

# Algemene bepalingen erfpacht

Verzameling van de algemene  
erfpachtbepalingen van de  
Gemeente Zaanstad sinds 1927

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

**ZNSTD**

# Inhoud

<b>Algemene bepalingen erfpacht 1991 .....</b>	<b>2</b>
Hoofdstuk 1 – Algemene bepalingen en bijzondere voorwaarden.....	3
Hoofdstuk 2 – Financiële bepalingen.....	4
Hoofdstuk 3 – Sancties.....	7
<b>Algemene bepalingen erfpacht 1978 .....</b>	<b>13</b>
Hoofdstuk 1 – Algemeen .....	14
Hoofdstuk 2 – Financiële verplichtingen van de erfpachter .....	17
Hoofdstuk 3 – Overige verplichtingen van de erfpachter en verzuim.....	23
Hoofdstuk 4 – Overgang van het recht van erfpacht .....	25
Hoofdstuk 5 – Einde van het recht van erfpacht .....	26
Hoofdstuk 6 – Hypotheekhouders .....	33
Hoofdstuk 7 – Wijziging van de canon en van de bepalingen en voorwaarden waartegen respectievelijk waaronder een perceel is uitgegeven.....	34
Hoofdstuk 8 – Slotbepalingen.....	37
Bijlage I.....	39
Bijlage II.....	40
<b>Algemene Bepalingen erfpacht 1927 .....</b>	<b>41</b>
Hoofdstuk 1 – Algemeen .....	42
Hoofdstuk 2 – Financiële bepalingen en verplichtingen van de erfpachter .....	42
Hoofdstuk 3 – Overgang van het recht van erfpacht .....	45
Hoofdstuk 4 – Hypotheekhouders .....	47
Hoofdstuk 5 – Einde van het recht van erfpacht .....	48
Hoofdstuk 6 – Slotbepalingen.....	53
Bijlage I.....	54
Bijlage II.....	55

# Algemene bepalingen erfpacht 1991

Deze Algemene Bepalingen zijn vastgesteld door de Raad van de Gemeente Zaanstad bij zijn besluit van 25 april 1991, nummer 44 en opgenomen in een notariële akte en met die akte ingeschreven in de Openbare Registers op 12 juni 1991.

## Hoofdstuk 1 – Algemene bepalingen en bijzondere voorwaarden

### Artikel 1 – Toepasselijkheid algemene bepalingen

De gemeente geeft grond uit in erfpacht met toepassing van deze algemene bepalingen en voorts onder zodanige bijzondere voorwaarden als voor elke aanbidding 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

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 voorgeschoten, moeten deze bij het passeren van de akten aan de gemeente worden terugbetaald.

## **Artikel 4 – Duur van het recht van erfpacht**

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.

## **Hoofdstuk 2 – 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 vijftwintig jaar.
- 9.2 Voor de aanvang van een nieuw erfpachttijdvak van vijftwintig 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 markttrentepercentage.

- 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. 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.

- 11.3 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.

## Hoofdstuk 3 – Sancties

### Artikel 12 – Dwangsom

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**

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**

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 hypotheek waarmede 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 Haariem.
- 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**

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

# Algemene bepalingen erfpacht 1978

Deze Algemene Bepalingen zijn vastgesteld door de Raad van de Gemeente Zaanstad bij zijn besluit van 24 augustus 1978, nummer 507 en opgenomen in een notariële akte en met die akte ingeschreven in de Openbare Registers op 8 februari 1979.

## Hoofdstuk 1 – Algemeen

### Artikel 1 – Begripsomschrijving

Deze bepalingen verstaan onder:

- a. opstallen: de op of in de grond aanwezige onroerende zaken, ook die, welke door bestemming onder onroerende zaken worden begrepen;
- b. erfpachttijdvak: elke achtereenvolgende periode van vijfenzeventig jaar, waarvan de eerste aanvangt op de datum, waarop het bevoegde gemeentelijke orgaan tot uitgifte in erfpacht besluit;
- c. grondwaarde: de, gegeven de ten tijde van vaststelling van die waarde geldende omstandigheden, redelijkerwijze te verwachten verkoopopbrengst;
- d. wijziging van deze bepalingen of van bijzondere voorwaarden: een wijziging (toevoeging of schrapping van een bepaling of voorwaarde) alsmede het stellen van een nieuwe bepaling of voorwaarde;
- e. personen: natuurlijke personen of rechtspersonen.

### Artikel 2 – Algemeen artikel

De uitgifte in erfpacht geschiedt:

- a. tegen een canon in geld;
- b. en overigens onder voor elke afzonderlijke uitgifte nader vast te stellen bijzondere voorwaarden.

### Artikel 3 – Hoofdelijke aansprakelijkheid

- 3.1 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.
- 3.2 De verplichtingen van de erfpachter, welke uit het recht van erfpacht of de ter zake aangegane overeenkomsten voortvloeien, zijn, zelfs ten aanzien van erfgenamen en rechtverkrijgenden, ondeelbaar.

### Artikel 4 – Vormvoorschriften

- 4.1 Het verlijden van de akte van uitgifte in erfpacht en van akten, houdende wijziging van het recht van erfpacht moet binnen drie maanden, na

- dagtekening van het desbetreffende besluit van de gemeenteraad geschieden, ten overstaan van een door burgemeester en wethouders aan te wijzen notaris. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze termijn te verlengen.
- 4.2 Aan de gemeente wordt op kosten van de erfpachter een eerste grosse of een afschrift dan wel een uittreksel uitgeréikt van de in dit artikel bedoelde akten.
- 4.3 Alle kosten, verbonden aan het vestigen van het recht van erfpacht, waaronder mede eventueel verschuldigde omzetbelasting wordt begrepen, van de ten uitvoerlegging daarvan, van het constateren van de vooruitbetaling van de canon, als bedoeld in het derde lid van artikel 11, van het splitsen of van enige andere wijziging van het recht van erfpacht, alsmede de kosten van eventuele kadastrale opmeting, komen voor rekening van de erfpachter. Voor zover deze kosten door de gemeente mochten zijn voorgeschoten, moeten deze bij het passeren van de in dit artikel bedoelde akten aan haar worden terugbetaald.
- 4.4 Het bepaalde in het tweede en derde lid van dit artikel lijdt uitzondering, indien het eerste of het tweede lid van artikel 23 toepassing vindt of indien de canon wordt verhoogd op grond van het bepaalde in het eerste lid van artikel 22.

#### **Artikel 5 – Keuze woonplaats**

- 5.1 De erfpachter moet met betrekking tot het recht van erfpacht woonplaats kiezen binnen de gemeente Zaanstad.
- 5.2 De keuze van woonplaats moet gedaan worden bij de akte van uitgifte in erfpacht, of in geval van overgang van het recht van erfpacht bij de verklaring, ongemaakt volgens het bij deze bepalingen behorende formulier A.
- 5.3 Zolang de keuze van een andere woonplaats binnen de gemeente Zaanstad niet ter kennis van burgemeester en wethouders is gebracht bij deurwaardersexploit of door opneming van de nieuw gekozen woonplaats in een verklaring, als bedoeld in het tweede lid, blijft de oude gekozen woonplaats gelden en wordt de erfpachter geacht aldaar woonplaats te hebben gekozen.

#### **Artikel 6 – Toestand en aanduiding object**

- 6.1 Het onroerend goed wordt in erfpacht uitgegeven in de staat waarin dit zich bevindt bij de aanvang van het erfpachtsrecht, vrij van hypothecaire



inschrijvingen en van beslagen, doch overigens met alle heersende en lijdende erfdiensbaarheden en verdere rechten en lasten, daaraan verbonden zonder dat de gemeente tot enige vrijwaring gehouden is.

- 6.2 De erfpachter wordt geacht het hem in erfmacht uitgegeven goed volkomen te kennen en heeft nimmer aanspraak op vermindering van de canon wegens verkeerde of onvolledige opgave van grootte, vorm, aard, bestemming of belendingen. Tenzij een bepaalde kavel in erfpacht wordt uitgegeven, waarbij het totale canonbedrag niet afhankelijk is van de grootte van een geheel of een gedeelte van een kadastraal perceel, is herrekening van het totaalbedrag der canon wel mogelijk indien een gedeelte van een kadastraal perceel in erfmacht is uitgegeven, welk gedeelte later bij de uitmeting van het kadaster een andere grootte dan de geschatte grootte blijkt te hebben.
- 6.3 Hij 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.

## **Artikel 7 – Deskundigen**

- 7.1 Zo dikwijls in de bepalingen, waaronder een goed in erfpacht is uitgegeven, sprake is van deskundigen, wordt daaronder verstaan een aantal van drie.
- 7.2 De in het vorige lid bedoelde deskundigen zullen, op verzoek van de meest gereede partij worden aangewezen door de president van de arrondissementsrechtbank te Haarlem. Dit verzoek wordt tegelijkertijd ter kennis gebracht van de wederpartij.
- 7.3 De partij, die het in het tweede lid van dit artikel bedoelde verzoek heeft gedaan, doet binnen één week, nadat zij daarvan mededeling heeft ontvangen, de wederpartij opgaaf van degenen die zijn aangewezen als deskundigen.
- 7.4 De deskundigen hebben tot taak een bindend advies uit te brengen omtrent het punt van geschil tussen partijen, dat aan hen is voorgelegd.
- 7.5 Indien de deskundigen niet tot een eenstemmig advies kunnen komen, geldt als bindend advies, het advies dat is uitgebracht bij meerderheid van stemmen.

- 7.6 Binnen drie maanden na de aanwijzing overeenkomstig het tweede lid van dit artikel moet het advies ter kennis van partijen worden gebracht.
- 7.7 Zo dikwijls aan het bepaalde in het voorgaande lid dreigt niet te worden voldaan of niet is voldaan, kunnen partijen de aldaar gestelde termijn in onderling overleg verlengen. Indien partijen hieromtrent niet tot overeenstemming kunnen komen of de deskundigen ook na het verstrijken van deze verlengde termijn nog geen advies hebben uitgebracht, kan één van hen de president van de Arrondissementsrechtbank te Haarlem verzoeken nieuwe deskundigen aan te wijzen.
- 7.8 Bij toepassing van de laatste volzin van het vorige lid, zijn de leden twee, laatste volzin, drie, vier, vijf, zes en zeven, eerste volzin, van overeenkomstige toepassing.
- 7.9 De deskundigen stellen bij hun bindend advies tevens de verhouding vast, waarin partijen de kosten van de door hen in te dienen declaratie moeten dragen.

## Hoofdstuk 2 – Financiële verplichtingen van de erfpachter

### Artikel 8 – Vaststelling van de canon bij uitgifte

- 8.1 De canon wordt berekend naar een percentage van de grondwaarde vermeerderd met een opslag voor administratiekosten.
- 8.2 De in het eerste lid van dit artikel bedoelde grondwaarde is die, welke geldt op de dag, waarop burgemeester en wethouders de aanvrager berichten, dat zij bereid zijn aan de gemeenteraad een voorstel te doen tot uitgifte in erfpacht.
- 8.3 Het percentage, genoemd in het eerste lid zal door burgemeester en wethouders telkenmale worden vastgesteld met behulp van een berekening die is gebaseerd op de volgende drie randvoorwaarden:
- a. een maximum-termijn waarbinnen de voorfinancieringslasten, voortvloeiende uit een lager percentage van berekening ten opzichte van de bij afsluiting van het erfpachtcontract geldende marktrente, volledig afgerekend dienen te zijn van 25 jaar;
  - b. een reële rente van 3%;

c. een afschrijving op de grondwaarde op basis van een termijn van 75 jaar, hetgeen betekent dat na 25 jaar 1/3 van de boekwaarde afgeschreven dient te zijn;

terwijl voorts het berekende percentage bij marktretepercentages boven 9,5 nader bepaald wordt op minimaal 2/3 van de geldende marktrete en bij marktretepercentages beneden de 4,7 het berekende percentage wordt bepaald op minimaal de geldende marktrete, met uitsluiting van neerwaartse indexering overeenkomstig het bepaalde in artikel 10 en in alle gevallen verhoogd met ½% ter dekking van administratiekosten.

