

Algemene voorwaarden
voor de uitgifte van gronden in erfpacht van de gemeente Utrecht 1989
(AV 1989)

Inhoud

Artikel 1	Begripsomschrijvingen	2
Artikel 2	De uitgifte in erfpacht	2
Artikel 3	Algemene en bijzondere voorwaarden	3
Artikel 4	Beëindiging van de erfpacht	3
Artikel 5	Aanduiding en toestand object	3
Artikel 6	Hoofdelijke aansprakelijkheid en ondeelbaarheid	4
Artikel 7	Verschuldigdheid van de meerwaarde	4
Artikel 8	Lasten en belastingen	5
Artikel 9	Vrijwaring door de erfpachter	5
Artikel 10	De inrichting en ingebruikneming van de grond	5
Artikel 11	Niet-nakoming van de bouwverplichting	6
Artikel 12	Vervreemding tijdens de inrichting van het perceel grond	6
Artikel 13	Het gebruik overeenkomstig de bestemming	6
Artikel 14	Instandhouding van de opstallen	7
Artikel 15	Gedoogplichten	7
Artikel 16	Overdracht van het erfpachtrecht	8
Artikel 17	Splitsing en samenvoeging van het erfpachtrecht; appartementenrechten	8
Artikel 18	Hypotheekhouder	9
Artikel 19	Beëindiging om redenen van algemeen belang	9
Artikel 20	Schadeloosstelling bij beëindiging in het algemeen belang	10
Artikel 21	Niet-nakoming van verplichtingen door de erfpachter	10
Artikel 22	Boeten	11
Artikel 23	Herstel door de gemeente	11
Artikel 24	Vervallenverklaring	12
Artikel 25	Gevolgen van de vervallenverklaring	13
Artikel 26	Beroep op de gemeenteraad	14
Artikel 27	Commissie van deskundigen, bindend advies	14
Artikel 28	Domiciliekeuze	15
Artikel 29	Slotbepaling	15

Artikel 1

Begripsomschrijvingen

Deze Algemene Voorwaarden verstaan onder:

- uitgifte in erfpacht**, mede de heruitgifte van grond in erfpacht, en tevens de omzetting van aflopende of voortdurende erfpachtrechten in erfpachtrechten voor onbepaalde tijd onder deze algemene voorwaarden;
- erfpachter**, tevens de erfpachtster;
- algemene voorwaarden**, de algemene voorwaarden voor de uitgifte van gronden in erfpacht van de gemeente Utrecht, 1989 (AV 1989);
- erfpachtrecht**, mede het onverdeeld aandeel daarin;
- bijzondere voorwaarden**, de naast, in aanvulling op of in afwijking van de algemene voorwaarden geldende voorwaarden vermeld in de akte van vestiging;
- perceel grond**, het stuk grond dat krachtens besluit van de gemeente in erfpacht wordt of is uitgegeven, waarin begrepen de daarmee verenigde beplantingen, werken en gebouwen en de beperkte rechten die met de grond verbonden zijn;
- opstallen**, de te eniger tijd boven, op en in de grond aanwezige onroerende zaken;
- grondprijs**, het bedrag, dat voor het uit te geven erfpachtrecht overeenkomstig de waarde in het economisch verkeer, gelet op het toegestane gebruik, tussen partijen is overeengekomen;
- bodem**, tevens het in de bodem aanwezige grondwater.

Artikel 2

De uitgifte in erfpacht

- 2.1 De uitgifte van grond geschiedt in erfpacht voor onbepaalde tijd tegen een tussen partijen overeengekomen grondprijs.
- 2.1.A Tot de invoering van het Nieuw Burgerlijk Wetboek dient artikel 2.1 als volgt te worden gelezen:

De uitgifte van grond geschiedt in erfpacht voor onbepaalde tijd tegen een in geld vast te stellen jaarlijkse canon, welke voor de gehele duur van het recht wordt vooruitbetaald door betaling van de grondprijs.
- 2.2 De uitgifte in erfpacht geschiedt bij akte van vestiging, ten overstaan van een door de gemeente in overleg met de erfpachter aan te wijzen notaris.
- 2.3 In de akte van vestiging worden in ieder geval opgenomen:
 - a de ingangsdatum van het erfpachtrecht;
 - b de kadastrale aanduiding en de oppervlakte van het perceel grond, alsmede -indien mogelijk- de plaatselijke aanduiding;
 - c het gebruik dat van het perceel grond en van de daarop te stichten of reeds gestichte opstallen mag worden gemaakt;
 - d de overeengekomen grondprijs;
 - e de algemene voorwaarden die op het erfpachtrecht van toepassing zijn, alsmede de bijzondere voorwaarden die ten aanzien daarvan worden gesteld.
- 2.4 Indien het perceel nog niet kadastraal is gemeten, wordt een door partijen voor echt erkende en ten blijke daarvan door hen gewaarmerkte tekening van het in erfpacht uitgegeven perceel grond, 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. Zodra meting door deze Dienst heeft plaatsgevonden treden de uitkomsten van die meting in de plaats van de hiervoor vermelde tekening.

- 2.5 De kosten, lasten en rechten terzake van de uitgifte van het perceel grond in erfpacht, alsmede de kosten en rechten wegens de uitgifte van grossen en authentieke afschriften, komen ten laste van de erfpachter.

Artikel 3

Algemene en bijzondere voorwaarden

- 3.1 De gemeente geeft grond uit in erfpacht met inachtneming en van toepassing verklaring van deze algemene voorwaarden en voorts onder zodanige bijzondere voorwaarden als de gemeente voor elke uitgifte in erfpacht met de erfpachter is overeengekomen en die onder meer betrekking zullen hebben op de bestemming en het gebruik van de grond.
- 3.2 Burgemeester en Wethouders kunnen op een daartoe strekkend schriftelijk verzoek van de erfpachter vrijstelling verlenen van een of meer van de algemene of bijzondere voorwaarden waaronder het perceel grond is uitgegeven, tenzij de gemeenteraad zich de beslissing daaromtrent heeft voorbehouden.
Burgemeester en Wethouders of de gemeenteraad kunnen aan een vrijstelling voorwaarden of een tijdsbepaling verbinden, die zij na afweging van de belangen of in verband met de naleving van de met de erfpachter overeengekomen verplichtingen noodzakelijk achten.
- 3.3 Op een verzoek tot vrijstelling als bedoeld in lid 2 wordt binnen twee maanden, nadat dit is ingediend, beslist. Deze termijn kan éénmaal met eenzelfde periode worden verlengd.

