

Zaanstad

top van de Randstad

**ALGEMENE
BEPALINGEN
ERFPACHT 1991**

ALGEMENE BEPALINGEN EN BIJZONDERE VOORWAARDEN

ARTIKEL 1 Toepasselijkheid algemene bepalingen

1. De gemeente geeft grond uit in erfpacht met toepassing van deze algemene bepalingen en voorts onder zodanige bijzondere voorwaarden als voor elke aanbieding met de gegadigde is overeengekomen.

ARTIKEL 2 Vestigen en wijzigen recht van erfpacht

- 2.1 Van het vestigen of wijzigen van het recht van erfpacht wordt binnen drie maanden na datum van het betreffende raadsbesluit akte opgemaakt, ten overstaan van een door de gemeente -in overleg met erfpachter- aan te wijzen notaris.
Indien daartoe gegronde redenen aanwezig zijn, kan het college van burgemeester en wethouders deze termijn verlengen.
- 2.2 In de akte tot vestiging wordt in ieder geval opgenomen:
 - de ingangsdatum van het recht van erfpacht;
 - het gebruik dat van de grond en van de daarop te stichten of reeds gestichte opstallen moet worden gemaakt;
 - de canon, alsmede de aan de berekening van de canon ten grondslag liggende grondwaarde;
 - indien de canon is afgekocht, de afkoopsom en de periode waarvoor de canon is afgekocht;
 - de algemene en bijzondere bepalingen die op het erfpachtrecht van toepassing zijn met inbegrip van wijzigingen en/of aanvullingen daarop.

ARTIKEL 3 Kosten vestigen recht van erfpacht

3. Alle kosten (waaronder begrepen de kosten van wijziging), lasten, rechten en belastingen verbonden aan de uitgifte in erfpacht, alsmede alle kosten en rechten wegens de uitgifte van grossen en authentieke afschriften, komen ten laste van de erfpachter.
Voor zover deze kosten door de gemeente zijn voorgeschooten, moeten deze bij het passeren van de akten aan de gemeente worden terugbetaald.

ARTIKEL 4 Duur van het recht van erfpacht

4. De grond wordt in voortdurende erfpacht uitgegeven.
Het recht van erfpacht vangt aan op de datum waarop de gemeenteraad tot uitgifte in erfpacht besluit.

ARTIKEL 5 Toestand en aanduiding van het object

- 5.1 Het perceel wordt in erfpacht uitgegeven in de staat waarin dit zich bij de aanvang van het erfpachtrecht bevindt, vrij van hypothecaire inschrijvingen en van in het register van de bewaarder der hypotheek overgeschreven beslagen, maar overigens met alle heersende en lijdende erfdienstbaarheden en verdere rechten en lasten.
De gemeente verleent geen vrijwaring voor haar onbekende gebreken.
- 5.2 Tenzij anders overeengekomen, wordt de grond door de gemeente bij eerste uitgifte geleverd vrij van stoffen, die naar op het moment van uitgifte gangbare opvattingen of wettelijke regelingen, mede gelet op het gebruik dat van de grond zal worden gemaakt, gevaar op leveren voor het milieu en/of de volksgezondheid.
- 5.3 Erfpachter kan geen vermindering, kwijtschelding of teruggave van de canon vorderen wegens schade of onheilen, van welke aard ook, noch wegens het gemis van het genot van het in erfpacht uitgegeven goed, hetzij geheel, hetzij gedeeltelijk, behalve indien sprake is van opzet of nalatigheid van de gemeente.

FINANCIËLE BEPALINGEN

ARTIKEL 6 Vaststelling van de canon

- 6.1 De uitgifte van grond in erfpacht geschiedt tegen een in geld vast te stellen jaarlijkse canon. De canon wordt berekend naar een percentage van de grondwaarde, vermeerderd met een opslag voor administratiekosten, zijnde 0,5% van de grondwaarde.
- 6.2 De grondwaarde, wordt tussen partijen overeengekomen met inachtneming van terzake geldende overheidsvoorschriften, de ontwikkelingen in de marktprijzen van onroerend goed, alsmede met het oog op het gebruik van de grond en opstallen dat aan de erfpachter is of wordt toegestaan.
- 6.3 Burgemeester en wethouders zullen het canonpercentage op de eerste werkdag van elk kwartaal aan de hand van de marktrente vaststellen. Onder marktrente wordt verstaan de rente die de Bank van Nederlandsche Gemeenten de gemeente in rekening brengt voor langlopende geldleningen.