Onder geldende marktrete wordt verstaan de rente door de Bank van Nederlandse Gemeenten op de eerste werkdag van de maand januari en op de eerste werkdag van de maand juli aan de gemeente berekend voor langlopende leningen, met dien verstande dat de op de eerste werkdag van de maand januari aan de gemeente berekende marktrete voor langlopende leningen geldt voor die erfnachten, die zijn aangevangen in het eerste half jaar en de op de eerste werkdag van de maand juli aan de gemeente berekende marktrete voor langlopende leningen geldt voor die erfpachten, die zijn aangevangen in het tweede half jaar.

## **Artikel 9 – Waarborgsom/reserveringsvergoeding/canon/boeten**

- 9.1 Bij de schriftelijke aanbieding door of namens burgemeester en wethouders van een in erfpacht uit te geven perceel kan storting van een waarborgsom worden verlangd, tot een door burgemeester en wethouders te bepalen bedrag, welke waarborgsom zal worden verrekend met het bedrag van de vast te stellen canon, doch zal worden verbeurd indien geen overeenkomst tot stand komt.
- 9.2 In daarvoor naar het oordeel van burgemeester en wethouders in aanmerking komende gevallen kan door of namens burgemeester en wethouders de storting van een reserveringsvergoeding op jaarbasis worden gevorderd tot ten hoogste het bedrag van de vermoedelijk vast te stellen canon, onder door burgemeester en wethouders nader te stellen voorwaarden.
- 9.3 De canon moet bij vooruitbetaling in halfjaarlijkse termijnen worden voldaan door storting of overschrijving op een door de gemeente op te geven rekening,

uiterlijk op de achtste werkdag van elk der maanden januari en juli, met dien verstande, dat de betaling van de eerste, respectievelijk laatste termijn, voor zover geen vol kalenderhalfjaar, zal geschieden tegelijk met de betaling over het eerste en het laatste volle kalenderhalfjaar.

- 9.4 Indien de canon niet tijdig wordt betaald, wordt hij voor elke maand, dat de betaling te laat geschiedt, gerekend van het tijdstip af, waarop ingevolge het eerste lid, uiterlijk had moeten worden betaald, verhoogd met één procent van het achterstallige bedrag, waaraan steeds de verschuldigde verhoging ten bedrage van een procent wordt toegevoegd. Een gedeelte van een maand wordt voor een volle maand gerekend. Zonder gelijktijdige voldoening van het bedrag, waarmede de canon is verhoogd, behoeft de betaling niet te worden aangenomen. Een en ander laat onverlet het recht van de gemeente om vergoeding van kosten, schaden en interessen te vorderen, indien daartoe termen aanwezig zijn, alsmede om nakoming te eisen.
- 9.5 Wegens het niet voldoen aan enige andere aan de erfpachter ter zake van de hem verleende erfpacht opgelegde verplichting dan het betalen van de canon, kunnen burgemeester en wethouders hem een boete opleggen van ten hoogste f 200.000,--, te betalen binnen de daarbij door hen gestelde termijn. De laatste zin van het vierde lid van dit artikel is van overeenkomstige toepassing.
- Het bedrag van de boete zal in het jaar dat deze wordt opgelegd, worden aangepast aan het verloop van het algemeen prijsniveau, met gebruikmaking van de aanpassingscoëfficiënt genoemd in artikel 10, lid 2.
- 9.6 Indien de erfpachter gedurende één maand in gebreke is gebleven om de canon te betalen en het recht van erfpacht is bezwaard met hypotheek, geven burgemeester en wethouders binnen vier weken na het eindigen van de termijn van één maand aan de hypotheekhouders kennis van het in gebreke zijn van de erfpachter.
- 9.7 De canon en al hetgeen met betrekking tot het recht van erfpacht overigens aan de gemeente is verschuldigd, moeten worden betaald zonder enige korting of schuldvergelijking, uit welke hoofde ook.

## **Artikel 10 – Aanpassing van de canon**

- 10.1 De overeenkomstig het bepaalde in artikel 8 vastgestelde en artikel 22 gewijzigde canon, wordt door burgemeester en wethouders in het vijfde jaar en vervolgens steeds na verloop van vijf jaar van het lopende erfpachttijdvak, aangepast aan het verloop van het algemeen prijsniveau, en deze aanpassing zal met ingang van het zesde respectievelijk éénendertigste jaar in het canonbedrag worden doorberekend.
- 10.2 De aangepaste canon wordt gevonden door de geldende canon te vermenigvuldigen met een aanpassingscoëfficiënt, die wordt ontleend aan het voor het jaar vóór de aanvang van de inwerkingtreding van de aangepaste canon door het Centraal Bureau voor de Statistiek gepubliceerde prijsindexcijfer "Nationaal Product" (bruto, marktprijzen) overeenkomstig tabel 18 van de nationale rekeningen.
- 10.3 Indien door enige oorzaak het in lid 2 bedoelde prijsindexcijfer niet of niet tijdig bekend is, wordt de in het vorige lid bedoelde aanpassingscoëfficiënt door de gemeenteraad bepaald op een wijze die zoveel mogelijk overeenkomt met de wijze van berekening van het bedoelde prijsindexcijfer.
- 10.4 Het bedrag van de aan het verloop van het algemeen prijsniveau aangepaste canons, wordt naar boven afgerond op hele guldens en zo spoedig mogelijk bij aangetekende brief ter kennis gebracht van de erfpachter en de hypotheekhouder(s). Te late kennisgeving kan de erfpachter noch ontslaan van zijn verplichting tot bijbetaling, noch zijn recht op terugbetaling teniet doen.
- 10.5 De aanpassing van de canon aan het verloop van het algemeen prijsniveau zal gedurende het verloop van de eerste periode van 25 jaar, voor het eerst in het 5e jaar na de uitgifte voor 100%, gedurende het verloop van de tweede periode van 25 jaar, voor het eerst in het 30e jaar voor 50% en gedurende het verloop van de derde periode van 25 jaar, voor het eerst in het 55e jaar voor 25% geschieden en met ingang van het 6e, het 31e en 56e jaar in het canonbedrag worden doorberekend.

## **Artikel 11 – Vooruitbetaling en terugbetaling van de canon**

- 11.1 Burgemeester en wethouders kunnen bij de vestiging van het recht van erfpacht alsmede in het geval bedoeld in artikel 15, met de erfpachter

- overeenkomen, dat de nog niet verschenen canonbedragen, behoudens een bedrag van  $f 1,-$  per jaar, door betaling van een bedrag ineens worden voldaan, een en ander voor een periode van vijftig jaren.
- 11.2 De in dat geval door de erfpachter te betalen afkoopsom wordt berekend door de canon op het moment van afkoop te vermenigvuldigen met de factor 100, waarin  $r$  voorstelt het percentage, berekend op de wijze  $r$  als bedoeld in artikel 8, lid 3 op het moment van afkoop. Over de periode waarover de afkoop van de verschuldigde canonbedragen met de erfpachter is overeengekomen, wordt geen opslag voor administratiekosten berekend.
- 11.3 De betaling van de afkoopsom en de periode waarover afkoop geschiedt wordt bij onderhandse akte van kwijting geconstateerd. Een afschrift van bedoelde akte, die de gemeente moet doen overschrijven in de openbare registers, wordt aan de hypotheekhouder(s) ter hand gesteld. Ingeval de betaling van de afkoopsom geschiedt bij het verlijden van de notariële akte van vestiging van het recht van erfpacht, wordt in de hier bedoelde akte vermeld tegen welke canon de uitgifte in erfpacht geschiedt, de periode waarover de afkoop plaatsvindt en wordt daarin de voldoening van de afkoopsom, behoudens een bedrag van  $f 1,-$  per jaar, geconstateerd.
- 11.4 Direct bij en na het verstrijken van een afkoopperiode van 50 jaar, wordt de grondwaarde die aan de aanvangscanon ten grondslag ligt herzien en de aanvangscanon op basis daarvan opnieuw berekend, overeenkomstig het betaalde in artikel 22, de leden één tot en met zes. De aldus gewijzigde canon is voor het eerst verschuldigd met ingang van het eenenvijftigste jaar van het lopend erfpachttijdvak. Het in artikel 10, de leden één tot en met vijf bepaalde ten aanzien van de aanpassing van de canon aan het verloop van het algemeen prijsniveau is in dit geval voor het eerst van toepassing met ingang van het zesenvijftigste jaar van het lopend erfpachttijdvak.
- 11.5 Tussentijdse beëindiging van het recht van erfpacht, met inachtneming van het bepaalde in artikel 21, geeft geen recht op terugbetaling van een gedeelte van de afkoopsom, tenzij de grond door de gemeente opnieuw wordt uitgegeven voor de resterende termijn van het lopende erfpachttijdvak, of wordt verkocht. Ingeval van blijvend gebruik van de grond door de gemeente zelf kunnen burgemeester en wethouders tot terugbetaling van een gedeelte van de

afkoopsom besluiten, indien naar hun oordeel daartoe termen zijn, doch zonder enige verplichting aan de zijde van de gemeente.

- 11.6 De in lid 5 bedoelde terugbetaling voor wat betreft het geval dat de gemeente de grond opnieuw in erfpacht uitgeeft zal geschieden over het tijdvak dat loopt vanaf het moment dat het nieuwe erfpachtrecht aanvangt tot het einde van bedoelde afkoopperiode. De in lid 5 bedoelde terugbetaling voor wat betreft de gevallen dat de gemeente de grond verkoopt of zelf blijvend gebruikt zal geschieden naar billijkheid met inachtneming van de periode, gedurende welke de erfpachter in het genot van het erfpachtrecht is geweest.
- 11.7 Ingeval van beëindiging van het recht van erfpacht, als bedoeld, in artikel 17, heeft de erfpachter recht op terugbetaling van een gedeelte van de afkoopsom, dat met inachtneming van het nog niet verstreken gedeelte van de afkoopperiode zal worden berekend met gebruikmaking van dezelfde factoren als die, welke voor het bepalen van het bedrag, bedoeld in het tweede lid, hebben gegolden.
- 11.8 Indien het erfpachtrecht en de opstallen met hypotheek zijn bezwaard, zullen de hypotheekhouders een zelfstandig vorderingsrecht hebben op de terugbetaling zoals bedoeld in lid 6 en lid 7, tot een bedrag als aan ieder van hen zou toekomen, indien het gold een verdeling van de koopprijs in geval van executie van het erfpachtrecht en de opstallen, gelijk dit bedrag door burgemeester en wethouders zal worden vastgesteld. De erfpachter zal op het overblijvende bedrag recht hebben.

### **Artikel 11 A - Lasten**

- 11A.1 Alle rijks-, provinciale-, gemeente- of waterschapsbelastingen alsmede alle andere lasten, die, op grond van of krachtens een wettelijk voorschrift, op of ter zake van de eigendom van de grond worden geheven, komen vanaf de datum van ingang van het recht ten laste van de erfpachter.
- 11A.2 Wanneer de gemeente lasten, als bedoeld in het eerste lid heeft voldaan, geven burgemeester en wethouders daarvan schriftelijk kennis aan de erfpachter, die gehouden is de betreffende bedragen terstond aan de gemeente te restitueren.

