

Algemene bepalingen voor uitgifte in voortdurende erfpacht 1978.

I. 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. erfpachtstijdvak:
elke achtereenvolgende periode van vijftig jaren waarvan de eerste aanvangt op de datum met ingang waarvan het recht van erfpacht wordt verleend, zulks onverminderd het bepaalde in artikel 22, lid 7;
- c. werkelijke grondwaarde:
de prijs, die de eigenaar met tact, geduld en goed koopmanschap voor zijn goed zou kunnen bedingen;
- 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.

Artikel 2 (algemeen artikel)

De uitgifte in erfpacht geschiedt:

- a. tegen een canon in geld;
- b. onder de volgende Algemene bepalingen 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, 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 twee maanden na goedkeuring van het desbetreffende besluit van de gemeenteraad geschieden ten overstaan van een in het arrondissement Alkmaar standplaats hebbende notaris, ter keuze van de erfpachter.
Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze termijn op verzoek van de erfpachter te verlengen.
- 4.2. Aan de gemeente wordt op kosten van de erfpachter een eerste grosse of een afschrift danwel een uittreksel uitgereikt 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 of overdrachtsbelasting wordt begrepen, van de tenuitvoerlegging daarvan, van het constateren van de vooruitbetaling van de canon, als bedoeld in artikel 10, lid 2, 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 voorgesloten, 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 tweede lid van artikel 22 toepassing vindt of indien de canon wordt verhoogd op grond van het bepaalde in het eerste lid van artikel 21.

Artikel 5 (keuze woonplaats)

- 5.1. De erfpachter moet voor zich en zijn rechtverkrijgenden met betrekking tot het recht van erfpacht woonplaats kiezen binnen de gemeente Alkmaar.
- 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, opgemaakt volgens het bij deze bepalingen behorende formulier A.
- 5.3. Zolang de keuze van een andere woonplaats binnen de gemeente Alkmaar niet ter kennis van burgemeester en wethouders is gebracht bij deurwaardersexploit of door opneming van de nieuwe 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 het verlijden van de erfpachtsakte, 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 dan tot die wegens uitwinning, hypothecaire inschrijvingen en beslagen.
- 6.2. De erfpachter wordt geacht het hem in erfpacht 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.
- 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 Alkmaar. 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 Arrondissementsbank te Alkmaar 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.

II. FINANCIËLE VERPLICHTINGEN VAN DE ERFPACHTER

Artikel 8 (vaststelling van de canon bij uitgifte)

- 8.1. De canon wordt berekend naar een percentage van de werkelijke grondwaarde.

- 8.2. Het in het voorgaande lid bedoelde percentage, waarnaar de canon wordt berekend, blijft, onverminderd het bepaalde in het tweede lid van artikel 22, gedurende een erfpachtstijdvak onveranderd.
- 8.3. 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.
- 8.4. Het in het eerste lid van dit artikel bedoelde percentage is dat van de rente, die de gemeente verschuldigd is voor bij de N.V. Bank voor Nederlandsche Gemeenten te 's-Gravenhage op te nemen geldleningen met een gemiddelde looptijd van tenminste 10 jaar, vermeerderd met 0,25% wegens administratiekosten.
Dit percentage wordt elk kalenderkwartaal door burgemeester en wethouders vastgesteld naar de toestand op de eerste van dat kwartaal en geldt op de dag als bedoeld in lid 3.

Artikel 9 (betaling van de canon/boeten)

- 9.1. De canon moet bij vooruitbetaling in drie maandelijke termijnen uiterlijk op de achtste werkdag van elk der maanden januari, april, juli en oktober worden voldaan, met dien verstande dat de betaling van de eerste en de laatste termijn, voor zover geen vol kwart kalenderjaar betreffend zal geschieden tegelijk met de betaling over het eerste en het laatste volle kalenderjaar, een en ander met inachtneming van het gestelde in lid 5 van dit artikel.
- 9.2. 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 ten honderd van het achterstallige bedrag. Een gedeelte van een maand wordt voor een volle maand gerekend. Zonder gelijktijdige voldoening van het bedrag, waarmee 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, schade en interessen te vorderen, indien daartoe termen aanwezig zijn, alsmede om nakoming te eisen.
- 9.3. 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, kan de raad hem een boete opleggen van ten hoogste vijf maal het bedrag van de canon, dat alsdan per jaar verschuldigd is, te betalen binnen de daarbij door hem gestelde termijn. De laatste zin van het tweede lid van dit artikel is van overeenkomstige toepassing.
- 9.4. 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 veertien dagen na het eindigen van de termijn van één maand aan de hypotheekhouders kennis van het ingebreke zijn van de erfpachter.
- 9.5. De canon en al hetgeen met betrekking tot het recht van erfpacht overigens aan de gemeente is verschuldigd, moeten worden betaald in gangbare Nederlandse munt zonder enige korting of schuldvergelijking, uit welken hoofde ook. De betaling geschiedt aan de comptabele der gemeente op door hem aan te geven wijze en op een zodanig tijdstip dat hij op de verschijndagen over de verschuldigde bedragen kan beschikken.