ARTIKEL 7 Betaling van de canon

- 7.1 De canon moet bij vooruitbetaling in halfjaarlijkse termijnen worden voldaan, op een door of namens het college van burgemeester en wethouders aan te geven wijze.
- 7.2 De canon moet zijn voldaan, uiterlijk op de achtste werkdag van elk der maanden januari en juli, zonder enige schuldvergelijking of korting uit welke hoofde dan ook.
- 7.3 Voor zover de eerste respectievelijk de laatste termijn geen vol kalenderhalfjaar bestrijkt, zal betaling van de canon geschieden tegelijk met de betaling over het eerste respectievelijk het laatste volle kalenderhalfjaar.

ARTIKEL 8 Aanpassing van de canon

- 8.1 De canon wordt door het college van burgemeester en wethouders, telkens na verloop van een periode van vijf jaar, voor een daaraanvolgende periode van vijf jaar, aangepast aan de ontwikkelingen van de marktrente zoals bedoeld in artikel 6.3.
- 8.2 De vijfjaarlijkse periode wordt steeds berekend vanaf 1 januari respectievelijk 1 juli, volgend op de datum waarop het recht van erfpacht is ingegaan.
- 8.3 Een canonherziening als gevolg van artikel 11, brengt geen verandering in het tijdstip van aanpassing van de canon ingevolge het eerste lid van dit artikel.

ARTIKEL 9 Herziening van de canon

- 9.1 De grondwaarde, die aan de canon ten grondslag ligt, is vastgesteld voor een tijdvak van vijftientwintig jaar.
- 9.2 Voor de aanvang van een nieuw erfpachttijdvak van vijftientwintig jaar wordt door de gemeente de grondwaarde opnieuw bepaald en de canon opnieuw vastgesteld, uitgaande van de nieuwe grondwaarde en het op dat moment geldende marktrentepercentage.
- 9.3 Tenminste zes maanden voor afloop van elke periode van vijf en twintig jaar, stelt het college van burgemeester en wethouders, erfpachter in kennis van de herziene grondwaarde en de daarmee gewijzigde canon, die als basis zal gelden voor de volgende periode van vijf en twintig jaar.

ARTIKEL 10 Afkoop van de canon

- 10.1 Burgemeester en wethouders kunnen bij de vestiging van het recht van erfpacht en telkens na verloop van vijftig jaar, met de erfpachter overeenkomen dat, door betaling van een bedrag ineens, de canon voor een periode van vijftig jaar bij vooruitbetaling wordt afgekocht.
- 10.2 De in dat geval door de erfpachter te betalen afkoopsom is gelijk aan de op dat moment geldende grondwaarde.
- 10.3 Indien de canon niet wordt afgekocht als bedoeld in artikel 10.1, kunnen burgemeester en wethouders tussentijds met de erfpachter overeenkomen, dat de nog niet verschenen canonbedragen voor de resterende periode van vijftig jaar alsnog bij vooruitbetaling van een bedrag ineens, worden voldaan.
Het bedrag van vooruitbetaling is in elk geval zodanig, dat de gemeente geen schade lijdt door derving van de canon.
De vooruitbetaling wordt geconstateerd bij onderhandse akte, welke de gemeente –voor rekening van erfpachter– doet overschrijven in de openbare registers.
- 10.4 Tussentijdse beëindiging van het erfpachtrecht geeft geen recht op terugbetaling van een gedeelte van het vooruitbetaalde bedrag als bedoeld in het eerste en derde lid van dit artikel.

ARTIKEL 11 Meerwaarde

- 11.1 Naar aanleiding van een door erfpachter voorgenomen en door burgemeester en wethouders goedgekeurde wijziging van het gebruik van de grond en/of de opstallen, is de erfpachter de uit de wijziging voortvloeiende meerwaarde van de grond hetzij als afkoopsom hetzij als canon aan de gemeente verschuldigd.
- 11.2 Onder een wijziging wordt verstaan elk gebruik van de grond en/of de opstallen dat afwijkt van hetgeen in de notariële akte tot vestiging van het recht is opgenomen.
- 11.3 De 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.
- 11.4 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.

SANCTIES

ARTIKEL 12 Dwangsom

12. Indien de erfpachter, na in gebreke te zijn gesteld, gedurende veertien dagen weigerachtig of nalatig blijft de in de algemene- of bijzondere voorwaarden genoemde verplichtingen na te komen, kan een zonder nadere ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst door burgemeester en wethouders vast te stellen direct opeisbare boete worden verbeurd, van maximaal f 1.000,--, voor elke dag dat de niet-nakoming voortduurt, een en ander onverminderd het recht om vergoeding van kosten, schaden en interessen te vorderen.