## Hoofdstuk 3 – Overige verplichtingen van de erfpachter en verzuim

### Artikel 12 – Verplichtingen van de erfpachter, welke niet zijn vermeld in hoofdstuk 2

12.1 De erfpachter is verplicht:

- a. de erfpachtgrond en de daarop aanwezige en nog door hem op te richten opstallen in behoorlijke staat, ten genoegen van burgemeester en wethouders te onderhouden en deze opstallen bij geheel of gedeeltelijk teniet gaan (waaronder mede wordt verstaan gehele of gedeeltelijke sloop van opstallen), zo spoedig mogelijk te doen herbouwen of herstellen;
- b. de gemeente te vrijwaren tegen elke aanspraak op vergoeding van kosten, schaden en interessen, welke derden wegens gehele of gedeeltelijke instorting van de opstallen of andere gebeurtenissen met betrekking tot de opstallen en/of de grond tegen de gemeente zouden kunnen doen gelden;
- c. te gedogen, dat op, in aan of boven de grond en de opstallen zoveel en zodanige palen, kabels, draden, isolatoren, rozetten, aanduidingsbordjes, schakelkasten, pijpleidingen en andere voorwerpen, voor openbare doeleinden bestemd, worden aangebracht en instand gehouden, zolang als burgemeester en wethouders nodig achten, dan wel worden hersteld of vernieuwd, wanneer dit door burgemeester en wethouders zal worden gelast en voorts er voor zorg te dragen om al hetgeen krachtens het hier bepaalde is aangebracht te laten bestaan; omtrent de plaats waar en de wijze waarop die voorwerpen worden aangebracht heeft tevoren overleg met de erfpachter plaats.

12.2 Alle schade, welke een onmiddellijk gevolg is van het aanbrengen, herstellen of vernieuwen van de in het vorige lid sub c bedoelde voorwerpen (met toebehoren) zal door de gemeente, naar haar keuze, op haar kosten worden hersteld of aan de rechthebbende worden vergoed.

12.3 Het is de erfpachter niet geoorloofd:

- a. in de hoedanigheid en gebruik van de grond, alsmede in het gebruik van de daarop aanwezige c.q. te stichten opstallen, zoals die hoedanigheid en dat gebruik in de akte van uitgifte zijn vastgesteld of later met toestemming van burgemeester en wethouders zijn gewijzigd, verandering te brengen;



- b. de grond met de daarop aanwezige opstallen gedurende langer dan een jaar ongebruikt te laten;
  - c. op de grond en in hetgeen daarop is of zal worden gebouwd werkzaamheden te verrichten of een bedrijf uit te oefenen waarvan, naar het oordeel van burgemeester en wethouders, gevaar, schade of hinder dan wel bezwaar uit een oogpunt van welstand of aantasting van het milieu te duchten is;
  - d. de grond met de daarop aanwezige opstallen (mede) te gebruiken voor het plaatsen of aanbrengen van voorwerpen, waarvan, naar het oordeel van burgemeester en wethouders, schade, gevaar, hinder dan wel bezwaar uit een oogpunt van welstand te duchten is;
  - e. de grond met de daarop aanwezige opstallen geheel of gedeeltelijk te verhuren, te verpachten of in bruikleen af te staan.
- 12.4 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd van de in lid 1 onder a en in lid 3 omschreven bepalingen schriftelijk ontheffing te verlenen en aan die ontheffing voor bepaalde tijd of tot wederopzegging voorwaarden te verbinden.

### **Artikel 13 – Verzuim**

- 13.1 Indien de erfpachter enige verplichting niet nakomt binnen de daartoe gestelde termijn, is hij door het enkel verloop van de termijn in gebreke, zonder dat daartoe een ingebrekestelling vereist wordt.
- 13.2 Burgemeester en wethouders zullen de erfpachter bij aangetekend schrijven of bij deurwaardersexploit opmerkzaam maken op enig verzuim of de niet voldoening van enige ter zake van het verleende erfpachtrecht opgelegde verplichting, waarbij met toepassing van het bepaalde in artikel 9, lid 5 een boete door hen wordt opgelegd en hem een redelijke termijn gunnen om alsnog te voldoen aan de betreffende in concreto aan te geven verplichtingen of om de verboden toestand op te heffen.
- 13.3 Indien na verloop van de in het vorige lid bedoelde termijn nog niet aan de betreffende verplichting of bepaling is voldaan, sommeren burgemeester en wethouders de erfpachter binnen veertien dagen de verbeurde boete op een door hen aan te wijzen bank- of postrekening te storten dan wel voor de betaling van de boete zekerheid te stellen.

- 13.4 De erfpachter kan, indien door burgemeester en wethouders afwijzend wordt beslist ter zake van de toepassing van het bepaalde in de artikelen 12 en 14, of wanneer hij een aanzegging of deurwaardersexploit ontvangt ingevolge het bepaalde in het tweede lid van dit artikel, binnen één maand na ontvangst van de beslissing, de aanzegging of het exploit in beroep gaan bij de gemeenteraad.
- 13.5 Indien een beroepschrift bij de gemeenteraad is ingediend wordt de toepassing van het bepaalde in het derde lid van dit artikel opgeschort tot de raad op het beroep heeft beslist en de erfpachter hiervan bij aangetekend schrijven bericht heeft ontvangen.
- 13.6 De gemeenteraad kan een opgelegde boete matigen en wint in daarvoor in aanmerking komende gevallen, het advies in van de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Zaanland, een en ander onverminderd het bepaalde in artikel 1345 van het Burgerlijk Wetboek.

## Hoofdstuk 4 – Overgang van het recht van erfpacht

### Artikel 14 – Wijziging in erfpacht(er)

- 14.1 Indien de erfpachter voornemens is het recht van erfpacht te splitsen of geheel of gedeeltelijk te vervreemden - onder vervreemden het vestigen van een zakelijk recht anders dan hypotheek begrepen - is hiervoor toestemming nodig van burgemeester en wethouders van Zaanstad. Van het voornemen tot splitsing of gehele of gedeeltelijke vervreemding dient bij aangetekende brief mededeling te worden gedaan aan voornoemd college. Burgemeester en wethouders beslissen binnen drie maanden na de datum van ontvangst van de aangetekende brief. Indien afwijzend op het verzoek wordt beslist, is deze beslissing met redenen omkleed. Deze termijn kan ten hoogste éénmaal met drie maanden worden verlengd. Voordat de eerste termijn is verstreken geven burgemeester en wethouders schriftelijk van de verlenging kennis aan de erfpachter. De datum van verzending van de brief van burgemeester en wethouders is beslissend voor de vraag of de termijn tijdig is verlengd. Indien uiterlijk drie casu quo zes maanden, nadat het daartoe strekkende verzoek door de erfpachter aan burgemeester en wethouders werd verzonden, door bedoeld college geen beslissing op dit verzoek is genomen, zonder dat zulks

aan de erfpachter is toe te rekenen, wordt de toestemming geacht te zijn verleend.

- 14.2 Het in lid 1 bedoelde vereiste van toestemming geldt niet ingeval van executie of verkoop overeenkomstig artikel 1223, lid 2 van het Burgerlijk Wetboek door een hypotheekhouder, indien de adspirant-hypotheekhouder voordat het hypotheekrecht werd gevestigd daarom uitdrukkelijk schriftelijk heeft verzocht.
- 14.3 Ingeval van overgang van het recht van erfpacht, geheel of gedeeltelijk, moet de nieuwe erfpachter daarvan binnen één maand na de dag van overgang aan burgemeester en wethouders kennis geven bij een verklaring, opgemaakt volgens het bij deze Algemene Bepalingen behorende en op zijn verzoek beschikbaar te stellen formulier A en aan hen tevens inzage geven van een of meer bescheiden, waaruit de overgang blijkt. Bovendien moet hij binnen genoemde termijn aan de gemeente betalen al hetgeen de vorige erfpachter haar met betrekking tot het recht van erfpacht nog schuldig is.
- 14.4 Indien het recht van erfpacht verkocht wordt wegens gerechtelijke tenuitvoerlegging of krachtens het beding, vermeld in artikel 1223 van het Burgerlijk Wetboek, wordt ten aanzien van de nieuwe erfpachter de in het vorige lid omschreven verplichting tot betaling beperkt tot de achterstallige bedragen van de canon en is de vorige erfpachter gehouden aan de gemeente te betalen al hetgeen hij haar met betrekking tot het recht van erfpacht overigens nog schuldig is.

## Hoofdstuk 5 – Einde van het recht van erfpacht

### Artikel 15 – Beëindiging voor het einde van het lopende erfpachtcontract

- 15.1 De erfpachter kan de gemeente verzoeken om na verloop van de eerste 50 jaren van het lopend erfpachtijdvak met hem een nieuw erfpachtcontract af te sluiten tegen de dan geldende voorwaarden.
- 15.2 Wordt tussen partijen geen overeenstemming bereikt, dan blijft het oude erfpachtcontract gelden.
- 15.3 De erfpachter richt daartoe een met redenen omkleed verzoekschrift tot burgemeester en wethouders, onder overlegging van een schriftelijk bewijs van instemming van de hypotheekhouder(s).

- 15.4 Binnen zes maanden, nadat een verzoekschrift, als bedoeld in het voorgaande lid, is ingekomen berichten burgemeester en wethouders de erfpachter, welke voorstel zij voornemens zijn ter zake bij de gemeenteraad aanhangig te maken.

## **Artikel 16 – Beëindiging door de erfpachter**

- 16.1 De erfpachter kan aan het erfpachtrecht een einde maken bij het aflopen van een tijdvak, aangegeven in artikel 1 onder b, door schriftelijke opzegging aan burgemeester en wethouders binnen één jaar na ontvangst van de kennisgeving bedoeld in het 3e lid van artikel 23.
- 16.2 Indien geen kennisgeving als bedoeld in het 3e lid van artikel 23 door hem wordt ontvangen, dan kan de erfpachter van zijn recht om de erfpacht door schriftelijke opzegging te beëindigen gebruik maken tot uiterlijk 6 maanden vóór het verlopen van de in de notariële akte tot vestiging van het recht van erfpacht genoemde datum.
- 16.3 Bij gebreke van opzegging van de zijde van de erfpachter, als bedoeld in de vorige leden, zal het erfpachtrecht worden geacht voort te duren onder de eventueel ter kennis gebrachte gewijzigde algemene bepalingen zoals bedoeld in artikel 23 of onder de geldende algemene bepalingen indien voor het verstrijken van het in artikel 1, sub b genoemde erfpachtstijdvak geen nieuwe algemene bepalingen ter kennis van de erfpachter zijn gebracht. In beide gevallen wordt dan de canon vastgesteld overeenkomstig het bepaalde in artikel 22, tenzij en voor zoverre dit artikel tot de ter kennis gebrachte gewijzigde algemene bepalingen behoort.
- 16.4 Bij het doen eindigen van het recht ingevolge het bepaalde in lid 1 en 2, zal binnen 1 maand na afloop van het lopende tijdvak het in erfpacht uitgegeven goed met de opstallen ter vrije beschikking van de gemeente moeten worden gesteld, met inachtneming van hetgeen omtrent wegneming bij het eindigen van het recht in artikel 772 van het Burgerlijk Wetboek is bepaald.
- 16.5 Indien de erfpachter gebruik maakt van zijn bevoegdheid, ingevolge de leden 1 en 2, zal de gemeente een vergoeding ter grootte van de waarde van de dan aanwezige opstallen verstrekken, met dien verstande dat niet zal worden vergoed de waarde van hetgeen in strijd met enige bepaling of voorwaarde,

vervat in de akte van uitgifte in erfpacht of in een akte houdende wijziging van het erfpachtrecht, in beide gevallen inbegrepen de algemene bepalingen, is gesticht, noch zal worden vergoed de bedrijfs- of beroepsschade, geleden ter zake van een bedrijf of beroep dat op de grond en/of in de daarop gestichte opstallen wordt uitgeoefend.