Artikel 10 (vooruitbetaling en terugbetaling van de canon)

- 10.1. Bij het aangaan van een erfpachtsovereenkomst heeft de erfpachter het recht de erfpachtstermijnen over het eerste erfpachtstijdvak behoudens een bedrag van f 10,- per jaar door betaling van een bedrag-ineens te voldoen.
- 10.2. Burgemeester en wethouders zijn te allen tijde bevoegd met de erfpachter een regeling te treffen inzake afkoop van de nog niet verschenen erfpachtstermijnen.
- 10.3. Het in de gevallen genoemd in het eerste en tweede lid door erfpachter te betalen bedrag is gelijk aan de op basis van het in het eerste lid van artikel 8 bedoelde rentepercentage te berekenen contante waarde van de tijdens de afkoopperiode verschuldigde canonbedragen.
- 10.4. De vooruitbetaling wordt geconstateerd bij onderhandse akte, welke de gemeente doet overschrijven in de daartoe bestemde openbare registers.
- 10.5. Ingeval van beëindiging van het recht van erfpacht, als bedoeld in artikel 16, heeft de erfpachter recht op terugbetaling van een evenredig gedeelte van het vooruitbetaalde

bedrag, dat zal worden berekend met gebruikmaking van dezelfde factoren als die, welke voor het bepalen van het bedrag, bedoeld in het eerste lid, hebben gegolden.

Artikel 11 (lasten)

- 11.1. Alle lasten, welke op of wegens de eigendom van de grond of wegens de bebouwing van de grond geheven worden, onder welke lasten mede eventueel verschuldigde omzetbelasting wordt begrepen, komen van de datum van ingang van het recht van erfpacht af ten laste van de erfpachter.
- 11.2. Wanneer de gemeente lasten, als bedoeld in het eerste lid heeft betaald, geven burgemeester en wethouders daarvan schriftelijk kennis aan de erfpachter. Deze is verplicht binnen één maand na ontvangst van de kennisgeving het opgegeven bedrag aan de gemeente terug te betalen.

III. OVERIGE VERPLICHTINGEN VAN DE ERFPACHTER EN VERZUIM

Artikel 12 (verplichtingen van de erfpachter, welke niet zijn vermeld onder artikel 8 t/m 11)

- 12.1. De erfpachter is verplicht:
- a. de erfpachtsgrond 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 tenietgaan (waaronder mede wordt verstaan gehele of gedeeltelijke sloop van opstallen), zo spoedig mogelijk te doen herbouwen of herstellen;
 - b. de gemeenten te vrijwaren tegen elke aanspraak op vergoeding van kosten, schaden en interessen, welke derden wegens gehele of gedeeltelijke instorting van de opstallen 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 danwel worden hersteld of vernieuwd, wanneer dit door burgemeester en wethouders zal worden gelast en voorts ervoor 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 het gebruik van de grond en van de daarop aanwezig c.q. te stichten opstallen 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 danwel 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, gevaar, schade, hinder, danwel bezwaar uit een oogpunt van welstand te duchten is.
- 12.4. Het bepaalde in het vorige lid sub c. is niet van toepassing bij de uitgifte van industrieterrein, tenzij bij een dergelijke uitgifte anders is bepaald.
- 12.5. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd van de in dit artikel omschreven verbodsbepalingen schriftelijk ontheffing te verlenen en aan die ontheffing voor bepaalde tijd of tot wederopzegging voorwaarden te verbinden.

- 12.6. Burgemeester en wethouders zullen bij de uitoefening van de in lid 5 genoemde bevoegdheid de uit het bestuursrecht stammende algemene beginselen van behoorlijk bestuur in acht nemen.

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. Onverminderd het in het derde lid van artikel 9 bepaalde, zal, indien aan de eis van de gemeente tot herstel, verandering of verwijdering van hetgeen in strijd met de in de erfpachtsakte vervatte bepalingen en voorwaarden is verricht of nagelaten, binnen de door burgemeester en wethouders in een daartoe strekkende aanschrijving gestelde termijn niet wordt voldaan, de geëiste herstelling, verandering of verwijdering door of vanwege de gemeente kunnen geschieden op kosten van de nalatige.