Artikel 4

Beëindiging van de erfpacht

- 4.1 Het is de erfpachter niet toegestaan het erfpachtrecht op te zeggen of daarvan eenzijdig afstand te doen.
- 4.2 Beëindiging van het erfpachtrecht door de gemeente kan uitsluitend plaatsvinden indien er sprake is van beëindiging in het algemeen belang krachtens artikel 19, beëindiging in verband met de niet-nakoming van de bouwverplichting krachtens artikel 11, danwel van vervallenverklaring van het recht krachtens artikel 24.

Artikel 5

Aanduiding en toestand object

- 5.1 De gemeente is verplicht het erfpachtrecht te leveren dat:
- a onvoorwaardelijk is en niet aan inkorting, ontbinding of welke vernietiging dan ook onderhevig is, onverminderd het in de algemene en/of de bijzondere voorwaarden omtrent het erfpachtrecht bepaalde;
 - b niet is bezwaard met beslagen, hypotheek, of inschrijvingen daarvan of andere dan de opgegeven zakelijke rechten, behoudens eventuele de gemeente onbekende erfdiensbaarheden;
 - c vrij is van huur, pacht en andere gebruiksrechten;
 - d vrij is van juridische belemmeringen die anderszins de in de bijzondere voorwaarden overeengekomen bouw, verdere inrichting en ingebruikneming van het perceel grond verhinderen of beperken.
- 5.2 Het perceel grond wordt door de gemeente, voor zover redelijkerwijze mogelijk is, geleverd vrij van stoffen die naar op het moment van uitgifte gangbare opvattingen,

- mede gelet op het gebruik dat van de grond zal worden gemaakt, ernstig gevaar opleveren voor de volksgezondheid en/of het milieu.
- 5.3 Tenzij anders is overeengekomen wordt door en voor rekening van de gemeente vóór de uitgifte een onderzoek uitgevoerd naar de gesteldheid van de bodem, met het oog op de aanwezigheid van voor de volksgezondheid en/of het milieu schadelijke stoffen. Indien uit dit onderzoek, gelet op de stand van de wetenschap, blijkt dat de bodem voldoet aan algemeen gangbare kwaliteitseisen, die mede gelet op de aan het perceel grond gegeven bestemming daaraan gesteld mogen worden, geven partijen door ondertekening ervan blijk kennis te hebben genomen van de uitkomsten van het onderzoek. Een door partijen gewaarmerkt exemplaar van het onderzoeksrapport of een uittreksel daarvan wordt gehecht aan de akte van vestiging.
- 5.4 Verrekening van de grondprijzen wegens over- of ondermaat, wegens verkeerde of onvolledige opgave van grootte, vorm, aard, bestemming of belendingen, wordt over en weer uitgesloten, tenzij de oppervlakte door de gemeente is gegarandeerd, of de opgave van de grootte door haar niet te goeder trouw is gedaan.
- 5.5 Onverlet het bepaalde in de leden 1 tot en met 4 wordt het perceel grond uitgegeven in de staat waarin dit zich op de ingangsdatum van het erfpachtrecht bevindt en wordt de erfpachter geacht het aan de erfpachter in erfpacht uitgegeven perceel grond volkomen te kennen. De gemeente verleent geen vrijwaring voor haar onbekende gebreken.

Artikel 6

Hoofdelijke aansprakelijkheid en ondeelbaarheid

- 6.1 Indien het recht van erfpacht aan twee of meer personen toekomt, is ieder van hen hoofdelijk tegenover de gemeente aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen, die uit het erfpachtrecht voortvloeien.
- 6.2 De verplichtingen die voor de erfpachter uit het erfpachtrecht voortvloeien, zijn steeds ten opzichte van de gemeente ondeelbaar.
- 6.3 De gezamenlijke rechthebbenden dienen één hunner als vertegenwoordiger aan te wijzen en de gemeente daarvan schriftelijk in kennis te stellen.
De gemeente kan alle kennisgevingen, aanzeggingen en vorderingen met betrekking tot het recht van erfpacht rechtsgeldig aan respectievelijk tegen deze vertegenwoordiger doen instellen.

Artikel 7

Verschuldigdheid van de meerwaarde

- 7.1 Naar aanleiding van een door de erfpachter voorgenomen en door Burgemeester en Wethouders goedgekeurde wijziging van het gebruik van het perceel grond en/of een wijziging van de opstallen, is de gemeente gerechtigd van de erfpachter de betaling te vorderen van de uit die wijziging voortvloeiende economische meerwaarde van het erfpachtrecht.
- 7.2 Deze meerwaarde wordt berekend door het verschil te nemen van de grondwaarde met het oog op het gewijzigd gebruik en/of de gewijzigde opstallen en die met het oog op het volgens de akte van vestiging toegestane gebruik, respectievelijk de toegestane bebouwing. De in dit lid bedoelde grondwaarden worden vastgesteld met inachtneming van de waarderingsmaatstaven van het moment van waardebepaling. De erfpachter is het aldus berekende bedrag verschuldigd aan de gemeente.

- 7.3 Indien de berekening van lid 2 resulteert in nihil of een negatief bedrag is de erfpachter niets aan de gemeente verschuldigd doch hij kan evenmin betaling van enig bedrag van de gemeente vorderen.
- 7.4 Indien de erfpachter zich niet kan verenigen met het door de gemeente vastgestelde bedrag van de economische meerwaarde doet hij hiervan binnen twee maanden na ontvangst van de aangetekende kennisgeving van de nieuwe grondprijs schriftelijk mededeling aan Burgemeester en Wethouders onder gelijktijdige mededeling dat hij zijn verzoek tot het voorgenomen gewijzigd gebruik en/of de gewijzigde opstallen handhaaft. In dat geval wordt het bedrag van de economische meerwaarde met inachtneming van het bepaalde in lid 2 vastgesteld door deskundigen als bedoeld in artikel 27.
- 7.5 De wijziging van het gebruik van het perceel grond en/of de wijziging van de opstallen alsmede het bedrag van de betaalde meerwaarde worden geconstateerd bij notariële akte, die Burgemeester en Wethouders voor rekening van de erfpachter doen overschrijven in de openbare registers.