- 16.6 Van het beëindigen van het recht van erfpacht wordt kennis gegeven aan de hypotheekhouder(s).
- 16.7 Indien het recht van erfpacht eindigt, als bedoeld in dit artikel, zal de gemeente daarvan aantekening laten doen in openbare registers.
- 16.8 Indien ten aanzien van de vergoeding, als bedoeld in lid 5 van dit artikel, tussen partijen geen overeenstemming kan worden verkregen, dan wordt het bedrag van de schadevergoeding vastgesteld door deskundigen.
- 16.9 De gemeente keert de toegekende c.q. de door deskundigen' bepaalde schadevergoeding aan de erfpachter uit, na aftrek van hetgeen hij aan haar met betrekking tot het recht van erfpacht en eventueel uit anderen hoofde nog is verschuldigd.
- 16.10 Generlei uitkering aan de erfpachter heeft plaats, zolang niet de grond met de opstallen ontruimd ter vrije beschikking van de gemeente is gesteld.

#### **Artikel 17 – Beëindiging door de gemeente om redenen van algemeen belang en bepaling van de alsdan toe te kennen schadevergoeding**

- 17.1 Het is de gemeente niet toegestaan het recht van erfpacht op andere wijze te beëindigen dan bij dit artikel en artikel 18 is bepaald.
- 17.2 Bij besluit van de gemeenteraad kan het recht van erfpacht te allen tijde worden beëindigd, wanneer de gemeente naar het oordeel van de gemeenteraad de beschikking over de in erfpacht uitgegeven grond dient te verkrijgen om bij dit besluit aan te geven redenen van algemeen belang.
- 17.3 Indien aan de gemeenteraad een voorstel wordt gedaan om te besluiten het recht van erfpacht te doen eindigen volgens het bepaalde bij dit artikel, geven burgemeester en wethouders daarvan aan de erfpachter en aan de hypotheekhouder(s) kennis bij deurwaardersexploit.  
Omtrent een zodanig voorstel neemt de gemeenteraad geen beslissing, zolang niet ten minste één maand sedert de kennisgeving is verstreken.

- 17.4 Wanneer de gemeenteraad een besluit neemt, als bedoeld in het tweede lid, stelt hij tevens de dag vast, waarop het recht van erfpacht eindigt en de grond met de opstallen ontruimd ter vrije beschikking van de gemeente moet zijn gesteld. Tussen de dag van het raadsbesluit en de dag, waarop het recht van erfpacht eindigt, moet een tijdruimte van ten minste zes maanden liggen.
- 17.5 Van een besluit, als bedoeld in het tweede lid, wordt eveneens kennis gegeven aan de erfpachter en de hypotheekhouder(s).
- 17.6 Indien het recht van erfpacht eindigt volgens het bepaalde bij dit artikel is de gemeente bevoegd daarvan te doen blijken in de openbare registers met verwijzing naar het raadsbesluit en naar de krachtens dit artikel aan de erfpachter gedane kennisgeving.
- 17.7 Indien het recht van erfpacht wordt beëindigd krachtens het bepaalde in het tweede lid van dit artikel, zal de gemeente een vergoeding ter grootte van de waarde van de dan aanwezige opstallen verstrekken, met dien verstande dat niet zal worden vergoed de waarde van hetgeen in strijd met enige bepaling of voorwaarde, vervat in de akte van uitgifte in erfpacht of in een akte houdende wijziging van het erfpachtrecht, in beide gevallen inbegrepen de algemene bepalingen, is gesticht, noch zal worden vergoed de bedrijfs- of beroepsschade, geleden ter zake van een bedrijf of beroep dat in strijd met enige bepaling of voorwaarde vervat in de akte van uitgifte in erfpacht of in een akte houdende wijziging van het erfpachtrecht, in beide gevallen inbegrepen de algemene bepalingen, op de grond en/of in de daarop gestichte opstallen wordt uitgeoefend.
- 17.8 Indien ten aanzien van de vergoeding, als bedoeld in lid 7 van dit artikel, tussen partijen geen overeenstemming kan worden verkregen, dan wordt het bedrag van de schadevergoeding vastgesteld door deskundigen.
- 17.9 Bij de bepaling van het bedrag van de schadevergoeding als bedoeld in lid 7 van dit artikel, wordt geen rekening gehouden met nieuwbouw, verbouw of herbouw, waarmede is aangevangen, nadat overeenkomstig het bepaalde in het derde lid, het voornemen ter kennis van de erfpachter is gebracht, dat aan de gemeenteraad zal worden voorgesteld om een besluit te nemen, als bedoeld in het tweede lid van dit artikel.
- 17.10 De gemeente keert de toegekende c.q. de door deskundigen bepaalde schadevergoeding aan de erfpachter uit, na aftrek van hetgeen hij aan haar

met betrekking tot het recht van erfpacht en eventueel uit anderen hoofde nog is verschuldigd.

- 17.11 Indien echter het recht van erfpacht met hypotheek was bezwaard, wordt met afwijking van het bepaalde in het tiende lid van dit artikel het bedrag van de schadevergoeding na aftrek van de achterstallige bedragen van de canon en van hetgeen aan de gemeente met betrekking tot het recht van erfpacht overigens nog is verschuldigd, aan hypotheekhouder(s) uitgekeerd tot een door burgemeester en wethouders vast te stellen bedrag, hetwelk gelijk is aan het bedrag, dat de hypotheekhouder(s) zou toekomen, indien het een verdeling gold van de koopprijs in geval van gerechtelijke verkoop van het recht van erfpacht. Het overige bedrag der schadevergoeding wordt, nadat op dit bedrag eerst nog in mindering is gebracht hetgeen de erfpachter eventueel uit anderen hoofde nog aan de gemeente is verschuldigd, aan de erfpachter uitgekeerd.
- 17.12 Generlei uitkering aan de erfpachter heeft plaats, zolang niet de grond met de opstallen ontruimd ter vrije beschikking van de gemeente is gesteld, met inachtneming van hetgeen in artikel 772 van het Burgerlijk Wetboek is bepaald.

## **Artikel 18 – Vervallen verklaring door de rechter**

- 18.1 Indien de erfpachter in verzuim is de canon over twee achtereenvolgende jaren te betalen of in ernstige mate tekortschiet in de nakoming van enige andere verplichting, hem ter zake van het aan hem verleende recht van erfpacht opgelegd, kan de gemeente, onverminderd het in het vierde en vijfde lid van artikel 9 bepaalde en onverminderd het recht van de gemeente op de reeds verschuldigde canon, de rechter verzoeken de erfpachter van zijn recht vervallen te verklaren.
- 18.2 Alvorens de gemeente overgaat tot het doen uitbrengen van de dagvaarding, worden de erfpachter en de hypotheekhouder(s) in de gelegenheid gesteld om binnen een door burgemeester en wethouders te bepalen termijn van ten minste twee en ten hoogste zes maanden alsnog de oorzaak voor de vervallenverklaring weg te nemen, met vergoeding van de toegebrachte schade, kosten en interessen, wanneer daartoe termen aanwezig zijn.

- 18.3 Indien de oorzaak voor de vervallenverklaring niet is weggenomen overeenkomstig het bepaalde in het voorgaande lid, zal de dagvaarding binnen acht dagen na het verstrijken van de overeenkomstig het vorige lid van dit artikel bepaalde termijn aan de erfpachter worden betekend, van welke betekening mededeling zal worden gedaan aan de hypotheekhouder(s).
- 18.4 Mits hij zekerheid stelt voor zijn toekomstige verplichtingen kan de erfpachter tijdens het geding de vervallenverklaring voorkomen door alsnog zijn verplichtingen na te komen met vergoeding van de toegebrachte schade, de kosten en de interessen.
- 18.5 Indien de erfpachter gebruik maakt van de hem ingevolge het vorige lid geboden mogelijkheid om alsnog de oorzaak voor de vervallenverklaring weg te nemen dan zal binnen acht dagen, nadat de erfpachter de op grond van het voorgaande lid vereiste zekerheid heeft gesteld hiervan door de gemeente bij deurwaardersexploit mededeling worden gedaan aan de hypotheekhouder(s).
- 18.6 Indien de erfpachter van zijn recht van erfpacht vervallen is verklaard op de bij dit artikel bedoelde wijze, mag de erfpachter geen opstallen of gemaakte beplantingen wegnemen en kan hij van de gemeente geen vergoeding van de waarde daarvan vorderen.
- 18.7 De gemeente is verplicht binnen zes maanden na de dag, waarop de grond met de opstallen ingevolge het rechterlijk vonnis tot vervallenverklaring ontruimd ter vrije beschikking van de gemeente moet zijn opgesteld, een openbare verkoping volgens plaatselijke gewoonte en onder de gebruikelijke veilingvoorwaarden te doen houden van het recht van erfpacht op de grond met de opstallen, welk recht van erfpacht wordt verleend onder de bepalingen en voorwaarden, welke voor het geveilde recht gelden.
- 18.8 De in het vorige lid van dit artikel genoemde verplichting geldt niet, indien op het tijdstip van gemeld rechtelijk vonnis aan de gemeenteraad een voorstel is gedaan om het recht van erfpacht te beëindigen om redenen van algemeen belang, als bedoeld in het derde lid van artikel 17.
- 18.9 De prijs, welke voor het recht van erfpacht wordt betaald, wordt aan de erfpachter, wiens recht vervallen is verklaard, uitgekeerd na aftrek van hetgeen hij aan de gemeente met betrekking tot dat recht nog verschuldigd is, van te haren laste komende kosten der verkoping en voorts, nadat op het dan overblijvende gedeelte van de opbrengst eerst nog in mindering is gebracht,



hetgeen de erfpachter eventueel uit anderen hoofde nog aan de gemeente is verschuldigd.

- 18.10 Indien echter het recht van erfpacht met hypotheek was bezwaard wordt de opbrengst van de verkoping, als bedoeld in het tweede lid van dit artikel, na aftrek van achterstallige bedragen van de canon, van hetgeen de erfpachter met betrekking tot het recht van erfpacht overigens nog aan de gemeente verschuldigd is en van de ten laste van de gemeente komende kosten van de openbare verkoping, aan de hypotheekhouder(s) uitgekeerd tot een door burgemeester en wethouders vast te stellen bedrag, hetwelk gelijk is aan het bedrag, dat de hypotheekhouder(s) zou toekomen, indien het een verdeling gold van het bedrag, dat wordt verkregen bij een gerechtelijke verkoop van het recht van erfpacht. Het daarna overblijvende gedeelte van de opbrengst wordt aan de erfpachter, wiens recht vervallen is verklaard, uitgekeerd nadat eerst nog in mindering is gebracht hetgeen de erfpachter eventueel uit anderen hoofde nog aan de gemeente is verschuldigd.
- 18.11 Generlei uitkering aan de erfpachter heeft plaats, zolang niet de grond met de opstallen ontruimd ter vrije beschikking van de gemeente is gesteld.
- 18.12 Indien bij openbare verkoping geen bod wordt gedaan, of indien wel een bod is gedaan, maar de bieder niet in staat is het geboden bedrag te betalen, is de gemeente niet tot enige uitkering verplicht.
- 18.13 Indien het twaalfde lid van dit artikel toepassing vindt, gaat de erfpacht eerst teniet door inschrijving in de openbare registers van het in kracht van gewijsde gegane vonnis.
- 18.14 Binnen 14 dagen na de dag, waarop ingevolge het vorige lid van dit artikel het recht van erfpacht teniet is gegaan, geven burgemeester en wethouders hiervan bij deurwaardersexploit kennis aan de erfpachter en aan de hypotheekhouder(s).

