voortvloeiend uit de algemene of de bijzondere voorwaarden, en in de gelegenheid is gesteld te presteren, kan het hoogheemraadschap de erfpacht beëindigen. Beëindiging geschiedt door opzegging en, behoudens het geval bedoeld in artikel 28, nadat het college van hoofdingelanden een daartoe strekkend besluit heeft genomen. Het hoogheemraadschap is in dat geval tevens gerechtigd van de erfpachter vergoeding te vorderen van kosten, schade en rente.
2 Het college van dijkgraaf en hoogheemraden van het hoogheemraadschap doet een voorstel tot beëindiging van de erfpacht aan het college van hoofdingelanden. In dit voorstel wordt gemotiveerd uiteengezet welke de redenen zijn die beëindiging van de erfpacht rechtvaardigen.

Het college van dijkgraaf en hoogheemraden van het hoogheemraadschap geeft de erfpachter, de hypotheekhouder(s) en de eventuele derdebelanghebbenden schriftelijk kennis van het voorstel. Tevens maakt het college van dijkgraaf en hoogheemraden van het hoogheemraadschap het voornemen algemeen bekend.
3 Omtrent het voorstel tot beëindiging van de erfpacht neemt het college van hoofdingelanden geen besluit zolang niet ten minste twee maanden sedert dagtekening van het in lid 2 bedoelde schrijven zijn verstreken. Gedurende deze termijn kunnen de erfpachter, de hypotheekhouder(s) en de eventuele derdebelanghebbenden bezwaren tegen het voorstel bij het college van dijkgraaf en hoogheemraden van het hoogheemraadschap inbrengen. Het college van hoofdingelanden besluit binnen een jaar na dagtekening van het in lid 2 bedoelde voorstel.
4 Het besluit van het college van hoofdingelanden bepaalt de dag waarop de erfpacht wordt opgezegd. Opzegging vindt vervolgens plaats bij exploit en met inachtneming van een termijn van ten minste zes maanden. Deze opzegging moet op straffe van nietigheid binnen acht dagen 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 het hoogheemraadschap ingeschreven in de openbare registers.
5 Indien vóór de dag waarop de erfpacht eindigt, de oorzaak van de beëindiging wordt weggenomen en vóór die dag bovendien aan het hoogheemraadschap worden vergoed alle kosten, schade en rente als bedoeld in lid 1, zijn aan het besluit tot opzegging van het college van hoofdingelanden en aan de aan de erfpachter gedane opzegging geen verdere rechtsgevolgen meer verbonden.
6 Indien op de dag waarop de erfpacht eindigt, het perceel en de opstallen niet zijn ontruimd, kan het hoogheemraadschap zonder nadere ingebrekestelling ontruiming doen bewerkstelligen, met inachtneming van door derden rechtmatig verkregen gebruiksrechten en het eventuele retentierecht van de erfpachter.

Art. 28 Beëindiging wegens wanbetaling van de canon

1 Indien de erfpachter in verzuim is, de canon te betalen over twee achtereenvolgende jaren, kan het hoogheemraadschap de erfpacht door opzegging beëindigen. Beëindiging geschiedt in dat geval na een daartoe strekkend besluit van het college van dijkgraaf en hoogheemraden van het hoogheemraadschap. Het hoogheemraadschap is in dat geval tevens gerechtigd van de erfpachter vergoeding te vorderen van kosten, schade en rente.
2 Het college van dijkgraaf en hoogheemraden van het hoogheemraadschap geeft de erfpachter, de hypotheekhouder(s) en de eventuele derdebelanghebbenden schriftelijk kennis van zijn voornemen tot beëindiging. Tevens maakt het college van dijkgraaf en hoogheemraden van het hoogheemraadschap het voornemen algemeen bekend.
3 Het college van dijkgraaf en hoogheemraden van het hoogheemraadschap bepaalt de dag waarop de erfpacht uiterlijk moet worden opgezegd. Opzegging vindt vervolgens plaats bij exploit niet eerder dan nadat ten minste twee maanden zijn verstreken na de kennisgeving, bedoeld in het vorige lid, en met inachtneming van een termijn van ten minste drie maanden. Deze opzegging moet op straffe van nietigheid binnen acht dagen 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 het hoogheemraadschap ingeschreven in de openbare registers.
4 Het bepaalde in de leden 5 en 6 van artikel 27 is van overeenkomstige toepassing.