ARTIKEL 13 Opzegging

- 13.1 Indien de erfpachter in ernstige mate tekortschiet in de nakoming van enige verplichting voortvloeiend uit de algemene of bijzondere voorwaarden, kan de gemeente het erfpachtrecht beëindigen door opzegging, na ingebrekestelling van erfpachter bij aangetekend schrijven.
- 13.2 Burgemeester en wethouders doen een gemotiveerd voorstel tot opzegging van het erfpachtrecht, waarna de gemeenteraad een besluit neemt.
- 13.3 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.
De opzegging wordt op straffe van nietigheid binnen acht dagen betekend aan de hypotheekhouder(s) en aan anderen die als beperkt gerechtigde of beslaglegger op het erfpachtrecht in de openbare registers staan ingeschreven.

ARTIKEL 14 Gevolgen bij opzegging

- 14.1 Indien het erfpachtrecht eindigt door opzegging, mag de erfpachter de opstallen geheel noch gedeeltelijk wegnemen.
- 14.2 De gemeente is gerechtigd tot de opbrengst van verhuring en ingebruikgeving en tot het gebruik van de grond vanaf de datum waarop het erfpachtrecht ingevolge de opzegging eindigt.
- 14.3 Vanaf de datum dat de opzegging in werking treedt, komen alle belastingen en alle andere lasten, die op of wegens de eigendom en de bebouwing van de grond worden geheven, ten laste van de gemeente.
- 14.4 De gemeente is verplicht binnen zes maanden na de dag waarop het erfpachtrecht eindigt en de grond met de opstallen ter vrije beschikking van de gemeente gesteld zijn, behoudens door derden rechtmatig verkregen gebruiksrechten, een openbare verkoping volgens plaatselijke gewoonte en onder de gebruikelijke veilingvoorwaarden te doen houden van een erfpachtrecht op de grond, te verlenen voor de verdere tijdsduur van het geëindigde erfpachtrecht en overigens onder de destijds voor dat recht gegolden hebbende voorwaarden
- 14.5 De opbrengst van de verkoping wordt uitgekeerd aan de voormalige erfpachter, na aftrek van al hetgeen deze aan de gemeente met betrekking tot dat recht, de grond en de opstallen nog is verschuldigd en van de kosten van verkoping.
- 14.6 Indien het erfpachtrecht voor het eindigen van het recht met hypotheek was bezwaard, wordt in afwijking van het vorige lid, de opbrengst, na aftrek van al hetgeen aan de gemeente met betrekking tot het erfpachtrecht, de grond en de opstallen nog verschuldigd is en van de kosten van de openbare verkoping aan de hypotheekhouder uitgekeerd tot een door burgemeester en wethouders vast te stellen bedrag, gelijk aan het bedrag, dat aan de hypotheekhouder zou toekomen indien het een verdeling gold van de koopprijs in geval van gerechtelijke verkoop van het erfpachtrecht.
Het daarna overblijvende bedrag van de opbrengst wordt uitgekeerd aan de erfpachter.
- 14.7 Generlei uitkering ingevolge dit artikel heeft plaats, zolang niet de grond met de opstallen ter vrije beschikking van de gemeente is gesteld, behoudens door derden rechtmatig verkregen gebruiksrechten.

- 14.8 Indien bij de openbare verkoping geen bod wordt gedaan of indien een prijs wordt geboden, die niet toereikend is voor hetgeen de gemeente volgens het derde lid mag afhouden, vervalt de verplichting tot gunning en is de gemeente niet tot enige uitkering verplicht.

ARTIKEL 15 Vrijwaring

15. Erfpachter vrijwaart de gemeente voor alle verplichtingen, tot vergoeding van schade, rente 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.

ARTIKEL 16 Woonplaats

- 16.1 De erfpachter kiest met betrekking tot het recht van erfpacht domicilie binnen Nederland.
- 16.2 De keuze van domicilie moet gedaan worden bij de akte van uitgifte in erfpacht.
- 16.3 Elke wijziging in domicilie van erfpachter, dient bij aangetekend schrijven aan het college van burgemeester en wethouders kenbaar te worden gemaakt.

ARTIKEL 17 Hoofdelijke aansprakelijkheid

- 17.1 Indien het recht van erfpacht aan twee of meer personen toekomt, zijn deze hoofdelijk aansprakelijk voor het voldoen aan de verplichtingen, welke met betrekking tot dat recht tegenover de gemeente moeten worden nagekomen.
- 17.2 De verplichtingen van de erfpachter, welke uit het recht van erfpacht of de terzake aangegane overeenkomsten voortvloeien, zijn, zelfs ten aanzien van erfgenamen en rechtverkrijgenden, ondeelbaar.
- 17.3 De gezamenlijke rechthebbende dienen een hunner als vertegenwoordiger aan te wijzen en de gemeente daarvan in kennis te stellen.
De gemeente kan alle kennisgevingen, aanzeggingen en vorderingen met betrekking tot het recht van erfpacht rechtsgeldig aan of tegen deze vertegenwoordiger doen instellen.

ARTIKEL 18 Gebruik

18. Het is erfpachter niet geoorloofd in, op of aan de grond met opstallen werkzaamheden of handelingen te verrichten te 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.

ARTIKEL 19 Gedoogplicht

- 19.1 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.
- 19.2 Alle schade, welke een onmiddellijk gevolg is van de uitvoering van de in lid 1 genoemde werkzaamheden, zal ter keuze van de gemeente door haar en op haar kosten worden hersteld, dan wel aan de erfpachter worden vergoed.

ARTIKEL 20 Overdracht

- 20.1 De erfpachter is verplicht in geval van gehele of gedeeltelijke overdracht of splitsing van het erfpachtrecht, of de vestiging van een beperkt, persoonlijk of zakelijk recht waardoor het gebruik van de 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.
- 20.2 Van het voornemen het recht van erfpacht te splitsen –waaronder tevens het vestigen van een zakelijk recht anders dan hypotheek wordt verstaan–, dient bij aangetekend schrijven toestemming te worden gevraagd aan het college van burgemeester en wethouders.
- 20.3 Het college van burgemeester en wethouders beslist binnen veertien dagen na datum van ontvangst van het aangetekend schrijven.
De termijn van veertien dagen kan ten hoogste éénmaal met veertien dagen worden verlengd, waarvan mededeling wordt gedaan aan de erfpachter.
Indien binnen de gestelde termijn geen reactie van de gemeente wordt ontvangen, dan wordt geacht toestemming te zijn verleend.
- 20.4 De toestemming geldt niet in geval van executie of verkoop overeenkomstig art. 1223, tweede lid van het Burgerlijk Wetboek, door een hypotheekhouder, indien hij als aspirant-hypotheekhouder voordat het hypotheekrecht werd gevestigd daarom uitdrukkelijk schriftelijk heeft verzocht.
- 20.5 Indien een handeling als bedoeld in artikel 20.1 plaatsvindt, is erfpachter verplicht, op zijn kosten aan burgemeester en wethouders een authentiek afschrift van de desbetreffende akte te overleggen.

ARTIKEL 21 Hypotheekhouder

- 21.1 Dit artikel wordt uitsluitend toegepast ten opzichte van houders van hypotheeken waarmee het erfpachtrecht is bezwaard en die als zodanig staan ingeschreven in het hypotheekregister.
- 21.2 De gemeente zal een hypotheekhouder tijdig in kennis stellen van het uit handen geven van een incassoprocedure bij het niet nakomen van de financiële verplichtingen door de erfpachter en van haar voornemen tot beëindiging van het recht van erfpacht.

ARTIKEL 22 Deskundigen

- 22.1 Met deskundigen wordt bedoeld een aantal van drie.
- 22.2 Onverminderd het recht van partijen elk geschil aan de gewone rechter voor te leggen, kunnen partijen in overeenstemming kiezen voor het voorleggen van een geschil aan deskundigen.
- 22.3 De deskundigen zullen daartoe op verzoek worden aangewezen door de President van de Arrondissementsrechtbank te Haarlem.
- 22.4 De deskundigen hebben tot taak, een voor partijen bindend advies uit te brengen omtrent het punt van geschil dat aan hen is voorgelegd.
- 22.5 Indien de deskundigen niet tot een eenstemmig advies kunnen komen, geldt als bindend het advies dat bij meerderheid van stemmen is uitgebracht.
- 22.6 De deskundigen stellen bij hun advies tevens de verhouding vast, waarin partijen de kosten van het advies moeten dragen.

ARTIKEL 23 Slotbepaling

23. Deze bepalingen kunnen worden aangehaald onder de titel "Algemene Erfpachtbepalingen 1991".