## **Artikel 19 – Ontruiming**

Indien na het eindigen van het erfpachtrecht de grond en het daarop gestichte niet vrijwillig worden ontruimd, zal de gemeente de ontruiming op kosten van de voormalige erfpachter doen bewerkstelligen door middel van de grosse van één der akten als bedoeld in het eerste lid van artikel 4, te zamen met - ingeval van

vervallenverklaring - de grosse van het vonnis of arrest, waarbij de rechter de vervallenverklaring heeft uitgesproken.

## Hoofdstuk 6 – Hypotheekhouders

### Artikel 20 – Positie hypotheekhouder(s)

- 20.1 Wanneer het recht van erfpacht met hypotheek is bezwaard zullen het zesde lid van artikel 9, het tweede en vierde lid van artikel 14, artikel 21 en de hoofdstukken 5 en 7 voor zoveel deze op de hypotheekhouder(s) betrekking hebben, slechts van toepassing zijn, indien de hypotheekhouder - onder inlevering van een gewaarmerkt afschrift van het borderel - een verklaring bij burgemeester en wethouders heeft ingediend, opgemaakt volgens het bij deze algemene bepalingen behorende formulier B, waarbij de hypotheekhouder te kennen geeft van de in deze bepalingen ten behoeve van de hypotheekhouders opgenomen voorschriften gebruik te maken en er in toe te stemmen dat kennisgevingen, ingevolge die voorschriften aan hem te doen, geschieden aan de werkelijke woonplaats of aan de bij de inschrijving der hypotheek gekozen woonplaats, ter keuze van de gemeente.
- 20.2 Het inleveren van bedoelde verklaring kan alleen blijken uit een door burgemeester en wethouders afgegeven bewijsstuk.
- 20.3 De hypotheekhouder, die aan het in het eerste lid van dit artikel bepaalde gevolg geeft, is verplicht aan burgemeester en wethouders kennis te geven van het teniet gaan of van de doorhaling der hypothecaire inschrijving.

### Artikel 21 – Bescherming hypotheekhouder(s)

- 21.1 De gemeente zal zonder medeweten van de hypotheekhouder(s) niet medewerken tot uitdrukkelijke opheffing van het recht van erfpacht met wederzijds goedvinden, noch de grond aan de erfpachter overdragen noch het recht van erfpacht verkrijgen anders dan bij onteigening ten algemene nutte.
- 21.2 De hypotheekhouders, die aan het bepaalde in artikel 20 gevolg hebben gegeven, zullen ten aanzien van de vergoedingen, zoals bedoeld in de artikelen 11, lid acht, 17, lid elf en 18 lid tien, op grond van deze algemene bepalingen een zelfstandig vorderingsrecht tegen de gemeente hebben.

## Hoofdstuk 7 – Wijziging van de canon en van de bepalingen en voorwaarden waartegen respectievelijk waaronder een perceel is uitgegeven

### Artikel 22 – Wijziging van de canon

- 22.1 De grondwaarde, die aan de canon ten grondslag ligt, zal in het vijftiengste en vijftigste jaar van een lopend erfpachttijdvak door burgemeester en wethouders voor een periode van vijftieng jaar worden herzien en de aanvangscanon zal op basis van deze herziene grondwaarde opnieuw worden berekend met behulp van de in artikel 8, lid 3 weergegeven berekening. De aldus herziene canon treedt in werking met ingang van het zesentwintigste respectievelijk het éénnervijftigste jaar van het lopende erfpachttijdvak. In het jaar waarin de canon overeenkomstig het in dit lid bepaalde zal worden herzien is artikel 10, lid 1 niet toepasselijk.
- 22.2 Ten minste zes maanden voor de afloop van elke vijftiengjarige periode moet van het voornemen tot wijziging als in het eerste lid bedoeld bij aangetekende brief kennis worden gegeven aan de erfpachter.
- 22.3 Indien de erfpachter zich niet kan verenigen met de herziene grondwaarde en de gewijzigde canon, stelt hij binnen één maand na ontvangst van de in het tweede lid bedoelde mededeling, burgemeester en wethouders hiervan bij aangetekende brief in kennis.
- 22.4 Na ontvangst van de kennisgeving van de erfpachter bedoeld in het voorgaande lid zal de grondwaarde worden herzien door deskundigen, overeenkomstig het daaromtrent in artikel 7 bepaalde.
- 22.5 De deskundigen bepalen de grondwaarde, zonder rekening te houden , met de aanwending van de grond en ervan uitgaande dat de grond op dat moment opnieuw wordt uitgegeven. De canon wordt door burgemeester en wethouders gewijzigd op basis van de door deskundigen bij bindend advies vastgestelde grondwaarde en met behulp van de in artikel 8, lid 3 weergegeven berekening.
- 22.6 De gewijzigde canon wordt naar boven afgerond op hele guldens en is voor de eerste maal verschuldigd met ingang van het zesentwintigste respectievelijk het éénnervijftigste jaar van het lopend erfpachttijdvak.
- 22.7 Telkenmale in het jaar voorafgaande aan het laatste jaar van een lopend erfpachttijdvak wordt de grondwaarde, die aan de berekening van de canon

voor dat erfpachttijdvak de grondslag vormde, door burgemeester en wethouders in overleg met de betreffende raadscommissies herzien en wordt de canon op basis van deze herziene grondwaarde gewijzigd, een en ander met inachtneming van het bepaalde in artikel 23, lid 3.

- 22.8 De in het voorgaande lid bedoelde wijziging van de canon, geschiedt, indien daaromtrent tussen partijen geen overeenstemming is verkregen op grond van een door deskundigen, overeenkomstig het in artikel 7 bepaalde, uit te brengen bindend advies. De deskundigen houden bij hun advies rekening met de wijzigingen in de algemene bepalingen en bijzondere voorwaarden, die zijn opgenomen in de kennisgeving als bedoeld in artikel 23, lid 3.
- 22.9 Het bedrag van de gewijzigde canon wordt afgerond op hele guldens en bij aangetekende brief aan de erfpachter en de hypotheekhouder(s) ter kennis gebracht. Het is verschuldigd telkenmale bij de aanvang van een nieuw erfpachttijdvak.
- 22.10 Het in de leden één tot en met zes van dit artikel bepaalde ten aanzien van de wijziging van de canon na verloop van een vijftwintigjarige periode van een lopend erfpachttijdvak en het in artikel 10 bepaalde ten aanzien van de aanpassing van de canon aan het verloop van het algemeen prijsniveau, is met betrekking tot een nieuw erfpachttijdvak van overeenkomstige toepassing.
- 22.11 Wijziging van de canon, op basis van een herziening van de grondwaarde kan voorts plaatsvinden in de volgende gevallen: a. wanneer de erfpachter heeft verzocht om wijziging overeenkomstig het bepaalde in artikel 23, lid 6; b. indien een met toestemming van burgemeester en wethouders veranderd gebruik van de grond en/of de daarop aanwezige opstallen naar het oordeel van burgemeester en wethouders, daartoe aanleiding geeft, zulks met ingang van de datum van de verandering in het gebruik, met dien verstande dat de wijziging van de canon, op een daartoe strekkend verzoek van de erfpachter wordt opgeheven, met ingang van de datum dat de gebruiksverandering wordt beëindigd.
- 22.12 Hetgeen in de leden vier en vijf van dit artikel is bepaald omtrent de vaststelling van de grondwaarde door deskundigen, is op de wijziging van de canon op grond van het onder b van het voorgaande lid van dit artikel bepaalde van overeenkomstige toepassing.

## **Artikel 23 – Wijziging Algemene Bepalingen en/of bijzondere voorwaarden**

- 23.1 Indien en voor zover de gemeenteraad besluit tot wijziging van deze algemene bepalingen treden deze gewijzigde algemene bepalingen, onverminderd hetgeen in artikel 22 is gesteld, ten aanzien van ten tijde van het besluit lopende erfpachten in werking op de dag, waarop een nieuwe erfpachttijdvak na zulk een raadsbesluit aanvangt.
- 23.2 Aan een uitgifte in erfpacht zonder bijzondere voorwaarden kunnen dergelijke voorwaarden alsnog worden verbonden en voor het geval dat wel bijzondere voorwaarden gelden kunnen deze worden gewijzigd. Deze alsnog gestelde of gewijzigde bijzondere voorwaarden treden in werking op de dag, als bedoeld in het vorige lid van dit artikel.
- 23.3 Ten minste twee jaren vóór afloop van een volledig erfpachttijdvak wordt de erfpachter en de hypotheekhouder(s) op het recht van erfpacht bij aangetekende brief kennis gegeven van de wijzigingen, als in het eerste en tweede lid van dit artikel bedoeld, welke gedurende het volgende erfpachttijdvak van kracht zullen zijn.
- 23.4 In afwijking van het bepaalde in lid 1 van dit artikel kunnen gewijzigde bepalingen op een eerder tijdstip dan is voorzien van toepassing worden verklaard, indien:
- a. de erfpachter heeft verzocht om een wijziging overeenkomstig het bepaalde in lid 6 en volgende van dit artikel;
  - b. indien een - met toestemming van burgemeester en wethouders - veranderd gebruik van de grond en de opstallen, naar het oordeel van burgemeester en wethouders, daartoe aanleiding geeft, zulks met ingang van de datum waarop het gebruik is veranderd.
- 23.5 Indien het vorige lid van dit artikel toepassing vindt, kunnen tegelijkertijd ook in het aldaar genoemde geval sub b de bijzondere voorwaarden worden gewijzigd, waarbij het bepaalde in artikel 22, lid 3 en 4 van overeenkomstige toepassing is.
- 23.6 De erfpachter kan, nadat drie jaren van enig erfpachttijdvak zijn verstreken, doch uiterlijk twee jaren vóór het verstrijken daarvan om een tussentijdse wijziging verzoeken van de canon en/of van de in de erfpachtakte gestelde bepalingen en voorwaarden. Hij richt daartoe een met redenen omkleed

- verzoekschrift tot burgemeester en wethouders, onder overlegging van een schriftelijk bewijs van instemming van de hypotheekhouder(s).
- 23.7 Binnen zes maanden, nadat een verzoekschrift, als bedoeld in het voorgaande lid, is ingekomen berichten burgemeester en wethouders de erfpachter en hypotheekhouder(s), welke voorstel zij voornemens zijn ter zake bij de gemeenteraad aanhangig te maken. Indien dat voorstel strekt tot gehele of gedeeltelijke inwilliging van het verzoek tot wijziging , doen burgemeester en wethouders daarbij mededeling van het tijdstip, waarop het nieuwe erfpachttijdvak een aanvang neemt, van het bedrag, dat zij met toepassing van het elfde lid van artikel 22 per jaar als canon zullen voorstellen alsmede van de voorgestelde wijziging van bepalingen en/of bijzondere voorwaarden.
- 23.8 Indien de erfpachter niet binnen zes maanden na ontvangst van het in het voorgaande lid bedoelde bericht in een , aan burgemeester en wethouders gericht schrijven verklaart, zich met het door burgemeester en wethouders bij de gemeenteraad in te dienen voorstel te kunnen verenigen, wordt zijn verzoek geacht te zijn vervallen.
- 23.9 Een raadsbesluit tot wijziging van enige in de erfpachtakte gestelde bepaling of voorwaarde, tot stand gekomen ingevolge het in dit hoofdstuk bepaalde, wordt zo spoedig mogelijk ter kennis gebracht van de erfpachter en hypotheekhouder(s), waarna een en ander bij notariële akte wordt vastgelegd. Evenzo wordt, op zo kort mogelijke termijn, ter kennis van de hier bedoelde beperkt zakelijk gerechtigden gebracht het feit, dat het verzoek van de erfpachter ingevolge het achtste lid van dit artikel geacht wordt te zijn vervallen.