Artikel 8

Lasten en belastingen

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

Artikel 9

Vrijwaring door de erfpachter

- 9.1 De erfpachter vrijwaart de gemeente voor alle verplichtingen tot vergoeding van schade, en kosten, waartoe zij ingevolge het bepaalde bij artikel 1405 van het Burgerlijk Wetboek, wegens gehele of gedeeltelijke instorting van de opstallen, gehouden mocht zijn.
- 9.2 De erfpachter vrijwaart de gemeente voor alle aanspraken van derden op vergoeding van schade die na de ingangsdatum van het erfpachtrecht is ontstaan als gevolg van zodanige verontreiniging van de bodem door of vanwege de erfpachter, dat ernstig gevaar bestaat voor de volksgezondheid en/of het milieu.

Artikel 10

De inrichting en ingebruikneming van de grond

- 10.1 De erfpachter is verplicht onder de voorwaarden en binnen de termijnen daartoe in de akte van vestiging gesteld:
- a het perceel grond te bebouwen overeenkomstig het door de gemeente goedgekeurde bouwplan;
 - b het perceel grond op behoorlijke wijze van de belendende percelen en van de openbare weg af te scheiden en afgescheiden te houden;
 - c het onbebouwde gedeelte van het perceel grond op behoorlijke wijze

- overeenkomstig de in de akte van vestiging aangegeven bestemming in te richten en ingericht te houden;
- d het perceel grond en de opstallen overeenkomstig de in de akte van vestiging aangegeven bestemming in gebruik te nemen.
- 10.2 Burgemeester en Wethouders kunnen op een daartoe strekkend schriftelijk verzoek van de erfpachter vrijstelling verlenen van een of meer van de in lid 1 genoemde verplichtingen en/of van de terzake in de akte van vestiging gestelde voorwaarden en termijnen. Burgemeester en Wethouders kunnen aan een vrijstelling voorwaarden of een tijdsbepaling verbinden.

Artikel 11

Niet-nakoming van de bouwverplichting

(bijzondere wijze van vervallenverklaring)

- 11.1 Uitsluitend indien de erfpachter niet of niet tijdig voldoet aan zijn verplichting genoemd in artikel 10 lid 1 sub a, zijn Burgemeester en Wethouders gerechtigd met inachtneming van het bepaalde in dit artikel het erfpachtrecht te beëindigen door vervallenverklaring. Beëindiging vindt plaats door opzegging bij deurwaardersexploit en met inachtneming van een termijn van tenminste twee maanden. Deze opzegging moet op straffe van nietigheid binnen acht dagen tevens betekend worden aan de hypotheekhouder en aan anderen die als beperkt gerechtigde of beslaglegger op het erfpachtrecht in de openbare registers staan ingeschreven.
- 11.2 Aan de erfpachter zal worden vergoed de waarde van het erfpachtrecht, waaronder begrepen de eventueel gebouwde opstal, op het moment van beëindiging verminderd met hetgeen de gemeente uit hoofde van de erfpacht te vorderen heeft, kosten, schade en rente daaronder begrepen.
- 11.3 Het op grond van lid 2 aan de erfpachter danwel aan de gemeente toekomende bedrag zal worden vastgesteld door deskundigen als bedoeld in artikel 27, tenzij voor het einde van het recht de gemeente, de erfpachter, de hypotheekhouder en eventuele andere belanghebbenden anders overeenkomen.
- 11.4 Het bepaalde in artikel 24 lid 5, 6 en 7, alsmede in artikel 25 lid 1, 4 en 5 is van overeenkomstige toepassing.

Artikel 12

Vervreemding tijdens de inrichting van het perceel grond

- 12.1 Het is de erfpachter niet geoorloofd tot de gehele of gedeeltelijke vervreemding van het erfpachtrecht aan derden -verlening van een zakelijk genotsrecht daaronder begrepen- over te gaan, alvorens hij heeft voldaan aan al zijn verplichtingen vermeld in artikel 10 lid 1.
- 12.2 Burgemeester en Wethouders kunnen op een daartoe strekkend schriftelijk verzoek van de verkrijger vrijstelling verlenen van het in lid 1 genoemde verbod. Burgemeester en Wethouders kunnen aan een vrijstelling voorwaarden of een tijdsbepaling verbinden.

Artikel 13

Het gebruik overeenkomstig de bestemming

- 13.1 De erfpachter is verplicht het perceel grond en de opstallen overeenkomstig de in de akte van vestiging aangegeven bestemming te gebruiken. Mitsdien is het de

- erfpachter niet geoorloofd het perceel grond en opstallen geheel of gedeeltelijk gedurende langer dan één jaar niet of nagenoeg niet te gebruiken.
- 13.2 Het is de erfpachter niet geoorloofd de grond en de opstallen zodanig te gebruiken dat zulks uit een oogpunt van welstand bezwaar oplevert.
- 13.3 Het is de erfpachter niet geoorloofd in, op of aan het perceel grond met 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 die van de bodem- wordt veroorzaakt. Alle schade die niettemin door handelen of nalaten door of vanwege de erfpachter ontstaat -waaronder de kosten van eventueel noodzakelijke bodemsanering- is voor rekening van de erfpachter.
- 13.4 Burgemeester en Wethouders kunnen op een daartoe strekkend schriftelijk verzoek van de erfpachter vrijstelling verlenen van de verplichtingen en verboden genoemd in lid 1 tot en met lid 3. Indien vrijstelling wordt verleend kunnen hieraan voorwaarden of een tijdsbepaling worden verbonden, waaronder betaling van de meerwaarde als bedoeld in artikel 7.
- 13.5 Vrijstelling wordt in ieder geval verleend, indien strikte toepassing van het bepaalde in lid 1 tot en met lid 3 leidt tot een beperking van het meest doelmatig gebruik, die niet door dringende redenen is gerechtvaardigd.

Artikel 14

Instandhouding van de opstallen

- 14.1 De erfpachter is verplicht het perceel grond met de opstallen in zodanige technische staat te houden dat deze de in de akte van vestiging aangegeven bestemming op behoorlijke wijze kunnen dienen. Daartoe dient de erfpachter het perceel grond met de opstallen in alle opzichten goed te onderhouden en waar nodig tijdig te vernieuwen, voorzover in verband met het onderhoud noodzakelijk.
- 14.2 Het is de erfpachter niet geoorloofd de opstallen geheel of gedeeltelijk te slopen of het bouwvolume van de opstallen te wijzigen.
- 14.3 De erfpachter is verplicht tot gehele of gedeeltelijke herbouw van de opstallen over te gaan indien deze door welke oorzaak ook zijn te niet gegaan. De erfpachter is verplicht de opstallen tegen brand en stormschade te verzekeren.
- 14.4 Burgemeester en Wethouders kunnen op een daartoe strekkend schriftelijk verzoek van de erfpachter vrijstelling verlenen van de in lid 1 tot en met 3 genoemde verplichtingen en verboden. Indien vrijstelling wordt verleend kunnen hieraan voorwaarden of een tijdsbepaling worden verbonden, waaronder betaling van de meerwaarde als bedoeld in artikel 7.

Artikel 15

Gedoogplichten

- 15.1 De erfpachter is verplicht op, in, aan of boven het perceel grond de aanwezigheid van door of vanwege de gemeente aangebrachte leidingen, kabels, palen, rioleringen, drainagebuizen en andere soortgelijke voorzieningen ten behoeve van openbare doeleinden te gedogen en toe te laten dat deze voorzieningen worden onderhouden en vernieuwd, voorzover in verband met het onderhoud noodzakelijk. Na de uitgifte kunnen soortgelijke voorzieningen door de gemeente slechts worden aangebracht na verkregen toestemming van de erfpachter.

- 15.2 Alle schade, welke een onmiddellijk gevolg is van de uitvoering van de in lid 1 genoemde werkzaamheden en van de aanwezigheid van krachtens het vorige lid na de uitgifte aangebrachte voorzieningen, zal ter keuze van de gemeente door haar en op haar kosten worden hersteld, dan wel aan de erfpachter worden vergoed. Kunnen partijen niet tot overeenstemming komen over de aard en de hoogte van de schadeloosstelling, dan zal deze worden vastgesteld door deskundigen als bedoeld in artikel 27.
- 15.3 Burgemeester en Wethouders kunnen, op een daartoe strekkend schriftelijk verzoek van de erfpachter, vrijstelling verlenen van de verplichtingen genoemd in lid 1. Indien vrijstelling wordt verleend kunnen hieraan voorwaarden of een tijdsbepaling worden verbonden.

Artikel 16

Overdracht van het erfpachtrecht

- 16.1 De erfpachter is verplicht in geval van gehele of gedeeltelijke overdracht van het erfpachtrecht, of de vestiging van een beperkt recht waardoor het gebruik van het perceel grond door anderen wordt verkregen, in de desbetreffende akte de bepalingen van de algemene en de bijzondere voorwaarden, waaronder het recht is verleend, op te nemen of daarnaar te verwijzen.
- 16.2 Ingeval van gehele of gedeeltelijke overdracht van een erfpachtrecht, of de vestiging van een beperkt recht waardoor het gebruik van het perceel grond door anderen wordt verkregen, is de nieuwe erfpachter of zakelijk gerechtigde verplicht om binnen een maand na ontvangst van een daartoe strekkend verzoek, op zijn kosten aan Burgemeester en Wethouders te overleggen een authentiek afschrift van de desbetreffende akte.

Artikel 17

Splitsing en samenvoeging van het erfpachtrecht; appartementsrechten

- 17.1 De erfpachter is tot splitsing van het erfpachtrecht, tot splitsing in appartementsrechten of tot samenvoeging van erfpachtrechten slechts bevoegd na voorafgaande schriftelijke toestemming van Burgemeester en Wethouders. Voor de toepassing van dit artikel wordt met de in de eerste zin bedoelde handelingen gelijkgesteld het door de erfpachter verlenen van deelnemings- en lidmaatschapsrechten die betrekking hebben op het gebruik van het perceel grond en/of de opstallen.
- 17.2 Burgemeester en Wethouders beslissen binnen twee maanden na het schriftelijk verzoek om toestemming voor de rechtshandelingen als bedoeld in lid 1. Deze termijn kan door Burgemeester en Wethouders ten hoogste eenmaal met twee maanden worden verlengd. Indien binnen twee c.q. vier maanden niet op het verzoek is beslist, zonder dat zulks aan de erfpachter is toe te rekenen, wordt de toestemming geacht te zijn verleend. Burgemeester en Wethouders kunnen aan de toestemming voorwaarden verbinden waaronder de betaling van de meerwaarde als bedoeld in artikel 7, alsmede ten aanzien van het onderhoud van de opstallen na de splitsing.
- 17.3 Indien Burgemeester en Wethouders toestemming verlenen tot splitsing, stellen zij tevens vast op welke wijze de grondprijs gesplitst zal worden.

Artikel 18

Hypotheekhouder

- 18.1 Ingeval het erfpachtrecht met één of meerdere hypotheekrechten is bezwaard, is de hypotheekhouder of erfpachter verplicht om binnen een maand na ontvangst van een daartoe strekkend verzoek, aan Burgemeester en Wethouders te overleggen een authentiek afschrift van de akte(n) van hypotheekverlening. De kosten hieraan verbonden komen voor rekening van de hypotheekhouder/erfpachter.
- 18.2 Burgemeester en Wethouders zullen de hypotheekhouder tijdig in kennis stellen van het voornemen tot beëindiging van het erfpachtrecht krachtens artikel 11, artikel 19 of artikel 24.
- 18.3 Wijziging of splitsing van het erfpachtrecht kan uitsluitend plaatsvinden met voorafgaande schriftelijke toestemming van de hypotheekhouder.

Artikel 19

Beëindiging om redenen van algemeen belang

- 19.1 De gemeente kan het erfpachtrecht beëindigen om redenen van algemeen belang. De beëindiging geschiedt door opzegging van het recht nadat de gemeenteraad een daartoe strekkend besluit heeft genomen.
- 19.2 Burgemeester en Wethouders doen een voorstel tot beëindiging van het erfpachtrecht aan de gemeenteraad. In dit voorstel wordt gemotiveerd uiteengezet welke de redenen zijn die beëindiging van het recht in het algemeen belang rechtvaardigen. Burgemeester en Wethouders geven de erfpachter en de hypotheekhouder en eventuele derden-belanghebbenden kennis van het voorstel bij aangetekend schrijven. Tevens maken Burgemeester en Wethouders het voornemen op de gebruikelijke wijze algemeen bekend.
- 19.3 Omtrent het voorstel tot beëindiging van het erfpachtrecht neemt de gemeenteraad geen besluit zolang niet tenminste twee maanden sedert dagtekening van het in lid 2 bedoelde schrijven zijn verstreken. Gedurende deze termijn kunnen de erfpachter, de hypotheekhouder en andere belanghebbenden bezwaren tegen het voorstel bij de gemeenteraad inbrengen. De gemeenteraad besluit met inachtneming van de eventueel ingebrachte bezwaren. Indien de gemeenteraad niet binnen een jaar na dagtekening van de kennisgeving als bedoeld in lid 2 besluit tot beëindiging van het erfpachtrecht, wordt het in lid 2 bedoelde voorstel geacht niet te zijn gedaan.
- 19.4 Het gemeenteraadsbesluit bepaalt de dag, waarop het erfpachtrecht uiterlijk moet worden opgezegd. Opzegging vindt vervolgens plaats bij deurwaardersexploit en met inachtneming van een termijn van tenminste één jaar. Deze opzegging moet op straffe van nietigheid binnen acht dagen tevens betekend worden aan de hypotheekhouder en aan anderen die als beperkt gerechtigde of beslaglegger op het erfpachtrecht in de openbare registers staan ingeschreven.
- 19.5 Indien het erfpachtrecht eindigt volgens het bepaalde in dit artikel zijn Burgemeester en Wethouders bevoegd daarvan te doen blijken in de openbare registers met verwijzing naar het gemeenteraadsbesluit en naar de aan de erfpachter gedane opzegging.
- 19.6 Indien, op de dag dat het erfpachtrecht eindigt, het perceel grond en de opstallen niet zijn ontruimd, kunnen Burgemeester en Wethouders zonder nadere

ingebrekestelling ontruiming doen bewerkstelligen met inachtneming van door derden rechtmatig verkregen gebruiksrechten.

Artikel 20

Schadeloosstelling bij beëindiging in het algemeen belang

- 20.1 Indien het erfpachtrecht eindigt op de wijze als bedoeld in artikel 19, vindt schadeloosstelling plaats op basis van de Onteigeningswet.
- 20.2 Niet zal worden vergoed de waarde van hetgeen in strijd met enige bepaling of voorwaarde in de akte van vestiging 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 akte van vestiging of in een akte houdende wijziging van het recht van erfpacht op de grond en in de opstallen wordt uitgeoefend, tenzij Burgemeester en Wethouders daartoe schriftelijk toestemming hebben verleend.
- 20.3 Indien de erfpachter zich niet kan verenigen met de door de gemeente aangeboden vergoeding, doet hij hiervan binnen twee maanden na ontvangst van de aange-tekende kennisgeving van de vergoeding, schriftelijk mededeling aan Burgemeester en Wethouders. Indien geen overeenstemming wordt bereikt over de hoogte van de vergoeding, wordt deze vastgesteld door deskundigen als bedoeld in artikel 27.
- 20.4 Burgemeester en Wethouders keren de aan de erfpachter toekomende schadevergoeding uit, na aftrek van al hetgeen aan de gemeente met betrekking tot het erfpachtrecht, de grond en de opstallen nog verschuldigd is.
- 20.5 Indien het erfpachtrecht ten tijde van het eindigen van het recht met hypotheek was bezwaard, wordt in afwijking van lid 4 de schadevergoeding, na aftrek van al hetgeen aan de gemeente met betrekking tot het erfpachtrecht, de grond en de opstallen nog verschuldigd is, aan de hypotheekhouder(s) uitgekeerd tot een door Burgemeester en Wethouders vast te stellen bedrag, gelijk aan het bedrag dat aan de hypotheekhouder(s) zou toekomen indien het een verdeling gold van de koopprijs in geval van gerechtelijke verkoop van het erfpachtrecht. Een daarna overblijvend bedrag van de schadevergoeding wordt uitgekeerd aan de erfpachter.
- 20.6 Generlei uitkering ingevolge dit artikel heeft plaats zolang het perceel grond met de opstallen niet ter vrije beschikking van de gemeente is gesteld, behoudens door derden rechtmatig verkregen gebruiksrechten. Uitsluitend voor de toepassing van dit artikel worden met rechtmatig verkregen gebruiksrechten gelijkgesteld anderszins door derden verkregen gebruiksrechten, welke naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders geen bezwaren opleveren.

Artikel 21

Niet-nakoming van verplichtingen door de erfpachter

- 21.1 Onverminderd de aan de gemeente krachtens de wet ter beschikking gestelde rechtsmiddelen, kan de gemeente, indien de erfpachter zijn verplichtingen niet, niet tijdig of niet behoorlijk nakomt, ter harer keuze en zo nodig naast of na elkaar gebruikmaken van de in deze algemene of de bijzondere voorwaarden genoemde rechtsmiddelen.
- 21.2 Alvorens Burgemeester en Wethouders gebruik maken van een der in de wet, de algemene of de bijzondere voorwaarden genoemde rechtsmiddelen stellen zij de erfpachter schriftelijk in gebreke en wordt hem alsnog een termijn gegund om aan zijn verplichtingen te voldoen.

- 21.3 Indien de erfpachter een in deze algemene of 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 gebreke, zonder dat daartoe een nadere ingebrekestelling is vereist.
- 21.4 Met het oog op de handhaving van de aan de erfpachter in deze algemene of in de bijzondere voorwaarden opgelegde verplichtingen is de gemeente te allen tijde gerechtigd na overleg met de erfpachter het perceel grond te betreden en de zich daarop bevindende opstallen en werken, zowel in- als uitwendig, te inspecteren.

Artikel 22

Boeten

- 22.1 Wegens het niet, niet tijdig of niet behoorlijk voldoen aan enige verplichting, bij of krachtens de algemene of de bijzondere voorwaarden met de erfpachter overeengekomen, kunnen Burgemeester en Wethouders besluiten hem een boete ten bate van de gemeentekas op te leggen van ten hoogste twee maal het bedrag van de alsdan geldende grondprijs. De boete moet worden betaald binnen een maand na ontvangst van het schrijven, waarin de boete is opgelegd.
- 22.2 Voor de toepassing van lid 1 kan de grondprijs worden aangepast aan de waardeverandering van het geld. Daartoe wordt gebruik gemaakt van een gangbaar algemeen prijsindexcijfer, gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek, of bij gebreke daarvan door een ander onafhankelijk instituut.
- 22.3 Een boete, als in lid 1 bedoeld, kan door Burgemeester en Wethouders worden kwijtgescholden of, indien deze reeds is betaald, terug gegeven indien daarvoor naar hun mening reden aanwezig is.
- 22.4 Het instellen van beroep bij de gemeenteraad krachtens artikel 26 of het intropen van een beslissing door deskundigen krachtens artikel 27 laat onverlet de verplichting van de erfpachter tot betaling van een krachtens dit artikel opgelegde boete.
- 22.5 De kosten van de invordering van de boete zijn voor rekening van de erfpachter.

Artikel 23

Herstel door de gemeente

- 23.1 Indien de erfpachter enige verplichting, voortvloeiende uit deze algemene of de bijzondere voorwaarden niet, niet tijdig of niet behoorlijk nakomt, kunnen Burgemeester en Wethouders deze verplichting op kosten van de erfpachter doen uitvoeren. Krachtens deze algemene voorwaarden zijn Burgemeester en Wethouders tot zodanige uitvoering jegens de erfpachter uitdrukkelijk gemachtigd. Tevens zijn Burgemeester en Wethouders gemachtigd op kosten van de erfpachter al datgene ongedaan te maken, wat in strijd met enige verplichting door de erfpachter is verricht.
- 23.2 Burgemeester en Wethouders geven van hun voornemen gebruik te maken van de bevoegdheid als bedoeld in lid 1 bij aangetekend schrijven kennis aan de erfpachter en de hypotheekhouder. Zij doen de kennisgeving vergezeld gaan van een opgave van het vermoedelijke bedrag van de kosten die met de uitvoering gemoeid zullen zijn.
- 23.3 Onverminderd de verschuldigdheid van andere kosten, schade en rente bij de gemeente ontstaan als gevolg van de nalatigheid van de erfpachter, is de erfpachter verplicht op eerste aanzegging van Burgemeester en Wethouders de kosten die gemoeid zijn geweest met het herstel te voldoen. Burgemeester en Wethouders doen

- de aanzegging vergezeld gaan van een gespecificeerde opgave van de kosten.
- 23.4 Kan de erfpachter zich niet met de hoogte van het bedrag verenigen, dan geeft deze daarvan, op straffe van verval van de bevoegdheid hier tegen bezwaar te maken, binnen twee maanden na ontvangst van bedoelde aanzegging schriftelijk kennis aan Burgemeester en Wethouders. Indien geen overeenstemming wordt bereikt over de hoogte van het bedrag, wordt dit vastgesteld door deskundigen als bedoeld in artikel 27.

Artikel 24

Vervallenverklaring

- 24.1 Indien de erfpachter in ernstige mate tekort schiet in de nakoming van enige verplichting voortvloeiend uit de algemene of de bijzondere voorwaarden en in de gelegenheid is gesteld te presteren, kan de gemeente het erfpachtrecht beëindigen door vervallenverklaring. Beëindiging geschiedt door opzegging nadat de gemeenteraad een daartoe strekkend besluit heeft genomen. De gemeente is in dat geval tevens gerechtigd van de erfpachter vergoeding te vorderen van kosten, schade en rente uit hoofde van de erfpacht.
- 24.2 Burgemeester en Wethouders doen een voorstel tot beëindiging van het erfpachtrecht aan de gemeenteraad. In dit voorstel wordt gemotiveerd uiteengezet welke de redenen zijn die de beëindiging van het recht door vervallenverklaring rechtvaardigen. Burgemeester en Wethouders geven bij aangetekend schrijven de erfpachter, de hypotheekhouder en eventuele derden-belanghebbenden kennis van het voorstel. Tevens maken Burgemeester en Wethouders het voornemen op de gebruikelijke wijze algemeen bekend.
- 24.3 Omtrent het voorstel tot beëindiging van het erfpachtrecht neemt de gemeenteraad geen besluit zolang niet tenminste twee maanden sedert dagtekening van de in lid 2 bedoelde kennisgeving zijn verstreken. Gedurende deze termijn kunnen de erfpachter, de hypotheekhouder en andere belanghebbenden bezwaren tegen het voorstel bij de gemeenteraad inbrengen. De gemeenteraad besluit met inachtneming van de eventueel ingebrachte bezwaren. Indien de gemeenteraad niet binnen een jaar na dagtekening van de kennisgeving, als bedoeld in lid 2, besluit tot beëindiging van het erfpachtrecht, wordt het in lid 2 bedoelde voorstel geacht niet te zijn gedaan.
- 24.4 Het gemeenteraadsbesluit bepaalt de dag, waarop het erfpachtrecht uiterlijk moet worden opgezegd. Opzegging vindt vervolgens plaats bij deurwaardersexploit en met inachtneming van een termijn van tenminste zes maanden. Deze opzegging moet op straffe van nietigheid binnen acht dagen tevens betekend worden aan de hypotheekhouder en aan anderen die als beperkt gerechtigde of beslaglegger op het erfpachtrecht in de openbare registers staan ingeschreven.
- 24.5 Indien voor de bij het gemeenteraadsbesluit vastgestelde dag waarop het erfpachtrecht zal eindigen, de oorzaak van de vervallenverklaring weggenomen wordt en voor die dag bovendien aan de gemeente worden vergoed alle kosten, schade en rente als bedoeld in lid 1, zijn aan het gemeenteraadsbesluit en aan de aan de erfpachter gedane opzegging geen verdere rechtsgevolgen meer verbonden.
- 24.6 Indien het erfpachtrecht eindigt volgens het bepaalde in dit artikel zijn Burgemeester en Wethouders bevoegd daarvan te doen blijken in de openbare registers met verwijzing naar het gemeenteraadsbesluit en naar de aan de erfpachter gedane opzegging.
- 24.7 Indien, op de dag waarop het erfpachtrecht eindigt, het perceel grond en de opstallen niet zijn ontruimd, kunnen Burgemeester en Wethouders zonder nadere

ingebrekestelling ontruiming doen bewerkstelligen met inachtneming van door derden rechtmatig verkregen gebruiksrechten.

Artikel 25

Gevolgen van de vervallenverklaring

- 25.1 Indien het erfpachtrecht eindigt door vervallenverklaring, mag de erfpachter de opstallen geheel noch gedeeltelijk wegnemen; de erfpachter kan van de gemeente uitsluitend vergoeding van de waarde van het recht en de opstallen vorderen, op basis van het in dit artikel bepaalde. Vanaf de datum, waarop het erfpachtrecht ingevolge het bepaalde in artikel 24 is geëindigd is de gemeente gerechtigd tot de opbrengst van eventuele verhuring en ingebruikgeving alsmede tot het gebruik van de grond. Voorts komen alle belastingen en andere lasten, die op of wegens de eigendom en de bebouwing van het perceel grond worden geheven van die datum ten laste van de gemeente.
- 25.2 Tenzij met de erfpachter en hypotheekhouder anders is overeengekomen, is de gemeente verplicht binnen zes maanden na de dag waarop het erfpachtrecht is geëindigd een openbare verkoping volgens de plaatselijke gebruiken en onder de gebruikelijke veilingvoorwaarden te doen houden van een op het perceel grond met de daarop staande opstallen te vestigen erfpachtrecht. Dit erfpachtrecht zal worden gevestigd, onder de algemene voorwaarden en de bijzondere voorwaarden, die voor het erfpachtrecht dat vervallen is verklaard, hebben gegolden, zulks met inachtneming van door derden rechtmatig verkregen gebruiksrechten.
- 25.3 De opbrengst van de verkoping wordt uitgekeerd aan de van zijn recht vervallen verklaarde erfpachter, na aftrek van al hetgeen deze aan de gemeente met betrekking tot het erfpachtrecht nog is verschuldigd en van de te haren laste komende kosten van de openbare verkoping.
- 25.4 Indien het erfpachtrecht ten tijde van het eindigen van het recht met hypotheek was bezwaard, wordt in afwijking van lid 3 de opbrengst, na aftrek van al hetgeen deze aan de gemeente met betrekking tot het erfpachtrecht, de grond en de opstallen nog verschuldigd is en van de te haren laste komende kosten van de openbare verkoping aan de hypotheekhouder(s) uitgekeerd tot een door Burgemeester en Wethouders vast te stellen bedrag, gelijk aan het bedrag, dat aan de hypotheekhouder(s) zou toekomen, indien het een verdeling gold van de koopprijs ingeval van gerechtelijke verkoop van het erfpachtrecht. Een daarna overblijvend bedrag van de opbrengst wordt uitgekeerd aan de erfpachter.
- 25.5 Generlei uitkering ingevolge dit artikel heeft plaats, zolang het perceel grond met de opstallen niet ter vrije beschikking van de gemeente is gesteld, behoudens door derden rechtmatig verkregen gebruiksrechten. Uitsluitend voor de toepassing van dit artikel worden met rechtmatig verkregen gebruiksrechten gelijkgesteld anderszins door derden verkregen gebruiksrechten, welke naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders geen bezwaren opleveren.
- 25.6 Indien bij de openbare verkoping geen bod wordt gedaan of indien een prijs wordt geboden die niet toereikend is voor hetgeen de gemeente op grond van lid 3 mag afhouden, vervalt de verplichting tot gunning en is de gemeente niet tot enige uitkering verplicht.

Artikel 26

Beroep op de gemeenteraad

- 26.1 Tegen een door Burgemeester en Wethouders genomen besluit op grond van een bevoegdheid welke hen toekomt ter uitvoering van de algemene en de bijzondere voorwaarden welke op de erfpacht van toepassing zijn, kan de erfpachter binnen twee maanden na dagtekening van het schrijven waarbij deze in kennis is gesteld van het besluit, bij aangetekend schrijven in beroep komen bij de gemeenteraad.
- 26.2 Van beroep bij de gemeenteraad zijn uitgezonderd besluiten van Burgemeester en Wethouders betreffende financiële geschillen als bedoeld in artikel 27 lid 2. Deze geschillen worden beslecht op de wijze aangegeven in artikel 27.
- 26.3 Voordat op het beroepschrift wordt beslist, stelt de gemeenteraad de verkrijger in de gelegenheid het beroep in persoon of bij gemachtigde nader toe te lichten.
- 26.4 De gemeenteraad beslist binnen twee maanden na de dag waarop het beroepschrift is ontvangen. Deze termijn kan eenmaal met eenzelfde periode worden verlengd.
- 26.5 De gemeenteraad kan nadere regelen stellen met betrekking tot de afdoening van het beroep als bedoeld in dit artikel.

Artikel 27

Commissie van deskundigen, bindend advies

- 27.1 Er is een commissie van deskundigen.
- 27.2 De commissie heeft tot taak te beslissen inzake de haar schriftelijk voorgelegde financiële geschillen, welke voortvloeien uit toepassing van de algemene en de bijzondere voorwaarden.
- 27.3 Van een geschil als bedoeld in het vorige lid is sprake, indien één van de partijen zulks te kennen heeft gegeven en de meest gereede partij (de gemeente in deze vertegenwoordigd door Burgemeester en Wethouders) een schriftelijk verzoek tot geschilbeslechting heeft ingediend bij de commissie. De bevoegdheid van de commissie van deskundigen laat onverlet het recht van de erfpachter om in plaats van het geschil aan deze commissie voor te leggen voor geschilbeslechting door de gewone rechter te kiezen.
- 27.4 De commissie van deskundigen bestaat uit drie leden, alsmede drie plaatsvervangende leden, welke voor een periode van vier jaar op de in lid 5 vermelde voordrachten worden benoemd door de President van de Arrondissementsrechtbank te Utrecht. De leden van de commissie wijzen uit hun midden een voorzitter en een plaatsvervangend voorzitter aan.
- 27.5 De commissie bevat de volgende deskundigen:
- a een lid, alsmede een plaatsvervangend lid, voorgedragen door Burgemeester en Wethouders;
 - b een lid, alsmede een plaatsvervangend lid, voorgedragen door het bestuur van de Ring Utrecht van de Koninklijke Notariële Broederschap;
 - c een lid, alsmede een plaatsvervangend lid, voorgedragen door de Vereniging van Makelaars in Onroerende Goederen (NVM).
- Personen die lid zijn van de gemeenteraad of werkzaam bij de gemeente, kunnen geen lid zijn van de commissie.
- 27.6 Burgemeester en Wethouders stellen een ambtelijk secretaris ter beschikking van de commissie.
- 27.7 Indien Burgemeester en Wethouders voornemens zijn een geschil aan de commissie van deskundigen ter beslechting voor te leggen, stellen zij de erfpachter van dit voornemen schriftelijk in kennis. De erfpachter heeft de mogelijkheid binnen een

- maand na dagtekening van de kennisgeving te kiezen voor beslechting van het geschil door de bevoegde rechter. Geeft de betrokken erfpachter hiervan niet of niet tijdig schriftelijk kennis aan Burgemeester en Wethouders dan wordt deze geacht in te stemmen met de beslechting van het geschil door de commissie bij wege van bindend advies.
- 27.8 De commissie beslist binnen twee maanden, nadat het schriftelijk verzoek als bedoeld in lid 3 is ingediend. Deze termijn kan eenmaal met eenzelfde periode worden verlengd.
- 27.9 De commissie beslist niet dan nadat beide partijen, al dan niet bij gemachtigde, in de gelegenheid zijn gesteld te worden gehoord.
- 27.10 De commissie beslist met inachtneming van:
- a de algemene en de bijzondere voorwaarden, welke op de erfpacht van toepassing zijn;
 - b algemene verbindende voorschriften;
 - c het beginsel dat de gemeente van haar bevoegdheid gebruik dient te maken overeenkomstig de doeleinden, waartoe die bevoegdheid is gegeven;
 - d het beginsel dat de gemeente, bij afweging van de betrokken belangen, in redelijkheid tot haar beslissing heeft kunnen komen;
 - e enig ander in het algemeen rechtsbewustzijn levende beginsel van behoorlijk bestuur.
- 27.11 De beslissing van de commissie wordt gemotiveerd en schriftelijk gegeven en heeft de kracht van een bindend advies. De commissie is gerechtigd de hypotheekhouder van het bindend advies in kennis te stellen indien zij dat met het oog op de belangen van de hypotheekhouder nodig acht.
- 27.12 De deskundigen stellen bij hun beslissing tevens vast welke kosten ten laste van elk der partijen komen.
- In beginsel draagt de in het ongelijkgestelde partij de kosten van de procedure.

Artikel 28

Domiciliekeuze

Indien de erfpachter niet binnen de gemeente Utrecht woonachtig is of kantoor houdt, is hij verplicht met betrekking tot het erfpachtrecht bij de akte domicilie te kiezen ten kantore van een in Nederland gevestigde notaris. Zolang de keuze van een ander domicilie niet ter kennis van Burgemeester en Wethouders is gebracht, blijft het oude domicilie gelden en wordt ook de nieuwe erfpachter geacht aldaar domicilie te hebben gekozen.

Artikel 29

Slotbepaling

Deze Algemene voorwaarden kunnen worden aangehaald als de Algemene voorwaarden voor de uitgifte van gronden in erfpacht van de gemeente Utrecht 1989 (AV 1989).

Aldus besloten en vastgesteld in de openbare vergadering van de Raad, gehouden op 22 juni 1989 (Gedr. Verz. 1989, nr. 1871 S.O.G.).

De Secretaris
drs. A. Vermeulen

De Burgemeester
drs. M.W.M. Vos-van Gortel

Aanvullende bepalingen op de Algemene Voorwaarden 1989

De onderstaande bepalingen gelden als aanvulling op en, waar van toepassing, in afwijking van de Algemene Voorwaarden 1989 (hierna: "AV 1989"). Voor het overige blijven de AV 1989 onverkort van kracht.

1. **Vervallenverklaring / opzegging**

Waar in de AV 1989 wordt gesproken over 'vervallenverklaring', 'beëindigen door vervallenverklaring' of woorden van gelijke strekking, dient dit te worden gelezen als 'opzegging in de zin van artikel 5:87 lid 2 Burgerlijk Wetboek' respectievelijk 'opzeggen in de zin van artikel 5:87 lid 2 Burgerlijk Wetboek'.

2. **Niet-toepasselijkheid artikel 9.1 AV 1989**

Artikel 9.1 van de AV 1989 is niet van toepassing, aangezien artikel 1405 van het Oud Burgerlijk Wetboek met de invoering van het Nieuw Burgerlijk Wetboek is komen te vervallen. Artikel 6:174 Burgerlijk Wetboek is onverkort van toepassing.

3. **Vervanging artikel 22.4 AV 1989**

Artikel 22.4 van de AV 1989 is niet van toepassing. In plaats daarvan geldt de volgende bepaling:

'Het instellen van beroep bij de gemeenteraad krachtens artikel 26 of het invoeren van een beslissing van de gewone rechter (waar in de AV 1989 wordt gesproken over deskundigen) laat onverlet de verplichting van Erfpachter tot betaling van een krachtens dit artikel opgelegde boete.'

4. **Niet-toepasselijkheid artikel 27 AV 1989**

Artikel 27 van de AV 1989 is niet van toepassing. Waar in de AV 1989 wordt verwezen naar deskundigen, dient te worden gelezen dat de desbetreffende Partij, dan wel Partijen gezamenlijk, zich tot de gewone rechter kunnen wenden.

5. **Vaststelling bedrag ex artikel 11.3 AV 1989**

Met betrekking tot de vaststelling van het in artikel 11.3 van de AV 1989 bedoelde bedrag geldt dat Partijen zich eerst tot de gewone rechter kunnen wenden indien Partijen, de hypotheekhouders en eventuele andere belanghebbenden hierover vóór het einde van het erfpachtrecht geen overeenstemming hebben bereikt.