Art. 29 Gevolgen van de beëindiging wegens tekortkoming en wanbetaling

1 De erfpachter kan uitsluitend van het hoogheemraadschap vergoeding van de waarde van de erfpacht, waarin begrepen de opstallen, vorderen op basis van het in dit artikel bepaalde.
2 Vanaf de datum waarop de erfpacht ingevolge het bepaalde in artikel 27 en artikel 28 is geëindigd, is het hoogheemraadschap gerechtigd tot alle opbrengsten en tot het gebruik van het perceel en komen alle gewone en buitengewone lasten, waaronder begrepen alle belastingen die ter zake van het perceel en de opstallen worden geheven, ten laste van het hoogheemraadschap.
3 Tenzij met de erfpachter en hypotheekhouder(s) anders is overeengekomen, is het hoogheemraadschap verplicht, binnen zes maanden na de dag waarop de erfpacht is geëindigd, in het openbaar, ten overstaan van een bevoegde notaris en onder de alsdan gebruikelijke veilingvoorwaarden, dan wel onderhands op de wijze als voorzien in art. 3:268 van het Burgerlijk Wetboek, te verkopen een op het perceel en de opstallen te vestigen erfpacht. De erfpacht zal worden gevestigd onder de algemene en bijzondere voorwaarden en tegen een canon die voor de opgezegde erfpacht heeft gegolden, zulks met inachtneming van door derden rechtmatig verkregen gebruiksrechten.
4 De opbrengst van de verkoping wordt uitgekeerd aan de erfpachter, na aftrek van al hetgeen aan het hoogheemraadschap met betrekking tot de erfpacht nog is verschuldigd en van de te zijnen laste komende kosten van de openbare verkoping.
5 Indien de erfpacht ten tijde van het eindigen van de erfpacht met hypotheek was bezwaard, is het hoogheemraadschap krachtens deze Algemene Voorwaarden gemachtigd om, in afwijking van lid 4, de opbrengst, na aftrek van al hetgeen aan het hoogheemraadschap met betrekking tot de erfpacht, het perceel en de opstallen nog is verschuldigd en van de te zijnen laste komende kosten van de openbare verkoping aan de hypotheekhouder(s) uit te keren tot een door het college van dijkgraaf en hoogheemraden van het hoogheemraadschap vast te stellen bedrag, gelijk aan het bedrag dat aan de hypotheekhouder(s) zou toekomen, indien het een verdeling gold van de koopprijs in geval van executoriale verkoop van de erfpacht. Een daarna overblijvend bedrag van de opbrengst wordt uitgekeerd aan de erfpachter.
6 Generlei uitkering ingevolge dit artikel heeft plaats, zolang het perceel en de opstallen niet ter vrije beschikking van het hoogheemraadschap zijn gesteld, behoudens door derden rechtmatig verkregen gebruiksrechten en het eventuele retentierecht van de erfpachter.
7 Indien bij de openbare verkoping geen bod wordt gedaan, wordt de vergoeding vastgesteld door deskundigen.

Art. 30 Hoofdelijke verbondenheid

1 Indien de erfpacht aan twee of meer personen toebehoort, hetzij als deelgenoten, hetzij als erfpachters van verschillende gedeelten van de onroerende zaak, zijn zij hoofdelijk jegens het hoogheemraadschap verbonden voor de nakoming van de verplichtingen van de erfpachter uit hoofde van de Algemene Voorwaarden en de bijzondere voorwaarden, voor wat betreft de canon, tenzij deze overeenkomstig artikel 18, lid 3, is verdeeld.

2 Na vervreemding van de erfpacht, 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.

Art. 31 Vertegenwoordiging

1 Indien de erfpacht aan twee of meer personen toebehoort, wijzen zij één van hen als vertegenwoordiger aan en wel in de akte of, ingeval van verkrijging van de erfpacht anders dan door vestiging, bij de verklaring die bij die verkrijging moet worden opgemaakt volgens de schriftelijke mededeling bedoeld in artikel 34, lid 1.
2 Een wijziging van de vertegenwoordiger moet onverwijld schriftelijk worden meegedeeld.
3 Het hoogheemraadschap kan rechtsgeldig alle kennisgevingen, aanzeggingen en opzeggingen met betrekking tot de erfpacht doen aan, en alle vorderingen met betrekking tot de erfpacht instellen tegen de laatst aan haar vermelde vertegenwoordiger.

Art. 32 Ontruiming

Indien na het eindigen van de erfpacht het perceel en de opstallen niet vrijwillig zijn ontruimd, zal het hoogheemraadschap de ontruiming uit krachte van de grosse van de akte tot vestiging kunnen doen bewerkstelligen.