## Hoofdstuk 8 – Slotbepalingen

### **Artikel 24 – Samenloop van rechtsmiddelen of vorderingen van de gemeente**

Voor zover in deze algemene bepalingen aan de gemeente enige bijzondere bevoegdheid is toegekend, laat deze bevoegdheid onaangetast het recht van de gemeente alle andere rechtsmiddelen of vorderingen, welke haar ten dienste staan of toekomen aan te wenden of in te stellen, voor zover deze bevoegdheid niet uitdrukkelijk beperkt of uitgesloten is.

### **Artikel 25 – Termijnen voor inlevering van stukken**

Burgemeester en wethouders kunnen verlenging van de in deze algemene bepalingen gestelde termijnen voor het inleveren van stukken en afwijking van de bij deze bepalingen behorende formulieren toestaan.

### **Artikel 26 – Aanhaling van deze Algemene Bepalingen**

Deze bepalingen kunnen worden aangehaald onder de titel van "Algemene Erfpachtsbepalingen 1978".

## Bijlage I

### Formulier A – behorende bij de Algemene Erfpachtsbepalingen 1978 van de gemeente Zaanstad

De ondergetekende, \_\_\_\_\_  
wonende te \_\_\_\_\_,  
gemeente \_\_\_\_\_, als mondeling gemachtigde van  
\_\_\_\_\_, wonende/gevestigd te  
\_\_\_\_\_, gemeente \_\_\_\_\_,  
verklaart dat het laatstelijk aan \_\_\_\_\_,  
wonende/gevestigd te \_\_\_\_\_,  
gemeente \_\_\_\_\_, toebehoord hebbend erfpachtrecht,  
houdende uitgifte in erfpacht tot en met \_\_\_\_\_ op de  
aan de (het) \_\_\_\_\_ gelegen grond,  
kadastraal bekend als \_\_\_\_\_, sectie  
\_\_\_\_\_, nummer \_\_\_\_\_, groot \_\_\_\_\_ aren \_\_\_\_\_ centiaren,  
door de overschrijving ten kantore van de Hypotheken en het Kadaster te  
\_\_\_\_\_ op \_\_\_\_\_ in deel  
\_\_\_\_\_, nummer \_\_\_\_\_ van het afschrift, ener op  
\_\_\_\_\_ voor genoemde notaris  
\_\_\_\_\_ verleden akte van transport is overgegaan op  
\_\_\_\_\_, voornoemd, zodat alle rechten en  
verplichtingen, welke uit dat erfpachtrecht voor de erfpachter(ster) voortvloeien, ten bate en  
ten laste van \_\_\_\_\_ voornoemd, gekomen zijn en  
derhalve door hem (haar) de eerstvolgende betaling van de canon geschieden moet.  
Ter zake van gemeld erfpachtrecht kiest genoemde erfpachter(ster) woonplaats ten kantore  
van de genoemde notaris \_\_\_\_\_  
te \_\_\_\_\_.

\_\_\_\_\_, de \_\_\_\_\_ 19 \_\_\_\_\_



## Bijlage II

### Formulier B – behorende bij de Algemene Erfpachtsbepalingen 1978 van de gemeente Zaanstad

De ondergetekende, \_\_\_\_\_ notaris te \_\_\_\_\_, gemeente \_\_\_\_\_, wonende \_\_\_\_\_ als mondeling gemachtigde van \_\_\_\_\_, gevestigd/wonende te \_\_\_\_\_, welke laatstgenoemde uit kracht der akte van hypotheekverlening, verleden op \_\_\_\_\_ voor \_\_\_\_\_ en inschrijving ten kantore van de Hypotheken en het Kadaster te \_\_\_\_\_, op \_\_\_\_\_ 19\_\_\_\_ in deel \_\_\_\_\_, nummer \_\_\_\_\_, houdster/houder is ener hypotheek op het recht van erfpacht tot en met \_\_\_\_\_, dat de gemeente Zaanstad verleend heeft op het perceel grond (met eventuele opstallen) \_\_\_\_\_ aan \_\_\_\_\_, te \_\_\_\_\_, kadastraal bekend als \_\_\_\_\_, sectie \_\_\_\_\_, nummer \_\_\_\_\_ (gedeeltelijk), eigendom van de te \_\_\_\_\_, verklaart gebruik te maken van de voorschriften, ten behoeve van hypotheekhoudster/-houder, opgenomen in de Algemene Erfpachtsbepalingen 1978, onder welk gemeld erfpachtrecht verleend is en erin toe te stemmen dat kennisgevingen, ingevolge die voorschriften aan de hypotheekhoudster/-houder te doen, geschieden aan haar werkelijke woonplaats of aan de bij de inschrijving der hypotheek gekozen woonplaats ter keuze van de gemeente.

Hij verklaart tevens dat gemelde hypotheekhoudster/-houder aan burgemeester en wethouders kennis zal geven van het tenietgaan der hypothecaire schuld en van alle gevallen, waarin zij toestemming geeft, de hierboven bedoelde inschrijving geheel of gedeeltelijk door te halen.

\_\_\_\_\_, de \_\_\_\_\_ 19\_\_\_\_

# Algemene Bepalingen erfpacht 1927

Deze Algemene Bepalingen zijn vastgesteld door de Raad van de Gemeente Zaandam bij zijn besluit van 31 mei 1927, nummer 89 en opgenomen in een notariële akte en met die akte ingeschreven in de Openbare Registers op 31 mei 1927.

## Hoofdstuk 1 – Algemeen

### Artikel 1 – Uitgifte

De uitgifte in erfpacht van gemeentegrond geschiedt:

- a. tegen een canon in geld;
- b. in den regel voor een tijdvak van vijf en zeventig jaren;
- c. onder algemeene voorwaarden en onder bijzondere voorwaarden;
- d. bij notariële akte.

### Artikel 2 – Algemene en bijzondere voorwaarden

- 2.1 Als algemeene voorwaarden gelden de volgende bepalingen, voor zooveel daarvan niet wordt afgeweken bij of krachtens een besluit van den Gemeenteraad.
- 2.2 De bijzondere voorwaarden bevatten onder meer voorschriften betreffende de bestemming van den grond en, voor zooveel noodig, van daarop aanwezige of aan te brengen opstallen.
- 2.3 Afwijking van de in het tweede lid bedoelde bijzondere voorwaarden kunnen, tenzij de Raad zich de beslissing heeft voorbehouden, Burgemeester en Wethouders toestaan bij wege van een daartoe tusschen hen en den erfpachter aan te gane overeenkomst tot wijziging van het erfpachtrecht.

## Hoofdstuk 2 – Financiële bepalingen en verplichtingen van de erfpachter

### Artikel 3 – Vaststellen waarborgsom

- 3.1 Ieder die wenscht, dat de Gemeente aan hem grond in erfpacht uitgeven zal, moet daarvan doen blijken bij een op voldoende gezegeld papier gestelde verklaring, in te leveren aan de Directie van het Grondbedrijf.
- 3.2 Tegelijk met het inleveren van de verklaring moet bij den Boekhouder van het Grondbedrijf een waarborgsom gestort worden, overeenkomende met het door genoemde Directie voorloopig opgegeven bedrag van den canon.
- 3.3 Betreft de voorloopige opgave een canon, welke niet elk jaar even groot zal zijn, dan moet de waarborgsom overeenkomen met het gemiddelde van het hoogste en het laagste bedrag van den canon.

- 3.4 Wanneer als canon een bedrag per vierkanten meter genoemd is, wordt de waarborgsom berekend naar de in den kadastralen legger vermelde grootte van den grond, of, voor zooveel de grond bij het Kadaster niet onder een afzonderlijk nummer bekend is, naar de door genoemde Directie opgegeven grootte.
- 3.5 Indien het bedrag van de waarborgsom kleiner of grooter is dan het bedrag, waarop de canon, in verband met den uitslag van de kadastrale opmeting, bepaald wordt, heeft geen bijbetaling van het te weinig gestorte of teruggave van het te veel betaalde plaats.

#### **Artikel 4 – Verval waarborgsom**

- 4.1 De waarborgsom vervalt aan de Gemeente, indien de gegadigde, door Burgemeester en Wethouders bij aangeteekenden brief aangeschreven om tot het verlijden van de akte van uitgifte in erfpacht mede te werken, aan de aanschrijving niet voldoet.
- 4.2 Indien buiten het in het eerste lid genoemde geval de uitgifte in erfpacht niet plaats heeft, wordt de waarborgsom teruggegeven met bijbetaling van interest, bedragende drie ten honderd 's jaars.
- 4.3 Heeft de uitgifte in erfpacht plaats, dan is op de waarborgsom artikel 7 van toepassing.

#### **Artikel 5 – Hoofdelijke aansprakelijkheid**

Wanneer meer personen te zamen het erfpachtrecht verkrijgen, - hetzij de Gemeente het hun verleent, hetzij het op hen overgaat, - zijn zij hoofdelijk aansprakelijk voor het voldoen aan de verplichtingen, welke met betrekking tot dat recht tegenover de Gemeente nagekomen moeten worden.

#### **Artikel 6 – Toestand en aanduiding object**

- 6.1 De grond wordt in erfpacht uitgegeven zooveel mogelijk als een of meer bij het Kadaster elk onder een afzonderlijk nummer bekende perceelen.
- 6.2 De erfpachter wordt geacht het hem in erfpacht uitgegeven goed volkomen te kennen en heeft nimmer aanspraak op vermindering van den canon wegens

verkeerde of onvolledige opgave van grootte, vorm, aard, bestemming of belendingen.

- 6.3 Hij kan geen vermindering, kwijtschelding of teruggave van den canon vorderen wegens schade of onheilen, van welken aard ook.

### **Artikel 7 – Teruggave waarborgsom**

- 7.1 De waarborgsom wordt teruggegeven, nadat de grond volgens het oordeel van Burgemeester en Wethouders overeenkomstig de voorgeschreven bestemming in gebruik is.
- 7.2 De uitbetaling heeft plaats aan dengene die op den datum van teruggave bij de Directie van het Grondbedrijf als erfpachter bekend is.
- 7.3 Is de te dien aanzien geldende termijn niet overschreden, dan geschiedt de teruggave met bijbetaling van interest, bedragende drie ten honderd 's jaars.

### **Artikel 8 – Betaling van de canon**

- 8.1 De canon moet betaald worden, voor zooveel over elk kalender halfjaar verschuldigd, telkens na afloop van dien termijn, Uiterlijk óp den achtsten werkdag van elk der maanden Januari en Juli, met dien verstande, dat de betaling van den laatsten termijn, voor zoover geen vol kalenderhalfjaar, zal geschieden tegelijk met de betaling over het laatste volle kalenderhalfjaar.
- 8.2 De canon en hetgeen aan de Gemeente met betrekking tot het erfpachtrecht overigens verschuldigd is, moeten betaald worden zonder eenige korting of schuldvergelijking uit welken hoofde ook.
- 8.3 Wanneer de in het eerste lid van artikel 17 genoemde boete verschuldigd is, behoeft de betaling van den canon zonder gelijktijdige betaling van die boete niet aangenomen te worden.

### **Artikel 9 – Lasten**

- 9.1 Alle lasten, welke op of wegens den eigendom van den grond of wegens de bebouwing van den grond geheven worden, komen ten laste van den erfpachter.

- 9.2 Wanneer de Gemeente lasten, als bedoeld zijn in het eerste lid, betaald heeft, wordt daarvan schriftelijk kennis gegeven aan den erfpachter en is deze verplicht binnen één maand na de kennisgeving het betaalde terug te geven.