IV. OVERGANG VAN HET RECHT VAN ERFPACHT

Artikel 14 (wijziging in erfpacht(er))

- 14.1. Indien de erfpachter voornemens is het recht van erfpacht in zijn geheel te vervreemden is hij verplicht hiervan schriftelijk mededeling te doen aan burgemeester en wethouders. De regeling van de rechten en verplichtingen, zowel van de oude als van de nieuwe erfpachter behoeft de goedkeuring van genoemd college.
Indien de erfpachter het voornemen heeft het recht van erfpacht te splitsen of gedeeltelijk te vervreemden behoeft hij hiervoor de goedkeuring van burgemeester en wethouders.
- 14.2. 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.
- 14.3. 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.

V. EINDE VAN HET RECHT VAN ERFPACHT

Artikel 15 (verbod van opzegging door de erfpachter)

Het is de erfpachter, behoudens het bepaalde in artikel 22, lid 5 niet toegestaan van het recht van erfpacht afstand te doen of dit recht op te zeggen.

Artikel 16 (beëindiging door de gemeente om redenen van algemeen belang en bepaling van de alsdan toe te kennen schadevergoeding)

- 16.1. Het is de gemeente niet toegestaan het recht van erfpacht op andere wijze te beëindigen dan bij dit artikel en artikel 17 is bepaald.
- 16.2. 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.
- 16.3. 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 deurwaardersexploït.

- Omtrent een zodanig voorstel neemt de gemeenteraad geen beslissing, zolang niet tenminste één maand sedert de kennisgeving is verstreken.
- 16.4. 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 tijdsruimte van tenminste één jaar liggen.
- 16.5. Van een besluit, als bedoeld in het tweede lid, wordt eveneens kennis gegeven aan de erfpachter en de hypotheekhouder(s).
- 16.6. 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 kennisgevingen.
- 16.7. Indien het recht van erfpacht wordt beëindigd krachtens het bepaalde in lid 2 zal de gemeente vergoeden de schade, welke het gevolg is van het eindigen van dit recht, 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 en erfpacht of in een akte houdende wijziging van het recht van erfpacht, is gesticht, noch zal worden vergoed de bedrijfsschade, geleden ter zake van een bedrijf, dat in strijd met enige bepaling of voorwaarde, vervat in de akte van uitgifte in erfpacht of in een akte houdende wijziging van het recht van erfpacht op de grond of in de daarop gestichte opstallen wordt uitgeoefend. De bepaling van de schadevergoeding geschiedt overigens met inachtneming van de op het moment van de beëindiging van het recht geldende bepalingen van de onteigeningswet en haar toepassing.
- 16.8. Indien ten aanzien van de vergoeding, als bedoeld in het zevende lid van dit artikel, tussen partijen geen overeenstemming kan worden verkregen, dan wordt het bedrag van de schadevergoeding vastgesteld door deskundigen.
- 16.9. Bij de bepaling van het bedrag van de schadevergoeding, als bedoeld in het zevende lid van dit artikel, wordt geen rekening gehouden met nieuwbouw, verbouw of herbouw, waarmee is aangevangen, nadat overeenkomstig het bepaalde in het derde lid van dit artikel 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.
- 16.10. 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.
- 16.11. Indien het recht van erfpacht met hypotheek was bezwaard, wordt in afwijking van het bepaalde in het vierde 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.
- 16.12. 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 (vervallenverklaring door de rechter)

- 17.1. Indien de erfpachter in verzuim is de canon over vijf 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 tweede en derde 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.
- 17.2. 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 tenminste twee en ten hoogste zes maanden alsnog de oorzaak van de vervallenverklaring weg te nemen, met vergoeding

- van de toegebrachte schade, kosten en interessen, wanneer daartoe termen aanwezig zijn.
- 17.3. 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 vorig lid van dit artikel bepaalde termijn aan het hypotheekhouder(s) worden betekend.
- 17.4. Mits zij 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.
- 17.5. 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).
- 17.6. Indien het recht van erfpacht vervallen is verklaard op de in het vorige artikel bedoelde wijze, mag de erfpachter geen opstallen wegnemen.
- 17.7. e 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 gesteld, een openbare verkoping volgens plaatselijke gewoonte en onder de gebruikelijke veiligingsvoorwaarden 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.
- 17.8. De in het vorige lid van dit artikel genoemde verplichting geldt niet, indien op het tijdstip van gemeld rechterlijk 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 16.
- 17.9. 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 de 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.
- 17.10. 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 de 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.
- 17.11. Generlei uitkering aan de erfpachter heeft plaats, zolang niet de grond met de opstallen ontruimd ter vrije beschikking van de gemeente is gesteld.
- 17.12. 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.
- 17.13. Indien het vorige lid toepassing vindt gaat het recht van erfpacht eerst teniet door inschrijving in de openbare registers van het in kracht van gewijsde gegane vonnis.
- 17.14. 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 18 (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.

