



Algemene bepalingen voor ~~uitgifte in~~ voortdurende erfpacht ~~1978~~2024

INHOUDSOPGAVE	PAGINA
I. Algemeen	2
<u>Artikel 1</u> (begripsomschrijving)	2
<u>Artikel 2</u> (algemeen artikel)	2
<u>Artikel 3</u> (hoofdelijke aansprakelijkheid)	2
<u>Artikel 4</u> (vormvoorschriften)	2
<u>Artikel 5</u> (keuze woonplaats)	2
<u>Artikel 6</u> (toestand en aanduiding object)	3
<u>Artikel 7</u> (deskundigen)	3,4
II. Financiële verplichtingen van de erfpachter	4
<u>Artikel 8</u> (vaststelling van de canon bij uitgifte)	4
<u>Artikel 9</u> (betaling van de canon/boeten)	4
<u>Artikel 10</u> (vooruitbetaling van de canon)	4,5
<u>Artikel 11</u> (lasten)	5
III. Overige verplichtingen van de erfpachter	5
<u>Artikel 12</u> (verplichtingen van de erfpachter, welke niet zijn vermeld onder art. 8 t/m 11)	5,6
<u>Artikel 13</u> (herstelling, verandering of verwijdering geëist door de gemeente)	6
IV. Wijziging in erfpacht(er)	6
<u>Artikel 14</u> (wijziging in erfpacht(er))	6
V. Einde van het recht van erfpacht	6
<u>Artikel 15</u> (verbod van opzegging door de erfpachter)	6
<u>Artikel 16</u> (beëindiging door de gemeente wegens tekortkoming door de erfpachter en/of wanbetaling van de canon)	6,7
<u>Artikel 17</u> (vergoeding bij beëindiging wegens tekortkoming door de erfpachter en/of wanbetaling van de canon)	7,8
<u>Artikel 18</u> (beëindiging door de gemeente om redenen van algemeen belang)	8,9
<u>Artikel 19</u> (vergoeding bij beëindiging door gemeente om redenen van algemeen belang)	9
<u>Artikel 20</u> (gevolgen beëindiging door de gemeente; ontruiming)	9,10
VI. Hypotheekhouders	10

Artikel 21 (bescherming hypotheekhouder(s))	10
---	----

VII. Wijziging van de canon en van de bepalingen, waartegen respectievelijk waaronder een perceel is uitgegeven 10

Artikel 22 (wijziging

van de canon)	10,11
Artikel 23 (wijziging Algemene bepalingen en/of bijzondere voorwaarden)	11,12

VIII. Slotbepalingen 12

Artikel 24 (samenloop van rechtsmiddelen of vorderingen van de gemeente)	12
Artikel 25 (derdenwerking; kwalitatieve verplichting; kettingbeding)	12
Artikel 26 (aanhaling van deze Algemene bepalingen)	12

I. ALGEMEEN

Artikel 1 (begripsomschrijving)

Deze bepalingen verstaan onder de volgende begrippen met hoofdletter:

- a. opstellen Algemene bepalingen:
Deze algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht 2024;
- a.b. Opstellen:
de op of in de grond aanwezige onroerende zaken, ~~ook die welke door bestemming onder onroerende zaken worden begrepen~~;
- b.c. erfpachtstijdvak 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 2223, lid 75;
- 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~~;
- d. Grondwaarde:
de waarde van het perceel casu quo het perceelsgedeelte, vastgesteld op basis van de in de erfpachtovereenkomst en erfpachtakte opgenomen bestemming en het toegestane gebruik van het perceel casu quo het appartementsrecht.

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 erfenamen, 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 goedkeuringhet door of namens het college van het desbetreffendeburgemeester en wethouders genomen besluit van de gemeenteraad geschieden ten overstaan van een in het arrondissement Alkmaarde ring Noord-Holland standplaats hebbende notaris, ter keuze van de erfpachter.
~~Burgemeester~~Het college van burgemeester en wethouders zijnis 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(digitaal) 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~~Indien het eerste of tweede lid van artikel 2223 van 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 binnenis, dan neemt de gemeente Alkmaar.~~
- ~~5.2. De keuze van woonplaats moet gedaan worden bijde notariële aktekosten (alsmede de kosten voor een (digitaal) afschrift danwel uittreksel van deze 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.~~
- ~~4.4. 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 lid 2 van dit artikel) voor haar rekening als het tweede lid, blijftinitiatief hiervoor bij de oude gemeente ligt. De gemeente kiest in dat geval een in de ring Noord-Holland standplaats hebbende notaris.~~

Artikel 5 (keuze woonplaats)

- ~~5.1 De erfpachter moet ervoor zorgen dat diens adres bekend is bij de gemeente.~~
- ~~5.3. 5.2 Als de erfpachter geen werkelijke of gekozen woonplaats gelden en wordtin Nederland heeft, is de erfpachter geacht aldaarverplicht woonplaats te hebben gekozenkiezen op het kantoor van een notaris die in de ring Noord-Holland is gevestigd.~~
- ~~5.3 Van de woonplaatskeuze en de wijziging daarvan moet de erfpachter de gemeente schriftelijk op de hoogte stellen.~~

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 erfpachtsakteakte van uitgifte in erfpacht, vrij van hypothecaire inschrijvingen en van beslagen, doch overigens met alle heersende en lijdende erfdienstbaarheden en verdere rechten en lasten, daaraan verbonden, zonder dat de gemeente tot enige vrijwaring is gehouden dan tot die wegens uitwinning, hypothecaire inschrijvingen en beslagen.
- 6.2. De erfpachter wordt geacht het hemaan de erfpachter 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. HijDe 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.

Artikel 7 (deskundigen)

- 7.1. ~~Zo dikwijls~~ Als er in de deze Algemene bepalingen, waaronder een goed in erfpacht is uitgegeven, of eventuele bijzondere erfpachtbepalingen sprake is van deskundigen, wordt daaronder verstaan een aantal van drie.
- 7.2. Als de gemeente of de erfpachter het voornemen heeft om:
- a. de waardebepaling van het erfpacht op het moment van de in artikel 16 bedoelde beëindiging door opzegging, casu quo de waardebepaling van het appartementsrecht op het moment van de in artikel 16, lid 11 tweede deel, bedoelde overname van het appartementsrecht door de gemeente, of
 - b. de hoogte van de vergoeding bij beëindiging in het algemeen belang, zoals bedoeld in artikel 18 en 19, of
 - c. de hoogte van de Grondwaarde bij canonherziening, zoals bedoeld in artikel 22.11, voor te leggen aan deskundigen, stelt deze partij de ander daarvan schriftelijk op de hoogte. Als de gemeente degene is die dit voornemen heeft en er sprake is van een geschil, dan krijgt de erfpachter de gelegenheid om gedurende zes weken na dagtekening van het schrijven zoals bedoeld in dit lid te kiezen voor vaststelling door een bevoegde rechter. Als de erfpachter deze mogelijkheid niet benut tijdens deze termijn, stemt de erfpachter in met het voorleggen aan de deskundigen.
- 7.3. Aanwijzing deskundigen door de rechtbank:
- ~~7.2.~~ De in hetde vorige lidleden bedoelde deskundigen zullen, op verzoek van de meest gereede partij, worden aangewezen door de President van de Arrondissementsrechtbankrechtbank te AlkmaarNoord-Holland. Dit verzoek wordt tegelijkertijd ter kennis gebracht van de wederpartij. De partij, die het in lid 2 van dit artikel bedoelde verzoek heeft gedaan, doet binnen één week, nadat zij daarvan mededeling van de rechtbank heeft ontvangen, de wederpartij opgaaf van degenen die zijn aangewezen als deskundigen.
- ~~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. Onderhandse aanwijzing deskundigen:
- In het geval genoemd in lid 2 sub c van dit artikel, krijgt de erfpachter de gelegenheid om gedurende zes weken na dagtekening van het schrijven zoals bedoeld in lid 2 van dit artikel, te kiezen voor onderhandse aanwijzing van deskundigen (in plaats van door de rechtbank zoals bedoeld in lid 3 van dit artikel). Als de erfpachter deze mogelijkheid niet benut tijdens deze termijn, stemt de erfpachter in met aanwijzing van de deskundigen via de rechtbank zoals bedoeld in lid 3 van dit artikel.
- De onderhandse aanwijzing van deskundigen wordt ook in andere gevallen gevolgd, indien de rechtbank aangeeft dat zij niet bevoegd is om deskundigen aan te wijzen.
- De onderhandse aanwijzing geschiedt als volgt:
- a. één deskundige door de gemeente;
 - b. één deskundige door de erfpachter;
- beiden binnen één maand nadat of de erfpachter de keuze voor de onderhandse aanwijzing tijdig aan de gemeente heeft meegedeeld, of de mededeling van de rechtbank ter kennis van partijen is gekomen dat zij geen deskundigen aan kunnen wijzen. Deze aanwijzing wordt binnen één week schriftelijk ter kennis gebracht van de andere partij. Indien de erfpachter de aanwijzing van de deskundige niet tijdig schriftelijk ter kennis van de gemeente heeft gebracht, geschiedt diens aanwijzing op een wijze door de gemeente te bepalen.
- c. één deskundige door de andere twee deskundigen samen.
- Deze aanwijzing wordt schriftelijk gelijktijdig ter kennis gebracht aan partijen.
- ~~7.4.~~ 7.5. De deskundigen hebben tot taak een bindend advies uit te brengen omtrent de vraag of het punt van geschil tussen partijen, dat aan hen is voorgelegd.
- 7.6. De deskundigen geven beide partijen de gelegenheid te worden gehoord bij aanvang

van de procedure en over het conceptadvies. Desgewenst kunnen de partijen zich hierbij laten vertegenwoordigen.

- 7.7. De deskundigen stellen vervolgens hun advies vast met inachtneming van de Algemene Bepalingen en bijzondere bepalingen die op het erfpachtrecht van toepassing zijn.
- 7.5-7.8. Indien de deskundigen niet tot een eenstemmig advies kunnen komen, geldt alsbindend advies, het advies dat is uitgebracht bij meerderheid van stemmen.
- 7.6-7.9. Binnen drie maanden na de aanwijzing ~~overeenkomstig het tweede lid van dit artikel~~ van de deskundigen moet het advies ter kennis van partijen worden gebracht.
- 7.7-7.10. Zo dikwijls aan het bepaalde in het voorgaande lid dreigt niet te worden voldaan of nietis 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 rechtbank te Noord-Holland verzoeken opnieuw drie deskundigen aan te wijzen. Indien de deskundigen in eerste instantie onderhands zijn aangewezen, of de rechtbank aangeeft dat zij niet (meer) bevoegd is om deskundigen aan te wijzen, kunnen ook onderhands (nogmaals) drie deskundigen aangewezen worden zoals bedoeld in lid 4 van dit artikel.
- 7.8-7.11. Bij toepassing van de laatste ~~volzintwee volzinnen~~ van het vorige lid zijn de leden twee, laatste volzin, drie, vier, vijf, zes tot en zeven, met lid 10 eerste volzin, en lid 12 van overeenkomstige toepassing.
- 7.9-7.12. 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. — FINANCIELE VERPLICHTINGEN VAN DE ERFPACHTER

II. Artikel 8 (vaststelling van de canon bij uitgifte)

- 8.1. De canon wordt berekend naar een percentage van de ~~werkelijke grondwaarde~~ 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 Erfpachtstijdvak onveranderd.
- 8.3-8.2. De in het eerste lid van dit artikel bedoelde grondwaarde, tenzij sprake is die, welke geldt op de dag, waarop burgemeester en wethouders de aanvrager berichten, dat zij bereid zijn aan de gemeenteraad van een voorstel te doen tot uitgifte in erfpachtsituatie als bedoeld in artikel 22 lid 7.
- 8.4-8.3. 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 een opslag van 0,25% ~~wegens administratiekosten voor kosten en risico~~. Dit percentage wordt elk kalenderkwartaal door het college van burgemeester en wethouders vastgesteld naar de toestand op de eerste van dat kwartaal en geldt op. De gemeente behoudt zich het recht voor om te differentiëren naar type casu quo de dag als bedoeld in lid 3 bestemming van het erfpachtrecht.

Artikel 9 (betaling van de canon/boeten)

~~Artikel 9 (betaling van de canon/boeten)~~

- 9.1. De canon moet bij vooruitbetaling ~~in drie maandelijks termijnen worden betaald, jaarlijks of per kwartaal, uiterlijk opbinnen dertig dagen nadat de achtste werkdag van elk der maanden januari, april, juli en oktober worden voldaan, met dien verstande dat gemeente 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~~ erfpachter een factuur heeft gestuurd, 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 de wettelijke rente~~. Een gedeelte van een maand wordt voor een volle maand gerekend. Zonder gelijktijdige voldoening van het bedrag, ~~waarmede~~ 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, ~~en~~ schade

~~en interessen~~ te vorderen, ~~indien daartoe termen aanwezig zijn~~, alsmede om nakoming te eisen.

- 9.3. Wegens het niet-~~voldoen~~ aan enige andere verplichting van de erfpachter ter zake van de aan de erfpachter ~~ter zake van de hem~~-verleende erfpacht ~~opgelegde verplichting~~, dan het betalen van de canon, kan ~~de raad hem~~ het college van burgemeester en wethouders de erfpachter een boete opleggen van ten hoogste ~~vijf maal~~ vijfmaal het bedrag van de canon, dat alsdan per jaar verschuldigd is, te betalen binnen de daarbij door ~~hem~~ haar 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 kan het college van burgemeester en wethouders binnen veertien dagen na het eindigen van ~~de~~ deze termijn van één maand ~~aan de hypotheek-houders kennis van~~ hypotheekhouders informeren over het ingebreke in gebreke 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~~ moet worden betaald in ~~gangbare Nederlandse munteuro's of de op dat moment geldende munteenheid~~ zonder enige korting of ~~schuldvergelijkingverrekening~~, uit ~~welkenwelke~~ hoofde ook. De betaling geschiedt aan de ~~comptabele der~~ gemeente op ~~de~~ door ~~hem~~ aan te geven haar aangegeven wijze en op een zodanig tijdstip dat ~~hij op de verschijndagen~~ zij binnen dertig dagen na iedere factuurdatum over de verschuldigde bedragen kan beschikken.

Artikel 10 (vooruitbetaling ~~en terugbetaling~~ van de canon)

- 10.1. Bij het aangaan van een ~~erfpachtsovereenkomst~~ erfpachtovereenkomst heeft de erfpachter het recht de ~~erfpachtstermijnen~~ erfpachttermijnen over het ~~eerste-erfpachtstijdvak behoudens een bedrag van f 10,- per jaar~~ betreffende Erfpachtstijdvak door betaling van een bedrag ineens te voldoen.
- 10.2. ~~Burgemeester~~ Het college van burgemeester en wethouders ~~zijn~~ is 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 ~~be-rekenen~~ berekenen contante waarde van de tijdens de afkoopperiode verschuldigde canonbedragen.
- 10.4. De vooruitbetaling wordt geconstateerd bij ~~onderhandse~~ notariële akte, welke ~~de gemeente doet overschrijven~~ bij afschrift wordt ingeschreven 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~~ vanaf 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, geve geeft het college van 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

III.

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

- 12.1. De erfpachter is verplicht:
- de ~~erfpachtsgro~~ nder erfpachtgrond en de daarop aanwezige en nog door ~~hem~~ erfpachter op te richten ~~opstallen~~ Opstallen in behoorlijke staat, ten genoegen van het college van burgemeester en wethouders, te onderhouden en deze ~~opstallen~~ Opstallen bij geheel of gedeeltelijk tenietgaan (waaronder mede wordt verstaan gehele of gedeeltelijke sloop van ~~opstallen~~ Opstallen), zo spoedig mogelijk te doen herbouwen of herstellen;
 - de ~~gemeente~~ gemeente te vrijwaren tegen elke aanspraak op vergoeding van kosten, ~~schaden~~ en interessenschade, welke derden wegens gehele of gedeeltelijke instorting van de ~~opstallen~~ Opstallen tegen de gemeente zouden kunnen doen gelden;
 - te gedogen, dat op, in, aan of boven de grond en de ~~opstallen~~ Opstallen zoveel en zodanige palen, kabels, draden, isolatoren, rozetten, ~~aanduidingsbordjes~~ aanduidings-

bordjes, schakelkasten, pijpleidingen en andere voorwerpen, voor openbare doeleinden bestemd, worden aangebracht en instandin stand gehouden, zolang als het college van burgemeester en wethouders nodig achten danwelacht, dan wel worden hersteld of vernieuwd, wanneer dit door het college van 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~~ tevorenvindt eerst overleg met de erfpachter plaats.;

d. het erfpachtrecht te gebruiken overeenkomstig de bestemming en/of het toegestane gebruik zoals opgenomen in de notariële akte van uitgifte in erfpacht en/of een eventuele opvolgende notariële akte met betrekking tot het erfpachtrecht.

- 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~~Opstallen verandering te brengen;
 - b. de grond met de daarop aanwezige ~~opstallen~~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 het college van burgemeester en wethouders, gevaar, schade of hinder danweldan wel bezwaar uit een oogpunt van welstand of aantasting van het milieu te duchten is;
 - d. de grond met de daarop aanwezige ~~opstallen~~Opstallen (mede) te gebruiken voor het plaatsen of aanbrengen van voorwerpen, waarvan, naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders, gevaar, schade, hinder, danweldan wel 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~~Het college van burgemeester en wethouders zijnis 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~~Het college van burgemeester en wethouders zullenzal 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 herstelling, verandering of verwijdering geëist door het enkel verloop van de termijn in gebreke, zonder dat daartoe een ingebrekestelling vereist wordt. de gemeente)~~

~~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 het college van 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 WIJZIGING

IN ERFPACHT(ER)

Artikel 14 (wijziging in erfpacht(er))

~~Artikel 14 (wijziging in erfpacht(er))~~

- 14.1. Indien de erfpachter voornemens van plan is het recht van erfpacht of een appartementsrecht met betrekking tot een dergelijk recht, waarvan de bestemming anders dan wonen is, in zijn geheel te vervreemden is hij of toe te delen, dan is de erfpachter verplicht hiervan schriftelijk mededeling te doen aan het college van burgemeester en wethouders. De regeling van de rechten en verplichtingen, zowel van de oude als van de nieuwe erfpachter behoeft dan de goedkeuring van genoemd college.
- ~~Indien de Voor alle rechten van erfpacht (ongeacht de bestemming) geldt dat indien de erfpachter het voornemen heeft van plan is het recht van erfpacht verticaal te splitsen of gedeeltelijk (door de erfpacht op een gedeelte van de zaak te vervreemden behoeft hij of toe te delen), te splitsen in appartementsrechten of de zaak waarop het erfpachtrecht rust,~~

- geheel of gedeeltelijk in ondererfpacht uit te geven, de erfpachter hiervoor ~~devoorafgaande~~ schriftelijke goedkeuring van het college van burgemeester en wethouders heeft.
- 14.2. Ingeval van overgang van het recht van erfpacht De gemeente neemt een schriftelijke aanvraag tot goedkeuring als bedoeld in de in lid 1 van dit artikel, binnen een redelijke termijn in behandeling. De gemeente kan voorwaarden en/of een termijn verbinden aan de goedkeuring. De gemeente geeft de gevraagde goedkeuring, als dit past binnen de dan geldende privaat- en publiekrechtelijke wet- en regelgeving en er zich geen gemeentelijk belang tegen verzet. De gemeente toetst hierbij tevens aan de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur (Bibob) voor zover deze wet, en eventueel op grond hiervan vastgesteld gemeentelijk beleid, van toepassing is. De gemeente zal de goedkeuring niet op onredelijke gronden onthouden.
- 14.2.14.3. Indien de gerechtigdheid tot het recht van erfpacht, geheel of gedeeltelijk, wijzigt, moet de nieuwe erfpachter daarvan binnen één maand na de dag van overgang aan wijziging schriftelijke mededeling doen aan het college van burgemeester en wethouders kennis geven bij een verklaring, opgesteld volgens het bij deze Algemene bepalingen behorende en op zijn verzoek beschikbaar te stellen formulier A en en aan hen tevens inzage geven van een of meer bescheidende stukken, waaruit de overgang wijziging blijkt. Bovendien moet hij deze binnen genoemde termijn aan de gemeente betalen al hetgeen betalen dat de vorige erfpachter haar met betrekking tot het recht van erfpacht nog schuldig is, voor wat betreft de canon conform het bepaalde in artikel 92 boek 5 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek.
- 14.3.14.4. Indien het recht van erfpacht verkocht wordt wegens gerechtelijke tenuitvoerlegging of krachtens het beding, vermeld in artikel 4223268 boek 3 en volgende 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 de vorige erfpachter haar met betrekking tot het recht van erfpacht overigens nog schuldig is.