### **Artikel 10 – Opstallen**

- 10.1 De erfpachter moet gedoogen, dat op, in, aan of boven den grond en de opstallen zooveel en zoodanige palen, kabels, draden, isolatoren, rosetten en pijpstellingen in verband met geleidingen voor water-, gas-, elektrische- of andere openbare bedrijven aangebracht en onderhouden worden als Burgemeester en wethouders noodig achten. Omtrent de plaats waar en de wijze waarop die voorwerpen aangebracht worden, heeft overleg met den erfpachter plaats.
- 10.2 De grond en hetgeen zich daarop bevindt, mogen zonder schriftelijke toestemming van Burgemeester en Wethouders niet in eenigerlei opzicht gebruikt worden voor reclaimedoeleinden.

## **Hoofdstuk 3 – Overgang van het recht van erfpacht**

### **Artikel 11 – Toestemming splitsing**

- 11.1 De erfpachter is niet bevoegd het erfpachtrecht te splitsen zonder voorafgaande schriftelijke goedkeuring van Burgemeester en Wethouders en zonder hunne medewerking.
- 11.2 Verleenen Burgemeester en Wethouders hun medewerking voor een splitsing, waarbij afgeweken wordt van art. 775 van het Burgerlijk Wetboek, dan bepalen zij de voor de gedeelten te betalen bedragen, in welke de canon gesplitst wordt.

### **Artikel 12 – Vormvoorschrift wijziging erfpachtrecht**

- 12.1 Splitsing of andere wijziging van het erfpachtrecht, vervreemding van dat recht of van een onverdeeld aandeel daarin, alsmede scheiding van het erfpachtrecht tusschen gezamenlijke rechthebbenden, moeten bij notariële akte geschieden.

- 12.2 Alvorens tot wijziging van het erfpachtrecht wordt overgegaan, zal door Burgemeester en Wethouders van het voornemen, om daartoe mede te werken, aan den hypotheekhouder, indien deze eene verklaring als bedoeld in art. 16 heeft ingediend, mededeeling worden gedaan.

### **Artikel 13 – Wijziging in erfpacht(er)**

- 13.1 Ingeval van overgang van het erfpachtrecht moet de nieuwe erfpachter binnen veertien werkdagen na den dag van den overgang daarvan aan Burgemeester en Wethouders kennis geven bij een verklaring, opgemaakt volgens het bij deze Algemeene Bepalingen behorende formulier I, en aan hen tevens inzage geven van een of meer stukken, waaruit de overgang blijkt.
- 13.2 Bovendien moet hij binnen den in het eerste lid gestelden termijn aan de Gemeente betalen, hetgeen de vorige erfpachter haar met betrekking tot het erfpachtrecht nog schuldig is.
- 13.3 Indien het erfpachtrecht verkocht wordt wegens gerechtelijke tenuitvoerlegging of krachtens het beding, vermeld in art. 1223 van het Burgerlijk Wetboek, wordt ten aanzien van den nieuwen erfpachter de: in het tweede lid omschreven verplichting tot betaling beperkt tot achterstallige bedragen van den canon en van de in het eerste lid van art. 17 genoemde boete en is de vorige erfpachter gehouden aan de Gemeente te betalen, hetgeen hij haar met betrekking tot het erfpachtrecht overigens nog schuldig is.

### **Artikel 14 – Woonplaatskeuze**

- 14.1 De erfpachter moet met betrekking tot het erfpachtrecht woonplaats kiezen binnen de gemeente Zaandam.
- 14.2 De keuze van woonplaats moet gedaan worden bij de akte van uitgifte in erfpacht, of in geval van overgang van het erfpachtrecht bij de verklaring, opgemaakt volgens het bij deze Algemeene Bepalingen behorende formulier I.
- 14.3 Zoolang de keuze van een andere woonplaats, binnen de gemeente Zaandam niet ter kennis van Burgemeester en Wethouders gebracht is bij deurwaardersexploit of door opneming van de nieuwe gekozen woonplaats in een verklaring, als bedoeld is in het tweede lid, blijft de oude gekozen

woonplaats gelden en wordt de erfpachter geacht aldaar woonplaats gekozen te hebben.

#### **Artikel 15 – Notariskeuze en kosten**

- 15.1 Het verlijden van de akte van uitgifte in erfpacht en van akten, houdende splitsing of andere wijziging van het erfpachtrecht, moet geschieden ten overstaan van een in de gemeente Zaandam standplaats hebbenden notaris ter keuze van Burgemeester en Wethouders.
- 15.2 Aan de Gemeente moet een eerste grosse uitgegeven worden van akten, als bedoeld zijn in het eerste lid.
- 15.3 De kosten en rechten wegens de vestiging van het erfpachtrecht, splitsing of andere wijziging van dat recht en wegens een daartoe verrichte kadastrale opmeting, alsmede de kosten en rechten wegens de uitgifte van de grossen, komen ten laste van den erfpachter.

### **Hoofdstuk 4 – Hypotheekhouders**

#### **Artikel 16 – Positie hypotheekhouder(s)**

- 16.1 Wanneer het erfpachtrecht met hypotheek is bezwaard, zullen de bepalingen van de artikelen 12, tweede alinea, 18, 19, 20, 21, 22, 23 en 24, voor zooveel deze op den hypotheekhouder betrekking hebben, slechts van toepassing zijn, indien de hypotheekhouder eene verklaring bij Burgemeester en Wethouders heeft ingediend, opgemaakt volgens het bijdeze Algemeene Bepalingen behorende formulier II, waarbij de hypotheekhouder te kennen geeft van de in deze Algemeene Bepalingen ten behoeve van hypotheekhouders opgenomen voorschriften gebruik te maken en er in toe te stemmen, dat kennisgevingen, ingevolge die voorschriften aan hem te doen; geschieden aan de werkelijke woonplaats of aan de bij de inschrijving der hypotheek gekozen woonplaats ter keuze van Burgemeester en Wethouders.
- 16.2 Het inleveren van de bedoelde verklaring kan alleen blijken uit een door Burgemeester en Wethouders afgegeven bewijsstuk.
- 16.3 Het bepaalde bij het eerste en het tweede lid van dit art. en bij art. 18, het derde lid van art. 19 en het tweede lid van art. 22 is niet van toepassing op de Gemeente ten aanzien van hypotheeken, waarvan zij houdster is.



- 16.4 De hypotheekhouder, die aan het in lid 1 van dit art. bepaalde gevolg geeft, verplicht zich aan Burgemeester en Wethouders kennis te geven van te niet gaan of van doorhaling der hypothecaire geldleening.

## Hoofdstuk 5 – Einde van het recht van erfpacht

### Artikel 17 – Boete bij niet tijdige betaling

- 17.1 Indien de canon niet tijdig betaald wordt, is bovendien een boete verschuldigd, bedragende voor elke maand vertraging, gerekend van den in lid 1 van art. 8 genoemden termijn, één ten honderd van het bedrag van het achterstallige. Een gedeelte van een maand wordt voor een volle maand gerekend.
- 17.2 Wegens het niet voldoen aan eenige verplichting, den erfpachter opgelegd bij of krachtens de artt. 9, 10, 11, 12, 13 en 25 dezer Algemeene Bepalingen of aan eenige verplichting, hem opgelegd bij of krachtens de bijzondere voorwaarden, kunnen Burgemeester en Wethouders hem een boete opleggen van ten hoogste duizend gulden, te betalen binnen den daarbij door hen gestelden termijn.

### Artikel 18 – Ingebrekestelling

- 18.1 Indien de erfpachter gedurende een maand in gebreke gebleven is om den canon, te betalen en het erfpachtrecht bezwaard is met hypotheek, wordt binnen veertien dagen na het eindigen van den termijn van een maand aan den hypotheekhouder kennis gegeven van het in gebreke zijn van den erfpachter.
- 18.2 De in het eerste lid bedoelde kennisgeving geschiedt bij aangeteekenden brief of bij deurwaardersexploït ter keuze van de Gemeente.

### Artikel 19 – Vervallenverklaring

- 19.1 Met afwijking van de bepalingen der artt. 780 en 781 van het Burgerlijk Wetboek kan, onverminderd het hierboven bij art. 17 bepaalde, indien de erfpachter langer dan zes maanden in gebreke gebleven is om den canon te betalen, alsmede ingeval niet voldaan wordt aan eenige verplichting, den erfpachter opgelegd bij of krachtens de bijzondere voorwaarden, het

erfpachtrecht bij besluit van den Gemeenteraad vervallen verklaard worden, behoudens het recht van de Gemeente op schadevergoeding, wanneer daartoe termen zijn.

- 19.2 Indien de Gemeenteraad besluit tot vervallenverklaring van het erfpachtrecht, stelt hij tevens den dag vast, waarop dat recht geëindigd zal zijn en de grond met de opstallen ter vrije beschikking van de Gemeente gesteld moet wezen. Tusschen den dag van het Raadsbesluit en den dag, waarop het erfpachtrecht eindigt, moet een tijdruimte van ten minste, drie maanden liggen.
- 19.3 Binnen veertien dagen na den dag van het Raadsbesluit wordt aan den erfpachter en aan de hypotheekhouders bij deurwaardersexploit kennis gegeven van dat besluit.
- 19.4 Indien vóór den bij het Raadsbesluit vastgestelden dag, waarop het erfpachtrecht geëindigd zou zijn, de oorzaak der vervallenverklaring weggenomen wordt en vóór dien dag bovendien aan de Gemeente vergoed worden de kosten van de volgens dit artikel gedane kennisgevingen, verliest het Raadsbesluit zijn kracht en wordt het geacht niet genomen te zijn.
- 19.5 Is de termijn ongebruikt voorbij gegaan, dan is het erfpachtrecht geëindigd op den bij het Raadsbesluit vastgestelden dag.
- 19.6 De Gemeente is bevoegd, indien het erfpachtrecht op de in dit artikel bedoelde wijze eindigt, daarvan te doen blijken in de openbare registers met verwijzing naar het Raadsbesluit en naar de volgens dit artikel aan den erfpachter gedane kennisgeving.

## **Artikel 20 – Beëindiging door de gemeente**

- 20.1 Indien het erfpachtrecht eindigt op de in het vorige artikel bedoelde wijze, mag de erfpachter geen der opstallen wegnemen en kan hij van de Gemeente geen vergoeding van de waarde vorderen.
- 20.2 De Gemeente is verplicht binnen zes maanden na den door den Gemeenteraad vastgestelden dag, waarop het erfpachtrecht eindigt en de grond met de opstallen ter vrije beschikking van de Gemeente gesteld moet zijn, een openbare verkoop volgens plaatselijke gewoonte en onder de gebruikelijke veilingvoorwaarden te doen houden van een erfpachtrecht, op den grond met de opstallen te verleen voor het nog niet verstreken gedeelte

van den termijn van het geëindigde erfpachtrecht en overigens onder de voor dat recht gegolden hebbende bepalingen en voorwaarden.

- 20.3 De opbrengst van de verkooping wordt aan den erfpachter, wiens erfpachtrecht geëindigd is, uitgekeerd na aftrek van hetgeen aan de Gemeente met betrekking tot dat recht nog verschuldigd is en van de te haren laste komende kosten der verkooping.
- 20.4 Indien echter het erfpachtrecht met hypotheek bezwaard was, wordt, met afwijking van de bepaling van het derde lid, de opbrengst, na aftrek van de achterstallige bedragen, van den canon en van de in het eerste lid van art. 17 genoemde boete, aan de hypotheekhouders uitgekeerd tot een door Burgemeester en Wethouders vast te stellen bedrag, gelijk aan het bedrag, dat aan de hypotheekhouders toekomen zou, indien het een verdeling gold van den koopprijs in geval van gerechtelijken verkoop van het erfpachtrecht, en wordt het daarna overblijvende gedeelte van de opbrengst aan den erfpachter, wiens erfpachtrecht geëindigd is, uitgekeerd, na aftrek van hetgeen aan de Gemeente met betrekking tot dat recht overigens nog verschuldigd is en van de te haren laste komende kosten van de openbare verkooping.
- 20.5 Geenerlei uitkeering aan den erfpachter heeft plaats, zoolang niet de grond met de opstallen ter vrije beschikking van de Gemeente gesteld is.
- 20.6 Indien bij de openbare verkooping geen bod gedaan wordt, is de Gemeente niet tot eenige uitkeering verplicht.