Art. 33 Derdenwerking, kwalitatieve verplichting en kettingbeding

1 Partijen beogen nadrukkelijk derdenwerking ten aanzien van hun rechten en verplichtingen uit hoofde van de Algemene Voorwaarden en de bijzondere voorwaarden.
2 Alle verplichtingen van een partij uit hoofde van de Algemene Voorwaarden en de bijzondere voorwaarden om iets te dulden of niet te doen ten aanzien van de onroerende zaak en/of de erfpacht als beperkt recht – voor zover het verplichtingen betreffen niet behorend tot de erfpacht – worden als kwalitatieve verplichting gevestigd en zullen overgaan op degenen die het goed verkrijgen. Ook degenen die een recht van gebruik verkrijgen van de rechthebbende zullen daaraan gebonden zijn.
3 De erfpachter zal bij:
a overdracht van de erfpacht of van een gedeelte daarvan, of
b bezwaring van de erfpacht of van een gedeelte daarvan met een beperkt genotsrecht,
zijn verplichtingen uit hoofde van de Algemene Voorwaarden en de bijzondere voorwaarden – voorzover het verplichtingen betreft niet behorend tot de erfpacht als beperkt recht en niet zijnde kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in lid 2 van dit artikel – ten behoeve van het hoogheemraadschap opleggen aan en laten aannemen door zijn rechtsopvolger casu quo de beperkt gerechtigde.

Art. 34 Mededelingen

1 In geval van vestiging of andere overgang van de erfpacht of van een gedeelte daarvan zijn de verkrijger onder algemene titel en de verkrijger onder bijzondere titel verplicht binnen respectievelijk drie en één maand aan het college van dijkgraaf en hoogheemraden van het hoogheemraadschap van zijn verkrijging schriftelijk mededeling te doen aan het college van dijkgraaf en hoogheemraden van het hoogheemraadschap.
2 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 bijvoorbeeld een afschrift van een verklaring van erfrecht, 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 bijvoorbeeld een afschrift van de akte van levering.
3 Tenzij uitdrukkelijk anders is bepaald, zullen alle mededelingen, kennisgevingen, verzoeken en goedkeuringen uit hoofde van de erfpacht schriftelijk worden gedaan en alle vorderingen uit hoofde van de erfpacht schriftelijk worden ingesteld.

Art. 35 Woonplaatskeuze

1 De erfpachter of de vertegenwoordiger als bedoeld in artikel 31 dient ervoor te zorgen dat zijn adres bij het hoogheemraadschap bekend is.
2 Indien de erfpachter of de vertegenwoordiger als bedoeld in artikel 31 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 het hoogheemraadschap gevestigde notaris.
3 Van de woonplaatskeuze en de wijziging daarvan moet de erfpachter of de vertegenwoordiger als bedoeld in art. 31 aan het hoogheemraadschap schriftelijk kennis geven.
4 Het hoogheemraadschap kan rechtsgeldig alle kennisgevingen, aanzeggingen en opzeggingen doen en alle vorderingen instellen op de laatst aan haar gemelde (gekozen) woonplaats.

Art. 36 Notariële kosten

1 Indien op grond van het bepaalde in de algemene of bijzondere voorwaarden een notariële akte dient te worden opgemaakt, komt het daaraan verbonden honorarium van de notaris en de kosten verbonden aan de inschrijving van die akte in de openbare registers voor rekening van:
a het hoogheemraadschap ingeval van conversie naar deze Algemene Voorwaarden van erfpachtrechten tot stand gebracht door een der rechtsvoorgangers van het hoogheemraadschap,
b de erfpachter ingeval van een eerste uitgifte in erfpacht,
c de erfpachter ingeval van een afkoop van de canon zoals bedoeld in artikel 8,
d het hoogheemraadschap ingeval van herziening van de canon zoals bedoeld in artikel 9,
e zowel het hoogheemraadschap al de erfpachter, elk voor een gelijk deel, in geval van wijzigingen in de erfpacht bij het einde van het tijdvak zoals bedoeld in artikel 10.
2 Tot de in lid 1 bedoelde kosten behoren niet de verschuldigde belastingen en andere lasten. Deze kosten komen voor rekening van de erfpachter.

Art. 37 Algemene Termijnenwet

De Algemene Termijnenwet is op de termijnen vermeld in de Algemene Voorwaarden van overeenkomstige toepassing.

Art. 38 Citeertitel

Deze Algemene Voorwaarden kunnen worden aangehaald als:
Algemene Voorwaarden voor voortdurende erfpacht 2005 van Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier.