



# Algemene Erfpachtsvoorwaarden weggebonden horecaonder- nemingen Rijksvastgoedbedrijf 2020

## Artikel 1 Begripsomschrijvingen

In deze algemene voorwaarden wordt verstaan onder:

Staat	: de Staat der Nederlanden;
(recht van) erfpacht	: het zakelijk recht om een onroerende zaak van de Staat te houden en te gebruiken;
erfpachter	: de natuurlijke perso(o)n(en) of de rechtsperso(o)n(en) ten behoeve van wie de erfpacht is gevestigd, en de rechtverkrijgende(n);
akte	: de notariële akte van vestiging van de erfpacht, waarin deze algemene voorwaarden van toepassing worden verklaard;
voorwaarden	: zowel deze algemene voorwaarden als de bijzondere voorwaarden die zijn opgenomen in de akte of in een akte van wijziging van de erfpacht;
erfpachtszaak	: het/de in erfpacht gegeven perce(e)l(en);
opstallen	: gebouwen of werken die al dan niet duurzaam met de erfpachtszaak zijn verenigd, hetzij rechtstreeks hetzij door vereniging met andere gebouwen of werken;
partij(en)	: de Staat en/of de erfpachter;
publiekrechtelijke vergunning	: de publiekrechtelijke vergunning waarnaar in de akte wordt verwezen, of die daarvoor onmiddellijk in de plaats is getreden en naar het oordeel van de Staat, gelet op het in de akte omschreven doel, van gelijke strekking is;
weggebonden horecaonderneming	: de horecaonderneming die de erfpachter vestigt op de erfpachtszaak.

## Artikel 2 Betalingen

1. De erfpachter is verplicht de canon te betalen op de in de akte aangegeven wijze en vóór of uiterlijk op de in de akte aangeduide vervalddag(en).
2. De erfpachter is verplicht alle andere bedragen die hij uit hoofde van de erfpacht is verschuldigd, te voldoen op de voor de betaling van de canon aangegeven wijze binnen de op de betreffende factuur vermelde termijn.
3. Indien de erfpachter niet tijdig betaalt, is hij in verzuim zonder dat daarvoor ingebrekestelling nodig is en is hij gehouden tot vergoeding van de wettelijke (handels)rente per jaar over het verschuldigde bedrag voor de dag(en) dat de Staat de betaling daadwerkelijk te laat heeft ontvangen, gerekend vanaf de vervaldatum.
4. Betalingen ter zake van de erfpacht strekken in de eerste plaats in mindering van de kosten, vervolgens in mindering van de verschenen rente en de verbeurde boete(n) en ten slotte in mindering van de jongste termijn(en) van de hoofdsom en van de lopende rente.
5. De erfpachter is niet bevoegd om enige betaling op te schorten of om hetgeen hij uit hoofde van de erfpacht is verschuldigd te verrekenen met vorderingen die hij uit anderen hoofde op de Staat heeft.

## Artikel 3 Indexering canon

1. Onverminderd het bepaalde in artikel 4 zal de canon jaarlijks worden aangepast overeenkomstig de wijziging van het gemiddeld consumentenprijsindexcijfer, reeks alle huishoudens (gemiddeld CPI alle huishoudens), op de meest recente tijdbasis vastgesteld, gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). De geïndexeerde canon zal bestaan uit de laatst geldende canon, vermenigvuldigd met een factor, bestaande uit een breuk waarvan de teller gelijk is aan het gemiddeld CPI alle huishoudens van het voorgaande jaar, en de noemer gelijk is aan het gemiddeld CPI alle huishoudens van het daaraan voorafgaande jaar. Is het gemiddeld CPI alle huishoudens van het voorgaande jaar nog niet bekend gemaakt, dan zal op overeenkomstige wijze gebruik gemaakt worden van de gemiddelde CPI's alle huishoudens van beide daaraan voorafgaande jaren.
2. Indien het CBS de bekendmaking van het gemiddeld CPI alle huishoudens staakt of de basis van de berekening daarvan wijzigt, zal een zoveel mogelijk vergelijkbaar indexcijfer worden gehanteerd. Bij verschil van mening hieromtrent kan door de meest gerede partij aan de directeur van het CBS een uitspraak worden gevraagd die voor partijen bindend is. De eventueel hieraan verbonden kosten worden door partijen elk voor de helft gedragen.
3. Indien gebruik is gemaakt van de mogelijkheid tot herziening van de canon conform artikel 4, geldt de op de daarin beschreven wijze tot stand gekomen canon als nieuwe canon voor het volgende erfpachtjaar. Van een aanpassing van de canon op de in lid 1 beschreven wijze is dan geen sprake.
4. Van de jaarlijkse indexering van de canon wordt geen afzonderlijke melding gedaan aan de erfpachter.

## Artikel 4 Herziening canon

1. De canon kan telkens na verloop van een periode van vijf jaren op verzoek van de Staat of de erfpachter worden herzien, indien het bedrag van de canon naar het oordeel van één der partijen niet langer als een marktconforme tegenprestatie is aan te merken voor het genot van de erfpachtszaak.
2. De partij die herziening van de canon wenst, is verplicht hiervan ten minste drie maanden voor het einde van de in lid 1 bedoelde periode aan de andere partij mededeling te doen. De nieuwe canon wordt door partijen vastgesteld in onderling overleg. De akte tot herziening van de canon wordt in de openbare registers ingeschreven, indien de Staat dit wenst.
3. Indien partijen een maand voor het verstrijken van de in lid 1 bedoelde periode niet hebben overlegd of na overleg geen overeenstemming hebben bereikt over de herziening van de canon, zal de nieuwe canon, onverminderd het bepaalde in artikel 25 lid 1, bindend worden vastgesteld door drie deskundigen overeenkomstig het bepaalde in artikel 25.

## Artikel 5 Aanvaarding

1. De erfpachter kent de erfpachtszaak volledig en aanvaardt de erfpachtszaak in de staat waarin deze zich bevindt ten tijde van de aanvang van de erfpacht, met alle daaraan verbonden lusten en lasten, heersende en lijdende erfdiensbaarheden en rechten en verplichtingen uit welke hoofde dan ook, doch vrij van hypotheek en beslagen.
2. De vermelding in de akte van oppervlakte, belendingen, vorm, aard en/of ligging van de erfpachtszaak is slechts als aanduiding bedoeld zonder dat de erfpachtszaak hieraan hoeft te beantwoorden. De erfpachter heeft geen aanspraak op vermindering van de canon of op schadevergoeding, indien het vermelde niet overeenkomt met de werkelijkheid.
3. De Staat is niet aansprakelijk voor (de gevolgen van) eventuele zichtbare en/of onzichtbare gebreken aan de erfpachtszaak die de Staat op het moment van de vestiging van de erfpacht daadwerkelijk niet kende en naar op dat moment gangbare opvattingen redelijkerwijs niet hoefde te kennen. De Staat is evenmin aansprakelijk voor (de gevolgen van) eventuele zichtbare en/of onzichtbare gebreken die na de vestiging van de erfpacht ontstaan. De erfpachter heeft ter zake de in dit lid genoemde gebreken geen recht op vermindering van de canon en/of schadevergoeding.
4. De erfpachter kan geen vermindering, kwijtschelding of teruggave van de canon vorderen, indien hij door welke omstandigheden ook geen of slechts een beperkt genot van de erfpachtszaak heeft.
5. De erfpachter heeft recht op een naar billijkheid te bepalen vergoeding, indien de weggebonden horecaonderneming schade lijdt doordat zij tijdelijk niet of aanzienlijk minder goed bereikbaar is. Deze vergoeding wordt door partijen vastgesteld in onderling overleg. Indien partijen hierover geen overeenstemming verkrijgen, zal de vergoeding, onverminderd het bepaalde in artikel 25 lid 1, bindend worden vastgesteld door drie deskundigen overeenkomstig het bepaalde in artikel 25. Deze vergoeding zal evenwel nooit de hoogte van de jaarlijkse canon kunnen overschrijden.
6. Het in lid 5 bepaalde geldt niet, indien de weggebonden horecaonderneming schade lijdt doordat zij tijdelijk niet of aanzienlijk minder goed bereikbaar is ten gevolge van van rijkswege ondernomen werkzaamheden aan de rijksweg. In dat geval is Rijkswaterstaat de instantie die voor de eventuele schade aangesproken moet worden.

## Artikel 6 Gebruik overeenkomstig bestemming; gedoogplicht werken noodzakelijk in het openbaar belang

1. De erfpachter is verplicht de erfpachtszaak en de opstallen te gebruiken overeenkomstig de in de akte aangegeven bestemming en deze in zodanige staat te houden en te onderhouden dat de bestemming kan worden gediend.
2. De erfpachter mag op de erfpachtszaak slechts die opstallen en beplantingen aanbrengen waarvoor een publiekrechtelijke vergunning -voor zover vereist- en voorafgaande schriftelijke toestemming van de Staat is verkregen.
3. De erfpachter is niet bevoegd zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Staat in, op, aan, om of boven de erfpachtszaak, de opstallen of de beplantingen reclame aan te brengen of toe te laten. Dit geldt niet voor reclame met betrekking tot het door hem op de erfpachtszaak uitgeoefende bedrijf.
4. De erfpachter is verplicht om na door de Staat gedane aanzegging binnen een daarbij vast te stellen termijn zonder vergunning en/of toestemming aangebrachte opstallen en zonder toestemming aangebrachte of toegelaten reclame te verwijderen en de eventueel ontstane schade te herstellen. Indien de erfpachter in gebreke blijft een en ander tijdig te verrichten, is de Staat bevoegd het nodige te doen verrichten op kosten van de erfpachter zonder dat daarvoor rechterlijke machtiging is vereist.
5. De erfpachter kan worden verplicht de erfpachtszaak op zijn kosten ten genoegen van de Staat te voorzien van een passende erfafscheiding. De Staat staat niet in voor het toezicht op de erfpachtszaak.
6. De erfpachter moet de door de Staat nodig geoordeelde uitwegen en overwegen gedogen. Hij heeft in verband hiermee aanspraak op een naar billijkheid te bepalen vergoeding. De vergoeding wordt door partijen vastgesteld in onderling overleg. Indien zij hierover geen overeenstemming verkrijgen, zal de vergoeding, onverminderd het bepaalde in artikel 25 lid 1, bindend worden vastgesteld door drie deskundigen overeenkomstig het bepaalde in artikel 25. De erfpachter is niet bevoegd zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Staat nieuwe uitwegen of overwegen aan derden toe te staan of te gedogen.

7. De erfpachter moet gedogen dat in, op, aan, om of boven de erfpachtszaak werken worden gemaakt, behouden, vernieuwd of gewijzigd die de Staat in het openbaar belang noodzakelijk oordeelt. Indien het genot van de erfpachtszaak tijdelijk wordt bemoeilijkt of onmogelijk wordt gemaakt, heeft de erfpachter aanspraak op een vergoeding of op een vermindering van de canon. De vergoeding of de vermindering van de canon wordt door partijen vastgesteld in onderling overleg. Indien zij hierover geen overeenstemming verkrijgen, zal de vergoeding of de vermindering van de canon, onverminderd het bepaalde in artikel 25 lid 1, bindend worden vastgesteld door drie deskundigen overeenkomstig het bepaalde in artikel 25.
8. De erfpachter moet gedogen dat de in lid 7 bedoelde werkzaamheden worden uitgevoerd door daartoe door de Staat aangewezen personen. Deze personen hebben vrije toegang tot de erfpachtszaak en de opstallen. Ze geven de erfpachter bij hun komst kennis van hun aanwezigheid.
9. De erfpachter is niet bevoegd zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Staat bodemspecie, zoals grind en zand, te onttrekken aan of te storten op de erfpachtszaak. Indien de erfpachter zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Staat bodemspecie heeft onttrokken aan of heeft gestort op de erfpachtszaak, is hij verplicht om na door de Staat gedane aanzegging binnen een daarbij vast te stellen termijn te herstellen in de vorige toestand en de eventueel ontstane schade te vergoeden. Indien de erfpachter in gebreke blijft een en ander tijdig te verrichten, is de Staat bevoegd het nodige te doen verrichten op kosten van de erfpachter zonder dat daarvoor rechterlijke machtiging is vereist.
10. De in lid 9 bedoelde toestemming moet worden gevraagd door indiening bij het Rijksvastgoedbedrijf, Directie Transacties & Projecten, Afdeling Verkoop, Sectie Bodemmateriale, Postbus 16169, 2500 BD Den Haag, of een ander organisatieonderdeel dat met de bedoelde werkzaamheden is belast, van de daarvoor bestemde formulieren uiterlijk veertien dagen voor de aanvang van de onttrekkings- of stortingswerkzaamheden. De erfpachter verbindt zich tot stipte naleving van de door de Staat gestelde voorwaarden. Indien hij zonder daartoe gerechtigd te zijn onttrokken bodemspecie behoudt of aan derden afstaat, verbeurt hij de in artikel 21 bedoelde boete, onverminderd zijn verplichting om voor de bodemspecie een vergoeding te betalen die gelijk is aan de op dat ogenblik geldende marktprijs. Artikel 2 is van overeenkomstige toepassing op de betaling van hetgeen de erfpachter uit hoofde hiervan is verschuldigd aan de Staat.

## Artikel 7 Exploitatie

1. De erfpachter is verplicht er voor te zorgen dat:
  - a. de exploitatie van de weggebonden horecaonderneming plaatsvindt met inachtneming van de in de akte aangegeven bestemming;
  - b. de weggebonden horecaonderneming gedurende het hele jaar dag en nacht is geopend voor de verkoop van eet- en drinkwaren, het verschaffen van douche- en toiletgelegenheid en het gebruik van telefoon. Indien daarvoor gegronde redenen zijn, kan de Staat toestemming verlenen dat de inrichting tussen 23.00 uur of een eerder tijdstip en 07.00 uur gesloten is. Een dergelijke toestemming is steeds tijdelijk en kan, zonder dat daaraan rechten kunnen worden ontleend, met een schriftelijke aankondiging drie maanden tevoren worden ingetrokken. De spijskaart dient ten minste enkele eenvoudige schotels te vermelden. Beperkte logiesaccommodatie, specifiek gericht op doorgaande reizigers, en beperkte vergaderfaciliteiten zijn toegestaan. De prijzen van eet- en drinkwaren en de vergoedingen die worden berekend voor het gebruik van faciliteiten, moeten voor de bezoekers duidelijk kenbaar worden gemaakt;
  - c. er geen alcoholhoudende dranken worden verstrekt tussen 01.00 uur en 07.00 uur;
  - d. de erfpachtszaak, de opstallen en de beplantingen in behoorlijke staat worden onderhouden en geen rommelig aanzien hebben;
  - e. de afwatering van de erfpachtszaak voldoet aan de eisen die daaraan door de Staat worden gesteld;
  - f. de verkoop en aflevering van eet- en drinkwaren plaatsvindt binnen de erfpachtszaak;
  - g. de weggebonden horecaonderneming beschikt over parkeerruimte die in redelijke overeenstemming is met de bezoekerscapaciteit;
  - h. op het parkeerterrein een aantal plaatsen voor vrachtauto's, vrachtautocombinaties en bussen wordt gereserveerd en aangeduid;
  - i. de nodige maatregelen worden getroffen die een ordelijk parkeren en een vlotte en veilige afwikkeling van het verkeer op het parkeerterrein waarborgen. Voor het parkeren mag geen vergoeding worden gevraagd;

- j. een eventuele afscheiding of afsluiting van het parkeerterrein niet zodanig is dat het terrein niet steeds voor alle weggebruikers met hun voertuigen toegankelijk is;
  - k. iedere weggebruiker vrije toegang tot het parkeerterrein heeft;
  - l. de weggebonden horecaonderneming voorzieningen voor gehandicapten heeft.
2. Verkoop en uitstalling van artikelen die niet in rechtstreekse relatie staan tot de exploitatie van een horecaonderneming in ruime zin, is niet toegestaan. Het assortiment dient te zijn afgestemd op hetgeen de Winkeltijdenwet 1996 bepaalt.
  3. Nevenbedrijven of attracties als speeltuinen, zwembaden en dergelijke mogen niet in of nabij het restaurant worden geëxploiteerd.

## Artikel 8 Overdracht, scheiding, splitsing, inbreng, uitoefening erfpacht; kwalitatieve verplichtingen; kettingbeding

1. De erfpachter is niet bevoegd zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Staat de erfpacht in haar geheel of gedeeltelijk te vervreemden, toe te bedelen of te splitsen door overdracht of toebedeling van de erfpacht op een gedeelte van de erfpachtszaak.
2. De erfpachter is niet bevoegd zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Staat de erfpacht in te brengen in een maatschap, vennootschap onder firma, commanditaire vennootschap of rechtspersoon dan wel de erfpacht, voor zover behorend tot een onverdeeld bezit, toe te delen bij scheiding en deling daarvan.
3. De erfpachter is niet bevoegd zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Staat beperkte rechten te vestigen op de erfpacht, de erfpachtszaak of de opstallen, met uitzondering van het recht van hypotheek.
4. De erfpachter is niet bevoegd zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Staat, niet zijnde instemming als bedoeld in artikel 5:93 lid 2 BW, de erfpachtszaak of de opstallen geheel of gedeeltelijk in ondererfpacht te geven, te verhuren, te verpachten of onder welke titel ook in gebruik te geven.
5. De erfpachter is verplicht bij het vragen van toestemming als bedoeld in de voorgaande leden van dit artikel het ontwerp van de notariële akte of de overeenkomst met betrekking tot de betreffende rechtshandeling over te leggen aan de Staat en, indien de toestemming wordt verleend, een afschrift van de notariële akte of de overeenkomst toe te sturen aan de Staat binnen een maand na het verlijden of aangaan daarvan. Dit laatste geldt eveneens in het geval van een executoriale verkoop door de hypotheekhouder overeenkomstig artikel 3:268 BW.
6. De in de voorwaarden omschreven verplichtingen van de erfpachter om iets te dulden of niet te doen ten aanzien van de erfpacht, de erfpachtszaak of de opstallen gaan over op hen die de erfpacht onder bijzondere titel verkrijgen. Zij die van de erfpachter een recht tot gebruik van de erfpacht, de erfpachtszaak of de opstallen verkrijgen, zijn mede aan deze verplichtingen gebonden. De in dit lid bedoelde verplichtingen verkrijgen derdenwerking door inschrijving in de openbare registers van een daartoe bestemde notariële akte.
7. De erfpachter is verplicht en verbindt zich jegens de Staat, die dit voor zich aanvaardt, de in de voorwaarden omschreven verplichtingen om te doen bij overdracht van de erfpacht en bij verlening daarop van een zakelijk of persoonlijk gebruiks- of genotsrecht aan de nieuwe erfpachter of zakelijk of persoonlijk gerechtigde ten behoeve van de Staat op te leggen en aan te nemen.
8. Het bepaalde in lid 6 en 7 geldt slechts voor zover de verplichtingen niet van rechtswege door de overdracht van de erfpacht of de vestiging van het beperkte recht overgaan op de nieuwe erfpachter of beperkt gerechtigde.

## Artikel 9 Einde erfpacht

De erfpacht eindigt, behoudens op de overige in het Burgerlijk Wetboek bepaalde gronden, door:

- a. het verstrijken van de in de akte aangegeven termijn, onverminderd het bepaalde in artikel 5:98 BW;
- b. opzegging door de Staat als bedoeld in artikel 10 lid 2, artikel 11 lid 1, artikel 12 lid 1, of artikel 13 lid 1;

- c. het tenietgaan van het recht waaruit de erfpacht is afgeleid;
- d. intreding van een eventuele ontbindende voorwaarde waaronder de erfpacht is gevestigd;
- e. afstand;
- f. vermenging.

## Artikel 10 Opzegging

1. De erfpachter kan de erfpacht niet opzeggen.
2. De Staat is bevoegd de erfpacht op te zeggen voor de gehele erfpachtszaak of voor een zodanig gedeelte ervan als hij verkiest, indien de erfpachter in verzuim is de canon over twee achtereenvolgende jaren te betalen of in ernstige mate tekortschiet in de nakoming van zijn andere verplichtingen.
3. Opzegging als bedoeld in lid 2 geschiedt, met inachtneming van een termijn van ten minste drie maanden, bij exploit, dat binnen acht dagen wordt betekend aan hen die als beperkt gerechtigde of beslaglegger op de erfpacht staan ingeschreven in de openbare registers.
4. Indien de erfpacht eindigt door opzegging als bedoeld in lid 2, vergoedt de Staat aan de erfpachter de waarde die de erfpacht dan heeft.
5. De in lid 4 bedoelde vergoeding wordt door partijen vastgesteld in onderling overleg. Indien zij hierover geen overeenstemming verkrijgen, zal de vergoeding, onverminderd het bepaalde in artikel 25 lid 1, bindend worden vastgesteld door drie deskundigen overeenkomstig het bepaalde in artikel 25.
6. De Staat is bevoegd op de door hem verschuldigde vergoeding in mindering te brengen hetgeen hij uit hoofde van de erfpacht heeft te vorderen van de erfpachter, daaronder begrepen de kosten. De vergoeding wordt niet betaald zolang de erfpachtszaak en de opstallen niet geheel ter vrije beschikking van de Staat zijn gesteld.

## Artikel 11 Opzegging om redenen van algemeen en/of publiek belang

1. De Staat is bevoegd de erfpacht op te zeggen voor de gehele erfpachtszaak of voor een zodanig gedeelte ervan als hij verkiest om redenen van algemeen en/of publiek belang. Opzegging vindt plaats met inachtneming van de termijn en op de wijze zoals bepaald in artikel 5:88 BW.
2. Indien de erfpacht eindigt door opzegging als bedoeld in lid 1, heeft de erfpachter recht op schadevergoeding.
3. De in lid 2 bedoelde schadevergoeding wordt door partijen vastgesteld in onderling overleg. Indien zij hierover geen overeenstemming verkrijgen, zal de schadevergoeding, onverminderd het bepaalde in artikel 25 lid 1, bindend worden vastgesteld door drie deskundigen overeenkomstig het bepaalde in artikel 25.
4. De omvang van de in lid 2 bedoelde schadevergoeding wordt bepaald op het bedrag dat de Staat aan de erfpachter zou moeten betalen, indien de erfpacht per de dag waarop het recht op grond van het bepaalde in lid 1 eindigt, zou zijn onteigend, met dien verstande dat in het geval van opzegging wegens planmatige reconstructie of vernieuwing bij de bepaling van de schadevergoeding voor het verlies van het gebruik van de erfpachtszaak naar redelijkheid en billijkheid rekening wordt gehouden met de kosten van die planmatige reconstructie of vernieuwing. Bij de bepaling van de schadevergoeding wordt geen rekening gehouden met het beding omtrent opzegbaarheid van de erfpacht als bedoeld in lid 1.
5. Indien de door de erfpachter op de erfpachtszaak aangebrachte opstallen zijn geëxploiteerd met aanmerkelijke geldelijke steun van de overheid, bedraagt de schadevergoeding in afwijking van het bepaalde in lid 4 ten hoogste het niet afgeschreven gedeelte van de investering, daarin begrepen het bedrag dat eventueel ter vooruitbetaling van de canon is voldaan, waarbij wordt uitgegaan van de voor de investering bij of krachtens de wet voorgeschreven of gebruikelijke afschrijvingsmethode.

6. De waarde van in strijd met de voorwaarden aangebrachte opstallen en beplantingen wordt niet vergoed noch de schade ter zake van het beëindigen van een activiteit die op de erfpachtszaak of in de opstallen in strijd met de voorwaarden wordt uitgeoefend, tenzij de Staat daarvoor toestemming heeft verleend.
7. De Staat is bevoegd op de door hem verschuldigde schadevergoeding in mindering te brengen hetgeen hij uit hoofde van de erfpacht heeft te vorderen van de erfpachter, daaronder begrepen de kosten. De schadevergoeding wordt niet betaald zolang de erfpachtszaak en de opstallen niet geheel ter vrije beschikking van de Staat zijn gesteld.

## Artikel 12 Opzegging bij eindigen publiekrechtelijke vergunning

1. De Staat is bevoegd de erfpacht op te zeggen voor de gehele erfpachtszaak of voor een zodanig gedeelte ervan als hij verkiest, indien de publiekrechtelijke vergunning is geëindigd. Opzegging vindt plaats met inachtneming van de termijn en op de wijze zoals bepaald in artikel 5:88 BW.
2. Indien de erfpacht eindigt door opzegging als bedoeld in lid 1, heeft de erfpachter geen recht op schadevergoeding.

## Artikel 13 Opzegging bij negatief Bibob-advies

1. De Staat is bevoegd de erfpacht op te zeggen, indien het Bureau bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur een negatief advies over de erfpachter heeft uitgebracht, waaruit blijkt dat:
  - a. er sprake is van tenminste een mindere mate van gevaar dat de erfpachtszaak mede zal worden gebruikt om uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen, op geld waardeerbare voordelen te benutten;
  - b. er sprake is van tenminste een mindere mate van gevaar dat in of met de erfpachtszaak mede strafbare feiten zullen worden gepleegd;
  - c. er sprake is van feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat de erfpachter in relatie staat tot strafbare feiten;
  - d. er sprake is van feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat ter verkrijging van de erfpacht een strafbaar feit is gepleegd;
  - e. de erfpachter heeft nagelaten de vragen die hem door de Staat zijn gesteld op grond van artikel 30 Wet Bibob, volledig en naar waarheid te beantwoorden, of
  - f. de erfpachter heeft nagelaten de vragen die hem door het Bureau bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur zijn gesteld op grond van artikel 12 lid 4 Wet Bibob, volledig en naar waarheid te beantwoorden.

De begrippen mindere mate van gevaar, strafbare feiten, in relatie staan tot en feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden hebben hier de betekenis die hen in de Wet Bibob toekomt.

2. Opzegging als bedoeld in lid 1 vindt plaats met inachtneming van de termijn en op de wijze zoals bepaald in artikel 5:88 BW.
3. Indien de erfpacht eindigt door opzegging als bedoeld in dit artikel, heeft de erfpachter geen recht op schadevergoeding.

## Artikel 14 Betaling canon bij opzegging

1. Indien de erfpacht wordt opgezegd op grond van het bepaalde in artikel 10 lid 2, moet de canon over het lopende erfpachtsjaar volledig worden voldaan.
2. Indien de erfpacht wordt opgezegd op grond van het bepaalde in artikel 11 lid 1 of artikel 12 lid 1, zijn over het lopende erfpachtsjaar zoveel twaalfde delen van de canon verschuldigd als er dan maanden van dat jaar geheel of gedeeltelijk zijn verstreken, mits op dat tijdstip de erfpachtszaak overeenkomstig het bepaalde in artikel 15 lid 1 is opgeleverd. Indien de opzegging betrekking heeft op een gedeelte van de erfpachtszaak, wordt de jaarlijkse canon naar evenredigheid verminderd en wordt een vermindering toegestaan voor de canon over het lopende erfpachtsjaar, die wordt berekend op de wijze als hiervoor omschreven.

3. Indien de erfpacht wordt opgezegd op grond van het bepaalde in artikel 13 lid 1, moet de canon over het lopende erfpachtsjaar volledig worden voldaan.
4. Indien de canon is vooruitbetaald, wordt teruggegeven hetgeen met inachtneming van het bepaalde in lid 2 teveel blijkt te zijn betaald.

## Artikel 15 Oplevering

1. De erfpachter is bij het einde van de erfpacht verplicht de erfpachtszaak in behoorlijke toestand ten genoegen van de Staat op te leveren, met handhaving, voor zover de Staat dit wenst, van de opstallen en de beplantingen. Hij is verplicht de opstallen en de beplantingen waarvan de Staat geen handhaving wenst, weg te nemen. Indien hij in gebreke blijft, is de Staat bevoegd het nodige te doen verrichten op kosten van de erfpachter zonder dat daarvoor rechterlijke machtiging is vereist en blijft de canon verschuldigd tot het tijdstip waarop de nodige voorzieningen zijn verricht.
2. De erfpachter heeft bij het einde van de erfpacht geen recht op een vergoeding met betrekking tot de opstallen en de beplantingen.

## Artikel 16 Plaatsopneming en bezichtiging

1. De Staat is bevoegd door plaatsopneming na te gaan of de erfpachter heeft voldaan aan de voor hem uit de wet en de akte voortvloeiende verplichtingen.
2. De Staat deelt de erfpachter het tijdstip waarop een plaatsopneming wordt gehouden tijdig mee.
3. De daartoe door de Staat aangewezen personen hebben vrije toegang tot de erfpachtszaak. Zij geven de erfpachter bij hun komst kennis van hun aanwezigheid.
4. Het te eniger tijd niet uitoefenen van de in lid 1 bedoelde bevoegdheid doet niet af aan het uitoefenen van de rechten die de Staat heeft, indien de erfpachter de voor hem uit de wet en de akte voortvloeiende verplichtingen niet nakomt.
5. Indien de Staat wenst over te gaan tot verkoop van de erfpachtszaak aan derden, is de erfpachter verplicht de erfpachtszaak naar plaatselijk gebruik ter bezichtiging beschikbaar te stellen.

## Artikel 17 Nakoming en tenuitvoerlegging

1. De Staat is bevoegd nakoming te vorderen van de voor de erfpachter uit de erfpacht voortvloeiende verplichtingen en hem in dat kader aanwijzingen te geven met betrekking tot de naleving ervan. De erfpachter is verplicht de aanwijzingen terstond op te volgen.
2. Indien de erfpachter zijn uit de erfpacht voortvloeiende verplichtingen niet nakomt, is hij verplicht op eerste aanzegging van de Staat hetgeen in strijd daarmee is verricht of nagelaten, teniet te doen of datgene te bewerkstelligen waartoe nakoming van de verplichting zou hebben geleid.
3. De Staat is zonder rechterlijke machtiging bevoegd hetgeen in strijd met een uit de erfpacht voortvloeiende verplichting is verricht of nagelaten, teniet te doen of datgene te bewerkstelligen waartoe nakoming van de verplichting zou hebben geleid. De kosten die in verband hiermee door of vanwege de Staat worden gemaakt, komen ten laste van de erfpachter. Een en ander geldt onverminderd het recht van de Staat om vervangende en aanvullende schadevergoeding te vorderen en de erfpacht op te zeggen.

## Artikel 18 Tekortkoming in de nakoming

1. Indien de erfpachter tekortschiet in de nakoming van een uit de erfpacht voortvloeiende verplichting, is hij in verzuim zonder dat daarvoor ingebrekestelling nodig is.
2. Overtreding van het bepaalde in de artikelen 6, 7, 8, 15 lid 1, 17 en 19 lid 1 geldt in ieder geval als een tekortschieten in ernstige mate als bedoeld in artikel 5:87 BW.



## Artikel 19 Schade aan de erfpachtszaak

1. De erfpachter is verplicht de Staat onmiddellijk op de hoogte te stellen, indien schade dreigt te ontstaan of is ontstaan of indien zich een gebrek mocht openbaren aan de erfpachtszaak. De erfpachter is voorts verplicht naar vermogen alle noodzakelijke maatregelen te treffen ter voorkoming en beperking van schade aan de erfpachtszaak.
2. De erfpachter is aansprakelijk voor schade – van welke aard ook (waaronder begrepen bodemverontreiniging) – aan de erfpachtszaak die is ontstaan door een hem toe te rekenen tekortschieten in de nakoming van een uit de akte of uit deze voorwaarden voortvloeiende verplichting. Alle schade wordt vermoed daardoor te zijn ontstaan. De erfpachter is jegens de Staat op gelijke wijze als voor eigen gedragingen aansprakelijk voor gedragingen van hen die zich met zijn goedvinden op de erfpachtszaak bevinden.

## Artikel 20 Buitengerechtelijke kosten

Indien de erfpachter of de Staat tekortschiet in de nakoming van een uit de erfpacht voortvloeiende verplichting waardoor schade ontstaat in de zin van artikel 6:96 lid 2 BW, is de partij die tekortschiet verplicht deze schade te vergoeden.

## Artikel 21 Boetes

Onverminderd het recht van de Staat om nakoming en aanvullende schadevergoeding te vorderen of de erfpacht op te zeggen, verbeurt de erfpachter, zonder dat daarvoor ingebrekestelling nodig is en onverminderd zijn verplichting tot verwijdering of herstel:

- a. voor iedere overtreding van het bepaalde in artikel 8 een boete ten bedrage van het tienvoud van de jaarlijkse canon;
- b. voor iedere tekortkoming in de nakoming van een verplichting als bedoeld in de artikelen 6, 7 en 15 lid 1 een boete van tweehonderdvijftig euro (€ 250,-) voor iedere dag of gedeelte hiervan dat de door de tekortkoming veroorzaakte toestand voortduurt;
- c. voor iedere tekortkoming in de nakoming van een verplichting als bedoeld in de artikelen 19 lid 1, 23 en 27 lid 4 een boete van honderdvijftig euro (€ 150,-) voor iedere dag of gedeelte hiervan dat de door de tekortkoming veroorzaakte toestand voortduurt.

## Artikel 22 Hoofdelijke aansprakelijkheid

1. Indien de erfpacht aan twee of meer (natuurlijke dan wel rechts-) personen als deelgenoten toebehoort, is ieder van hen hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van alle uit de erfpacht voortvloeiende verplichtingen.
2. Na overdracht of toebedeling van de erfpacht op de gehele erfpachtszaak of op een gedeelte ervan of van een aandeel in de erfpacht zijn de verkrijger en zijn rechtsvoorganger hoofdelijk verbonden voor de door laatstgenoemde verschuldigde canon die in de voorafgaande vijf jaren opeisbaar is geworden.

## Artikel 23 Mededelingsplicht; onverdeeldheid

1. Indien de erfpachter overlijdt, zijn de erfgenamen verplicht hiervan binnen een maand na het overlijden mededeling te doen aan de Staat. Tevens zijn zij verplicht hierbij mee te delen, onder overlegging van een notariële verklaring, op wie de erfpacht is overgegaan.
2. Indien de erfpachter een rechtspersoon is en deze ontbonden wordt, zijn de vereffenaars verplicht hiervan binnen een maand na de ontbinding mededeling te doen aan de Staat.
3. Indien de publiekrechtelijke vergunning is ingetrokken, is de erfpachter verplicht hiervan binnen een maand na de intrekking mededeling te doen aan de Staat.
4. Het is niet toegestaan de erfpacht langer dan drie jaren te bezitten in een onverdeeldheid als bedoeld in lid 1.

## Artikel 24 Toestemming

1. De erfpachter is verplicht in de gevallen waarin de toestemming van de Staat is vereist, de in verband met een eventuele toestemmingverlening door de Staat verlangde gegevens over te leggen. De Staat is bevoegd voorwaarden te verbinden aan de toestemming. De Staat zal haar toestemming niet op onredelijke gronden onthouden.
2. Het verleend zijn van toestemming laat onverlet de op grond van wet- en regelgeving of op grond van de akte bestaande verplichtingen van de erfpachter om vergunning of toestemming te vragen.
3. Het verleend zijn van toestemming ontslaat de erfpachter niet van de verplichting om andermaal toestemming te vragen zodra dit nodig is en verplicht de Staat niet tot het verlenen van toestemming in een dergelijk geval.
4. Het verleend zijn van toestemming ontslaat de erfpachter niet van een behoorlijke nakoming van de voor hem uit de erfpacht voortvloeiende verplichtingen, terwijl de Staat door het verlenen van toestemming geen risico of aansprakelijkheid aanvaardt.

## Artikel 25 Deskundigen

1. De partij die wenst over te gaan tot aanwijzing van deskundigen, brengt de andere partij hiervan schriftelijk op de hoogte, waarna deze gedurende een maand het recht heeft om te kiezen voor een beslechting van het geschil door de bevoegde rechter. Deze keuze geschiedt door een schriftelijke kennisgeving aan de andere partij. Indien de betreffende partij de termijn van een maand ongebruikt voorbij laat gaan, wordt deze geacht te hebben ingestemd met de beslechting van het geschil bij bindend advies op de voet van dit artikel.
2. Indien een deskundigenprocedure wordt gevolgd, wordt van de drie deskundigen door iedere partij een deskundige aangewezen, binnen veertien dagen nadat de in lid 1 genoemde schriftelijke kennisgeving de andere partij heeft bereikt of de in lid 1 genoemde termijn ongebruikt is verstreken. Een deskundige maakt binnen acht dagen na dagtekening van de opdracht kenbaar of hij deze aanvaardt. Beide aldus aangewezen deskundigen wijzen gezamenlijk binnen veertien dagen de derde deskundige aan. De derde deskundige maakt binnen acht dagen na dagtekening van de opdracht kenbaar of hij deze aanvaardt. Indien één der partijen met de aanwijzing van een deskundige binnen veertien dagen in gebreke blijft, dan wel indien de door partijen aangewezen deskundigen niet binnen veertien dagen de derde deskundige aanwijzen, wordt deze deskundige respectievelijk de derde deskundige op verzoek van de meest gerede partij aangewezen door de kantonrechter in wiens arrondissement de erfpachtszaak of het grootste gedeelte ervan is gelegen.
3. De deskundigen onderwerpen zich aan de voorwaarden door de aanvaarding van hun benoeming.
4. Indien de deskundigen tot een verschillend resultaat komen, geldt het gemiddelde als het vast te stellen bedrag.
5. De deskundigen brengen hun advies uit binnen twee maanden na de aanwijzing van de derde deskundige. De beslissing van de deskundigen wordt gemotiveerd en schriftelijk gegeven en heeft de kracht van bindend advies.
6. De kosten van de vaststelling door de deskundigen worden door partijen ieder voor de helft gedragen. In het geval als bedoeld in artikel 4 lid 3 komen zij ten laste van de partij die de herziening van de canon heeft verzocht, indien de vastgestelde verhoging of de verlaging van de canon minder dan tien procent van de laatst geldende canon bedraagt.

## Artikel 26 Kosten, zakelijke lasten en belastingen

1. De kosten met betrekking tot het passeren van de akte, de inschrijving van die akte in de openbare registers, de uit te reiken afschriften en een eventuele kadastrale uitmeting van de erfpachtszaak, alsmede de eventueel verschuldigde omzet- en/of overdrachtsbelasting komen ten laste van de erfpachter.
2. De kosten met betrekking tot het passeren van een akte van wijziging van de erfpacht, de inschrijving van die akte in de openbare registers en de uit te reiken afschriften komen ten laste van de partij die de wijziging wenste. In het geval van canonherziening worden deze kosten door partijen ieder voor de helft gedragen, indien de verhoging of de verlaging van de canon tien procent of meer van de laatst geldende canon bedraagt.
3. De zakelijke lasten en belastingen die met betrekking tot de erfpachtszaak en de opstallen worden geheven, komen met ingang van de dag waarop de erfpacht is ingegaan ten laste van de erfpachter, ongeacht aan wie de aanslag wordt opgelegd.

## Artikel 27 Mededelingen; woonplaats

1. Buitengerechtelijke mededelingen van en aan de Staat moeten, voor zover niet anders wordt bepaald, worden gedaan bij aangetekende brief door en aan hem die de Staat met betrekking tot de erfpacht vertegenwoordigt.
2. Partijen kiezen woonplaats ten kantore van de notaris bij wie de akte is opgemaakt.
3. Voor het uitbrengen van gerechtelijke mededelingen zoals dagvaardings- en andere exploiten behoudt de Staat domicilie te 's-Gravenhage.
4. Partijen geven elkaar bij brief zo spoedig mogelijk bericht van een voorgenomen wijziging in woonplaats en ten minste veertien dagen vóór effectueering van deze wijziging.

## Artikel 28 Wet Bibob

De Staat behoudt zich het recht voor om gedurende de looptijd van de erfpacht een Bibob-onderzoek te (laten) verrichten naar de erfpachter, indien dit naar zijn oordeel noodzakelijk wordt bevonden.

## Artikel 29 Algemene voorwaarden erfpachter

Eventuele algemene voorwaarden van de erfpachter zijn slechts van toepassing, indien en voor zover daarnaar in de akte uitdrukkelijk wordt verwezen.

## Artikel 30 Toepasselijk recht

Op de erfpacht is Nederlands recht van toepassing.

## Artikel 31 Aanduiding

Deze algemene voorwaarden kunnen worden aangehaald als: Algemene erfpachtsvoorwaarden weggebonden horecaondernemingen Rijksvastgoedbedrijf 2020.

Vastgesteld bij de op 15 juni 2020 voor mr. R.A. Spit, notaris te 's-Gravenhage verleden akte houdende vaststelling algemene voorwaarden en ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen op 15 juni 2020, in register Hypotheken 4, deel 78288, nummer 121.

Gedeponeerd bij de Rechtbank Den Haag op 19 juni 2020 onder nummer 25/2020.

Rijksvastgoedbedrijf  
Korte Voorhout 7  
Postbus 16169 | 2500 BD Den Haag

[www.rijksvastgoedbedrijf.nl](http://www.rijksvastgoedbedrijf.nl)