### **Artikel 21 – Opheffing**

De Gemeente zal zonder toestemming van de hypotheekhouders niet medewerken tot uitdrukkelijke opheffing van het erfpachtrecht bij minnelijke overeenkomst, noch den grond aan den erfpachter afstaan of het erfpachtrecht verkrijgen anders dan bij wege van onteigening ten algemeene nutte.

### **Artikel 22 – Beëindiging door de gemeente om redenen van algemeen belang**

- 22.1 Aan het erfpachtrecht kan bij besluit van den Gemeenteraad een einde gemaakt worden, indien die Raad het wenschelijk acht, dat om een reden, die volgens zijn oordeel van algemeen nut is, de Gemeente over den grond beschikken kunne.

- 22.2 Indien aan den Gemeenteraad een voorstel gedaan wordt om te besluiten het erfpachtrecht te doen eindigen volgens het bepaalde bij dit artikel, wordt daarvan aan den erfpachter en aan de hypotheekhouders kennis gegeven bij deurwaardersexploit. Omtrent een zoodanig voorstel neemt de Gemeenteraad geen beslissing, zoolang nietten minste één maand sedert de kennisgeving verstreken is.
- 22.3 Wanneer de Gemeenteraad een besluit neemt als bedoeld is in het eerste lid, stelt hij tevens den dag vast, waarop het erfpachtrecht geëindigd zijn zal en de grond met de opstallen ter vrije beschikking van de Gemeente gesteld moet zijn. Tusschen den dag van het Raadsbesluit en den dag, waarop het erfpachtrecht eindigt, moet een tijdruimte van ten minste zes maanden liggen.
- 22.4 De Gemeente is bevoegd, indien het erfpachtrecht eindigt volgens het bepaalde bij dit artikel, daarvan te doen blijken in de openbare registers met verwijzing naar het Raadsbesluit en naar de krachtens dit artikel aan den erfpachter gedane kennisgeving.

### **Artikel 23 – Schadevergoeding bij beëindiging door de gemeente om redenen van algemeen belang**

- 23.1 Indien het erfpachtrecht eindigt ingevolge een, krachtens art. 22 genomen Raadsbesluit, bepalen drie deskundigen het bedrag, dat deswege aan den erfpachter toekomt als schadevergoeding.
- 23.2 De deskundigen worden benoemd door Burgemeester en Wethouders en den erfpachter of, indien die beide partijen niet tot overeenstemming omtrent de benoeming geraken kunnen, op verzoek van de meest gereede partij door de Arrondissements-Rechtbank te Haarlem.
- 23.3 De kosten, op de uitspraak der ingevolge dit artikel benoemde deskundigen vallende, komen ten laste van de Gemeente.
- 23.4 Ter bepaling van de waarde van het erfpachtrecht op den grond met de opstallen, moeten de deskundigen schatten de jaarlijksche netto-opbrengst van den grond met de opstallen en de waarde van de opstallen. De waarde van het erfpachtrecht op den grond met de opstallen is dan de som van de contante waarde der netto-opbrengst van den grond met de opstallen en van de contante waarde van het bedrag, dat bij het einde van den termijn, waarvoor het erfpachtrecht verleend is, uitgekeerd had zullen worden ter

vergoeding van de waarde der opstallen. De contante waarde wordt berekend naar het aantal jaren, dat het. erfpachtrecht, nog geduurd hebben, zou en naar een rentevoet als op het tijdstip der schatting, naar het oordeel der deskundigen, geldt voor een goede belegging.

- 23.5 De Gemeente keert de door de deskundigen bepaalde schadevergoeding aan den erfpachter uit, na aftrek van hetgeen haar met betrekking tot het erfpachtrecht nog verschuldigd is.
- 23.6 Indien echter het erfpachtrecht met hypotheek bezwaard was, wordt, met afwijking van de bepaling van het vijfde lid, de schadevergoeding, na aftrek van de achterstallige bedragen van den canon en van de in het eerste lid van art. 17 genoemde boete, aan de hypotheekhouders uitgekeerd tot een door Burgemeester en Wethouders vast te stellen bedrag, gelijk aan het bedrag, dat aan de hypotheekhouders toekomen zou, indien het een verdeling gold van den koopprijs in geval van gerechtelijken verkoop van het erfpachtrecht, en wordt het overige bedrag der schadevergoeding aan den erfpachter uitgekeerd, na aftrek van hetgeen aan de Gemeente met betrekking tot het erfpachtrecht overigens nog verschuldigd is.
- 23.7 Geenerlei uitkeering aan den erfpachter heeft plaats, zoolang niet de grond met de opstallen ter vrije beschikking van de Gemeente gesteld is.

#### **Artikel 24 – Beëindiging erfpachtrecht door einde tijdvak**

- 24.1 Indien het erfpachtrecht eindigt door het verloop van den termijn, waarvoor het verleend is, en een nieuwe overeenkomst met den erfpachter niet aangegaan wordt, bepalen drie deskundigen, te benoemen op de bij het tweede lid van art. 23 voorgeschreven wijze, het bedrag, dat aan den erfpachter toekomt als vergoeding van de waarden der opstallen.
- 24.2 De kosten, op de uitspraak der ingevolge dit artikel benoemde deskundigen vallende, komen voor de helft ten laste van de Gemeente en voor de helft ten laste van den erfpachter.
- 24.3 Op de uitkeering der schadevergoeding is het bepaalde bij het vijfde, het zesde en het zevende lid van art. 23 van toepassing.

## **Artikel 25 – Bezichtiging voor einde erfpachtrecht**

- 25.1 Gedurende vier maanden vóór het eindigen van het erfpachtrecht op de in art. 24 genoemde wijze is de erfpachter gehouden, den grond en het. daarop gestichte - dit laatste ook inwendig - voor gegadigden ter bezichtiging te stellen op de door Burgemeester en Wethouders bepaalde dagen en uren.
- 25.2 Wegens die bezichtiging mag geen vergoeding geëischt en mogen geen kosten in rekening gebracht worden.

## **Artikel 26 – Ontruiming**

Indien na het eindigen van het erfpachtrecht de grond en het daarop gestichte niet goedschiks ontruimd worden, kan de Gemeente de ontruiming doen bewerkstelligen door middel van de grosse der akte van uitgifte in erfpacht.

## **Hoofdstuk 6 – Slotbepalingen**

### **Artikel 27 – Definitie opstallen**

Onder opstallen verstaan deze Algemeene Bepalingen de op of in den grond aanwezige onroerende zaken, ook die welke door bestemming onder onroerende zaken begrepen worden.

### **Artikel 28 – Termijnen voor in levering van stukken**

- 28.1 Indien de erfpachter een termijn, binnen welken hij een verplichting nakomen moet, ongebruikt laat voorbijgaan, is hij door het enkel verloop van den termijn in gebreke, zonder dat daartoe een ingebrekestelling vereischt wordt.
- 28.2 Burgemeester en Wethouders kunnen verlenging van in deze Algemeene Bepalingen bepaalde termijnen voor het inleveren van stukken en afwijking van de bij deze Algemeene Bepalingen behorende formulieren toestaan.

## Bijlage I

### Formulier I – behorende bij de algemeene bepalingen voor de uitgifte in erfpacht van gronden der gemeente Zaandam

De ondergeteekende(n), \_\_\_\_\_  
verklaart (verklaren), dat (een onverdeeld aandeel in) het laatstelijk aan \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ toebehoord hebbende erfpachtrecht,  
verleend door de gemeente Zaandam bij notariële akte van \_\_\_\_\_ op den  
aan de(n) \_\_\_\_\_ gelegen grond,  
kadastraal bekend als gemeente Zaandam, sectie \_\_\_\_\_ nummer \_\_\_\_\_ (afkomstig van  
den grond, welke op het tijdstip der uitgifte in erfpacht bij het Kadaster dier gemeente bekend  
was in sectie \_\_\_\_\_ onder nummer \_\_\_\_\_) door de overschrijving ten Kantore van  
de Hypotheken en het Kadaster te Haarlem op \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ in deel \_\_\_\_\_ nummer \_\_\_\_\_, van het afschrift eener op  
\_\_\_\_\_ voor den Notaris \_\_\_\_\_ te  
\_\_\_\_\_ verleden akte van \_\_\_\_\_ is  
overgegaan op hem (haar, hen), ondergeteekende(n), door het overlijden, op \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_, van genoemde(n) \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ overgegaan is op hem (haar, hen), ondergeteekende(n), als eenige  
erfgenaar (erfgename) van de(n) overledene (uit kracht van het bepaalde in diens (haar)  
testament, gemaakt bij akte van \_\_\_\_\_) (verleden voor den Notaris  
\_\_\_\_\_ te \_\_\_\_\_) zoodat alle rechten en  
verplichtingen, welke uit dat erfpachtrecht voor den erfpachter voortvloeien (waarin begrepen  
aanspraken op de gestorte waarborgsom), ten bate en ten late van de(n)  
ondergeteekende(n) gekomen zijn, en derhalve door hem, (haar, hen), (in verband met de op  
\_\_\_\_\_ verleden notariële akte van splitsing), op  
\_\_\_\_\_ de eerstvolgende betaling van den canon,  
ten bedrage van \_\_\_\_\_ (f  
\_\_\_\_\_), geschieden moet.

Ter zake van gemeld erfpachtrecht kiest (kiezen) de ondergeteekende(n) woonplaats  
\_\_\_\_\_ te \_\_\_\_\_.

\_\_\_\_\_, de \_\_\_\_\_ 19\_\_\_\_

## Bijlage II

### Formulier II – behorende bij de algemeene bepalingen voor de uitgifte in erfpacht van gronden der gemeente Zaandam

De ondergeteekende(n) \_\_\_\_\_  
uit kracht der akte van hypotheekverleening, verleden op \_\_\_\_\_  
voor den Notaris \_\_\_\_\_ te \_\_\_\_\_,  
en inschrijving ten kantore van de Hypotheken en het Kadaster te Haarlem, op \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ in deel \_\_\_\_\_ nummer \_\_\_\_\_,  
houd(st)er(s) eener hypotheek op het recht van erfpacht, dat de gemeente Zaandam  
bij notariële akte van \_\_\_\_\_ verleend  
heeft op den aan de(n) \_\_\_\_\_  
gelegen grond, kadastraal bekend als gemeente Zaandam, sectie \_\_\_\_\_  
nummer \_\_\_\_\_ (afkomstig van den grond, welke op het tijdstip der uitgifte in  
erfpacht bij het Kadaster dier gemeente bekend was in sectie \_\_\_\_\_ nummer,) verklaart (verklaren) gebruik te maken van de voorschriften, ten behoeve van hypotheekhouders opgenomen in de Algemeene Bepalingen, onder welke gemeld erfpachtrecht verleend is, en er in toe te stemmen, dat kennisgevingen, ingevolge die voorschriften aan hem (haar, hen) te doen, geschieden aan de werkelijke woonplaats of aan de bij de inschrijving der hypotheek gekozen woonplaats ter keuze van de Gemeente.

Hij verklaart tevens aan Burgemeester en Wethouders kennis te zullen geven van het te niet gaan der hypothecaire schuld en van alle gevallen, waarin hij toestemming geeft, de hierboven bedoelde inschrijving geheel of gedeeltelijk door te halen.

\_\_\_\_\_, de \_\_\_\_\_ 19\_\_