VI. HYPOTHEEKHOUDERS

Artikel 19 (positie hypotheekhouder(s))

- 19.1. Wanneer het recht van erfpacht met hypotheek is bezwaard, zullen het vierde lid van artikel 9, het derde lid van artikel 14, artikel 15 t/m 18, artikel 20, 21 en 22 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 hypotheekhouder(s) 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.
- 19.2. Het inleveren van de bedoelde verklaring kan alleen blijken uit een door burgemeester en wethouders afgegeven bewijsstuk.
- 19.3. 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 20 (bescherming hypotheekhouder(s))

De gemeente zal zonder toestemming van de hypotheekhouder(s) niet medewerken tot uitdrukkelijke beëindiging 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.

VII. WIJZIGING VAN DE CANON EN VAN DE BEPALINGEN, WAARTEGEN RESPECTIEVELIJK WAARONDER EEN PERCEEL IS UITGEGEVEN

Artikel 21 (wijziging van de canon)

- 21.1. Gedurende het erfpachtstijdvak wordt de canon na elke periode van vijf jaar aangepast bij het verloop van het algemeen prijsniveau.
De aangepaste canon wordt gevonden door de geldende canon te vermenigvuldigen met een voor elk kalenderjaar vast te stellen aanpassingscoëfficiënt.
De aangepaste canon wordt naar boven afgerond op hele guldens; deze canon wordt zo spoedig mogelijk 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.
- 21.2. De voor een kalenderjaar geldende aanpassingscoëfficiënt, als bedoeld in lid 1, wordt berekend door toepassing van de formule
$$a : \frac{c}{b} \cdot d$$
, waarin voorstelt:
b d
de letter a: de waarde van het binnenlands produkt (netto, marktprijzen) in lopende prijzen, in het tweede jaar, voorafgaande aan het in dit lid bedoelde kalenderjaar, zoals die waarde wordt bekendgemaakt door het Centraal Bureau voor de Statistiek;
de letter c: de overeenkomstige waarde in het zevende jaar, voorafgaande aan het in dit lid bedoelde kalenderjaar;
de letter b: de waarde van het binnenlands produkt (netto, marktprijzen) in constante prijzen, in het tweede jaar, voorafgaande aan het in dit lid bedoelde kalenderjaar, zoals die waarde wordt bekendgemaakt door het Centraal Bureau voor de Statistiek;
de letter d: de overeenkomstige waarde in het zevende jaar, voorafgaande aan het in dit lid bedoelde kalenderjaar.
Indien door enige oorzaak een of meer waarden in dit lid voorgesteld door de letters a, b, c en d, niet of niet tijdig bekend zijn, wordt de in dit lid bedoelde aanpassingscoëfficiënt

- door de gemeenteraad bepaald op een wijze, die zoveel mogelijk overeenkomt met de wijze van berekening, die in dit lid is omschreven.
- 21.3. De voor een kalenderjaar geldende aanpassingscoëfficiënt, bepaald zoals aangegeven in lid 2, wordt door burgemeester en wethouders vastgesteld en in het jaar, dat aan het in lid 2 bedoelde kalenderjaar vooraf gaat, openbaar maakt.
- 21.4. Indien het bedrag van de vijfjaarlijkse canonaanpassing in procenten uitgedrukt uitgaat boven het totale percentage van de wettelijk toegestane huurverhogingen voor het op de grond gebouwde sinds het tijdstip van ingang van de geldende canon, wordt het percentage van de canonaanpassing gelijkgesteld met het percentage van bedoelde wettelijk toegestane huurverhogingen.
- 21.5. Onverminderd het bepaalde in het eerste lid kan herziening van de canon, op basis van de werkelijke waarde van de grond, plaatsvinden in de volgende gevallen:
- indien tegen het einde van een volledig erfpachtstijdvak herziening van de canon plaatsvindt, welke gewijzigde canon zal gelden voor de eerste vijf jaren van een nieuw erfpachtstijdvak;
 - indien een met toestemming van burgemeester en wethouders veranderd gebruik van de grond en/of de opstallen naar het oordeel van burgemeester en wethouders daartoe aanleiding geeft, zulks met ingang van de datum van de verandering in gebruik.
- 21.6. Wanneer de canon op grond van één van de in het vorige lid vermelde omstandigheden wordt herzien, geldt de in lid 1 t/m 4 van dit artikel aangegeven regeling van de herziening van de canon niet en kan tevens het percentage van de canon worden aangepast.
- 21.7. Tenminste zes maanden vóór de achtste werkdag van de maand januari moet van het voornemen tot herziening, als bedoeld in het vijfde lid van dit artikel bij aangetekende brief kennis worden gegeven aan de erfpachter.
- 21.8. Indien de erfpachter zich niet kan verenigen met de nieuwe grondwaarde, als bedoeld in het vijfde lid van dit artikel, dan geeft hij binnen twee maanden na ontvangst van de desbetreffende beslissing van burgemeester en wethouders hiervan kennis aan dit college bij aangetekende brief.
- 21.9. Na ontvangst van de kennisgeving van de erfpachter, bedoeld in het voorgaande lid zal de nieuwe grondwaarde worden vastgesteld door deskundigen.

Artikel 22 (wijziging algemene bepalingen en/of bijzondere voorwaarden)

- 22.1. Indien en voor zover de gemeenteraad besluit tot wijziging van deze Algemene bepalingen treden deze gewijzigde algemene bepalingen telkenmale in werking op de dag, waarop een nieuw erfpachtstijdvak na zulk een raadsbesluit aanvangt.
- 22.2. 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.
- 22.3. Tenminste twee jaren vóór afloop van een volledig erfpachtstijdvak, 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 erfpachtstijdvak van kracht zullen zijn.
- 22.4. Is een kennisgeving, als bedoeld in het vorige lid van dit artikel, niet tijdig gedaan of is een raadsbesluit genomen in de laatste twee jaren van het lopende erfpachtstijdvak dan blijven de tot dusverre geldende bepalingen en voorwaarden voor het nieuwe erfpachtstijdvak van kracht tot twee jaren zijn verstreken, te rekenen vanaf het tijdstip waarop de kennisgeving alsnog is uitgebracht.
- 22.5. Indien de erfpachter zich niet kan verenigen met de voorgestelde wijziging van de algemene bepalingen en/of bijzondere voorwaarden, als bedoeld in het eerste en tweede lid van dit artikel kan hij aan het erfpachtsrecht een einde maken op het tijdstip van afloop van een tijdvak, door opzegging aan burgemeester en wethouders bij aangetekende brief, binnen een jaar na ontvangst van de kennisgeving, bedoeld in lid 3 van dit artikel.

- 22.6. Indien het erfpachtsrecht wordt beëindigd ingevolge het bepaalde in het vorige lid, zal binnen 1 maand na afloop van het lopende tijdvak de in erfpacht uitgegeven grond met opstallen ter vrije beschikking van de gemeente moeten worden gesteld. In dit geval zal de gemeente handelen overeenkomstig het bepaalde in artikel 16 lid 7 t/m 12, met uitzondering van het bepaalde in lid 8, met dien verstande, dat eveneens geen bedrijfsschade zal worden vergoed, geleden ter zake van een bedrijf dat geheel in overeenstemming met de overeenkomst op de grond of in de daarop gestichte opstallen wordt uitgeoefend.
- 22.7. In afwijking van het bepaalde in lid 1 kunnen de gewijzigde bepalingen op een eerder tijdstip dan in dat lid is voorzien van toepassing worden verklaard, 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.
- 22.8. Indien het vorige lid van dit artikel toepassing vindt, kunnen tegelijkertijd ook in het aldaar genoemde geval de bijzondere voorwaarden worden gewijzigd.
- 22.9. Een raadsbesluit tot wijziging van enige in de erfpachtsakte gestelde bepaling of voorwaarde, tot stand gekomen ingevolge het in artikel 21, alsmede in het onderhavige artikel bepaalde, wordt zo spoedig mogelijk ter kennis gebracht van de erfpachter en de hypotheekhouder(s).

VIII. SLOTBEPALINGEN

Artikel 23 (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 24 (termijnen voor inlevering van stukken)

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

Artikel 25 (aanhaling van deze Algemene bepalingen)

Deze bepalingen kunnen worden aangehaald onder de titel "Algemene bepalingen voor uitgifte in voortdurende erfpacht 1978".

- B. de in de Algemene bepalingen bedoelde formulieren A en B vast te stellen overeenkomstig de bij dit besluit behorende modellen.
- C. te bepalen dat zij die op de datum van dit besluit als erfpachters der gemeente zijn aan te merken, overeenkomstig de nader door burgemeester en wethouders te bepalen wijze binnen 2 jaar nadat burgemeester en wethouders een en ander aan de erfpachter ter kennis hebben gebracht, hun voorkeur kunnen uitspreken dat de bij dit besluit vastgestelde Algemene bepalingen voor uitgifte in voortdurende erfpacht 1978 op hun recht van toepassing worden, een en ander onder nader door burgemeester en wethouders te stellen voorwaarden, waaronder medebegrepen eventuele herziening van de canon. Hierna zullen burgemeester en wethouders zorg dragen voor het vervullen van de daartoe nodige formaliteiten.

Vastgesteld bij raadsbesluit van 11 mei 1978, nr. 4.

Goedgekeurd bij besluit van gedeputeerde staten van Noord-Holland van 30 januari 1979, nr. 258.

Opgenomen in de op 1 mei 1979 voor notaris A.J. v.d. Bosch te Alkmaar verleden akte, overgeschreven ten hypotheekkantore te Alkmaar op 1 mei 1979 in deel 3898 nr. 97.

BIJLAGE I

Formulier A, behorende bij de Algemene bepalingen voor uitgifte in voortdurende erfpacht 1978.

De ondergetekende(n),

(beroep),

(woonplaats),

verklaart, dat het recht van erfpacht, _____ verklaren, een onverdeeld aandeel in het recht van erfpacht, verleend op het onroerend goed, kadastraal bekend gemeente

sectie _____, nummer _____
(afkomstig van het onroerend goed, dat op

het tijdstip van de uitgifte in erfpacht bij het kadaster van die gemeente bekend was als sectie _____, onder nummer

aan

door de gemeente Alkmaar bij akte, verleden op

ten overstaan van notaris _____
te

overgeschreven ten hypotheekantore te Alkmaar, op

in deel _____, nummer _____,
uit kracht van

overgeschreven ten hypotheekantore te Alkmaar,

op _____ in deel _____
nummer _____

is overgegaan op hem (haar, hen), ondergetekende(n), onder dezelfde bepalingen, als daarop ten tijde van de overgang ingevolge de bepalingen van de akte van uitgifte in erfpacht van toepassing waren, zodat alle rechten en verplichtingen welke uit de gemelde akte van uitgifte voor de erfpachter voortvloeien, sedert de ten bate en ten laste komen van hem (haar, hen), ondergetekende(n), en verklaart (verklaren) ter zake van gemeld recht van erfpacht (een onverdeeld aandeel in het recht van erfpacht) woonplaats te kiezen in de gemeente Alkmaar,

BIJLAGE II

Formulier B, behorende bij de Algemene bepalingen voor uitgifte in voortdurende erfpacht 1978

De ondergetekende(n),

(beroep),

(woonplaats),

uit kracht van de akte van hypotheekverlening, verleden op

voor notaris _____ te

ingeschreven ten hypotheekkantore te
op

_____ in deel _____ nummer

houd(st)er(s) van een hypotheek op het (onverdeeld aandeel in het) recht van erfpacht, dat de gemeente Alkmaar bij notariële akte

van de _____ verleend heeft aan

op de aan de _____ te Alkmaar gelegen
grond, kadastraal bekend gemeente

sectie _____ nummer
(afkomstig van het onroerend goed,

dat op het tijdstip van de uitgifte in erfpacht bij het kadaster van die gemeente bekend was als sectie

nummer _____), overgeschreven ten hypotheekkantore te Alkmaar, op

in deel _____ nummer _____,
ten aanzien van welk recht laatstelijk een akte

van wijziging is opgemaakt op _____, ten
overstaan van notaris

overgeschreven ten hypotheekkantore te Alkmaar, op
in deel

nummer,

verklaart (verklaren) gebruik te maken van de voorschriften, ten behoeve van hypotheekhouders opgenomen in de Algemene bepalingen, onder welk gemeld recht van erfpacht is verleend, 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 (zij) verklaart (verklaren) tevens aan burgemeester en wethouders kennis te zullen geven van het tenietgaan van de hypothecaire schuld en van alle gevallen, waarin hij (zij) toestemming geeft (geven) de hiervorenbedoelde inschrijving geheel of gedeeltelijk door te halen.

_____, de _____ 19

Toelichting op de algemene bepalingen voor uitgifte in voortdurende erfpacht 1978.

I. ALGEMEEN

Artikel 1 (begripsomschrijving)

Overeenkomstig de moderne inzichten van wetgevingstechniek vangen de Algemene bepalingen aan met een begripsomschrijving. De bedoeling hiervan is, dat niet direct duidelijke begrippen nader worden omschreven.

In de Algemene bepalingen, welke thans aan u worden voorgelegd, wordt op verschillende plaatsen, met name in artikel 21 en 22, de term erfpachtstijdvak gebezigd. Reden waarom van deze term onder b. een nadere omschrijving wordt gegeven.

Artikel 2 (algemeen artikel)

In artikel 767 van het Burgerlijk Wetboek en in het tweede lid van artikel 5.7.1.1. van het ontwerp Nieuw Burgerlijk Wetboek (nader te noemen N.B.W.) is bepaald, dat in de akte van vestiging aan de erfpachter de verplichting kan worden opgelegd aan de eigenaar op al dan niet regelmatig terugkerende tijdstippen een geldsom - de canon - te betalen. Dit betekent, dat overeengekomen kan worden dat een canon zal zijn verschuldigd in een andere vorm dan een bepaald geldsbedrag. Aangezien de nieuwe Algemene bepalingen uitgaan van een tegenprestatie in de vorm van een geldsbedrag komt het ons gewenst voor in deze Algemene bepalingen uitdrukkelijk te regelen, dat uitgifte in erfpacht geschiedt tegen een canon in geld.

Artikel 3 (hoofdelijke aansprakelijkheid)

Niet alleen wanneer de gemeente aan meer personen te zamen het erfpachtsrecht verleent, maar ook wanneer het erfpachtsrecht op meerdere personen overgaat zijn deze hoofdelijk aansprakelijk.

Artikel 4 (vormvoorschriften)

Onder wijziging van het recht van erfpacht wordt ook gerekend wijziging van de canon.

Derhalve zal telkenmale bij herziening van de canon een notariële akte moeten worden overgeschreven in de daartoe bestemde openbare registers. Dit is van belang, omdat deze wijziging anders slechts "persoonlijke" werking tussen partijen zou hebben.

Indien een wijziging plaatsvindt ten gunste van de gemeente achten wij het redelijk, dat de hieruit voortvloeiende kosten worden gedragen door de gemeente. In bijzondere gevallen kan worden toegestaan, dat de akte wordt verleden ten overstaan van een notaris van een buiten het arrondissement Alkmaar standplaats hebbende notaris.

Artikel 7 (deskundigen)

Deze methode van aanwijzing van deskundigen biedt naar onze mening de grootst mogelijke garantie, dat "onpartijdige" deskundigen worden benoemd. De kans is namelijk groot, dat de gezamenlijk aangewezen derde deskundige uiteindelijk veelal beslist. Bovendien wordt op deze wijze tijd gewonnen.

II. FINANCIËLE VERPLICHTINGEN VAN DE ERFPACHTER

Artikel 9 (betaling van de canon/boeten)

Deze boete werkt als verhoging van de canon en heeft derhalve rang vóór de hypotheekhouder(s). De laatste zin in lid 2 is aan deze bepaling toegevoegd ten einde buiten twijfel te stellen, dat de gemeente ook eventueel nakoming en/of schadevergoeding kan vorderen.

Naar onze mening is het minder juist de hoogte van de boete vast te zetten op een bepaald bedrag. Een boete zal alleen dan een stimulans zijn voor de erfpachter om zijn verplichtingen na te komen, indien de hoogte van de boete wordt gerelateerd aan de canon. Voorts willen wij erop wijzen, dat het derde lid niet van toepassing is ingeval van niettijdige betaling van de canon.

Deze boete heeft rang na de hypotheekhouder(s).

Artikel 10 (vooruitbetaling en terugbetaling van de canon)

De resterende canon ad f 10,- per jaar dient als erkenning van de eigendom, als bedoeld in artikel 767 van het Burgerlijk Wetboek.

Artikel 11 (lasten)

Vgl. artikel 5.7.1.81 N.B.W..

III. OVERIGE VERPLICHTINGEN VAN DE ERFPACHTER EN VERZUIM

Artikel 12 (verplichtingen van de erfpachter, welke niet zijn vermeld onder artikel 8 t/m 11)

Aangezien de Hinderwet evenmin als de Wet op de Ruimtelijke Ordening voldoende armslag geeft om elke onaanvaardbare hinder en overlast te voorkomen, is ook op dit punt een aanvullende privaatrechtelijke regeling vereist.

In het algemeen achten wij het niet noodzakelijk de verbodsbepalingen genoemd in lid 4 ook van kracht te doen zijn bij de uitgifte van industrieterrein.

Als in een bepaald geval daartoe aanleiding bestaat kan alsnog een bijzondere bepaling worden opgenomen, waarin de verboden zijn geregeld.

Bij de uitgifte van industrieterrein zal, toegesneden op het betreffende terrein, bijzondere voorwaarden worden gesteld met betrekking tot de toelaatbaarheid van categorieën van bedrijven.

Artikel 13 (verzuim)

Aangezien deze bepaling betrekking heeft op het niet nakomen van enige verplichting is dit artikel in de betreffende titel ondergebracht.

IV. OVERGANG VAN HET RECHT VAN ERFPACHT

Artikel 14 (wijziging in erfpacht(er))

In artikel 5.7.1.6. van het N.B.W. wordt de erfpachter de bevoegdheid gegeven de zaak, waarop het recht van erfpacht rust, te verhuren of te verpachten, voor zover in de akte van vestiging niet anders is bepaald. Na ampele overweging menen wij, dat de erfpachter, die immers in beginsel het volle genot heeft van de zaak, de vrijheid moet worden gelaten de zaak aan een derde in (persoonlijk) gebruik te geven.

Denkbaar zou zijn dat een ingebruikgeving slechts mogelijk zou zijn na voorafgaande schriftelijke toestemming. In verband met het bepaalde in lid 2 van bovengenoemd artikel van het N.B.W. en mede gelet op het belang van de erfpachter kan een dergelijke geclausuleerde mogelijkheid van verhuur etc. van de zaak, waarop het recht van erfpacht rust, onzes inziens in het algemeen beter achterwege worden gelaten.

Wanneer een verhuring, verpachting of in bruikleen afstaan leidt tot een voor de gemeente onaanvaardbare verandering van het gebruik van de grond en/of het daarop gestichte kan vervallenverklaring door de rechter gevorderd worden of een wijziging van de canon en/of van de bepalingen en voorwaarden plaatsvinden. Desgewenst kan de erfpachter incidenteel bij bijzondere voorwaarden het verbod worden opgelegd om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming te verhuren etc..

V. EINDE VAN HET RECHT VAN ERFPACHT

Artikel 15 (verbod van opzegging door de erfpachter)

Zo min als de gemeente de bevoegdheid heeft om, behoudens het bepaalde in de artikelen 16, lid 2 en 17, het recht van erfpacht (eenzijdig) te beëindigen, zo min dient naar onze mening de erfpachter deze bevoegdheid te worden gegeven.

Bovendien heeft de erfpachter de mogelijkheid om zijn recht van erfpacht geheel of gedeeltelijk over te dragen.

Artikel 16 (beëindiging door de gemeente om redenen van algemeen belang en bepaling van de alsdan toe te kennen schadevergoeding)

Uit een oogpunt van rechtszekerheid voor de erfpachter is het gewenst, dat de raad in het desbetreffende besluit aangeeft, om welke redenen van algemeen belang de gemeente de beschikking over de in erfpacht uitgegeven grond dient te verkrijgen.

De bepaling in lid 9 is ingegeven door artikel 91 van de onteigeningswet, luidende: "bij de berekening der schadevergoeding wordt niet gelet op veranderingen, welke kennelijk tot stand zijn gebracht om de schadevergoeding te verhogen; evenmin wordt gelet op veranderingen, tot stand gebracht na de nederlegging ter inzage van de in artikel 80, tweede en derde lid, bedoelde bescheiden".

Artikel 17 (vervallenverklaring door de rechter)

Door ingevolge het ontwerp N.B.W., zoals het thans luidt, vervallenverklaring bij besluit van de gemeenteraad niet meer mogelijk zal zijn, komt het ons gewenst voor, dat in deze voorwaarden alleen voorzien wordt in de mogelijkheid om de erfpachter van zijn recht vervallen te verklaren bij rechterlijk vonnis.

Artikel 17.3 Zie N.B.W. artikel 5.7.1.10., tweede lid.

Artikel 17.4 Zie N.B.W. artikel 5.7.1.10, vierde lid.

Artikel 17.13. Zie N.B.W. artikel 5.7.1.10a.

VII. WIJZIGING VAN DE CANON EN VAN DE BEPALINGEN, WAARTEGEN RESPECTIEVELIJK, WAARONDER EEN PERCEEL IS UITGEGEVEN

Artikel 22 (wijziging algemene bepalingen en/of bijzondere voorwaarden)

Artikel 22.4

Deze voorziening is gewenst voor het geval dat een kennisgeving onverhoopt niet tijdig zou worden gedaan. Indien een dergelijke voorziening achterwege wordt gelaten betekent zulks, dat voor het volgende erfpachtstijdvak de oude erfpachtsbepalingen en voorwaarden blijven gelden en voorts dat voor het tijdvak geen bijsturing van de canon zal kunnen plaatsvinden.

Wanneer derhalve aan de erfpachter niet tijdig van de voorgenomen herziening kennis wordt gegeven heeft dit alleen tot gevolg, dat de herziening op een later tijdstip dan de aanvangsdatum van het nieuwe erfpachtstijdvak in werking zal treden.

Tekstuitgave: mei 1979.