V. — EINDE VAN HET RECHT VAN ERFPACHT

V. — 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 wegens tekortkoming door de erfpachter en/of wanbetaling van de canon)

- 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.
- 16.2.16.1. Bij besluit van de gemeenteraad kan het recht van erfpacht te allen tijde door de gemeente 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 opgezegd indien de erfpachter:
- a. Indien aanin verzuim is de gemeenteraad canon over twee achtereenvolgende jaren te betalen; en/of
- b. in ernstige mate tekortschiet in de nakoming van diens andere verplichtingen.
- 16.2. Om tot opzegging over te kunnen gaan, is een daartoe strekkend besluit van de gemeente nodig. De gemeente heeft daarbij het recht om van de erfpachter vergoeding te vorderen van (eventuele) boetes, kosten en schade zoals ook bepaald in artikel 9 lid 2 en artikel 9 lid 3 en zij behoudt hierbij het recht op de reeds verschuldigde canon.
- 16.3. De gemeente stelt de erfpachter, de hypotheekhouder(s) en degenen die daarnaast als beperkt gerechtigde of beslaglegger op het erfpachtrecht in de openbare registers staan ingeschreven, schriftelijk in kennis van 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 deurwaardersexploît. Hierbij wordt de reden van de voorgenomen beëindiging toegelicht. Dit voorstel tot beëindiging kan ook algemeen bekend worden gemaakt.
- 16.4. Omtrent een zodanig voorstel neemt de gemeenteraad gemeente geen beslissing,

zolang niet tenminste ~~één maand sedert de twee maanden~~ sinds de in lid 3 van dit artikel bedoelde kennisgeving is verstreken.

- ~~16.4.16.5.~~ Wanneer de ~~gemeenteraadgemeente~~ een besluit tot opzegging neemt, als bedoeld op grond van het genoemde in het tweede lid, de voorgaande leden, dan stelt hijde gemeente tevens de dag vast, waarop het recht van erfpacht eindigt en de grond met de ~~opstallenOpstallen~~ ontruimd ter vrije beschikking van de gemeente moet zijn gesteld.
- ~~16.6.~~ Tussen de dag van het besluit en de dag, waarop het recht van erfpacht eindigt, moet een tijdsruimte van tenminste twee en ten hoogste zes maanden liggen, te bepalen bij het betreffende besluit.
- ~~16.7.~~ De opzegging aan de erfpachter geschiedt vervolgens bij exploit, tenminste twee en ten hoogste zes maanden voor het tijdstip waartegen wordt opgezegd en het recht van erfpacht eindigt, zoals bepaald in het besluit bedoeld in het vorige lid.
- ~~16.8.~~ Deze opzegging moet op straffe van nietigheid binnen acht dagen nadat het exploit aan de erfpachter is uitgebracht, worden betekend aan de hypotheekhouder(s) en degenen die daarnaast als beperkt gerechtigde of beslaglegger op het erfpachtrecht in de openbare registers staan ingeschreven.
- ~~16.9.~~ 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 besluit en naar de krachtens dit artikel aan de erfpachter gedane kennisgevingen.
- ~~16.10.~~ Het rechtsgevolg van het besluit van de gemeente om het erfpachtrecht op te zeggen en de daaropvolgende opzegging aan de erfpachter blijft uit als uiterlijk één dag vóór de dag waartegen wordt opgezegd en het recht van erfpacht eindigt, de reden van de voorgenomen beëindiging weggenomen wordt én de in lid 2 van dit artikel genoemde boetes, kosten en schade zijn vergoed aan de gemeente.
- ~~16.11.~~ Indien een erfpachtrecht in appartementsrechten is gesplitst kan - overeenkomstig artikel 116 boek 5 van het Burgerlijk Wetboek - opzegging van het recht wegens verzuim in de betaling van de canon slechts geschieden, wanneer de gehele canon over twee achtereenvolgende jaren onbetaald is gebleven. De schriftelijke kennisgeving als bedoeld in lid 3 van dit artikel en betekening als bedoeld in lid 8 van dit artikel vinden in dat geval tevens plaats aan de beperkt gerechtigde of beslaglegger met betrekking tot één of meer appartementsrechten.
Indien echter het voor een appartementsrecht verschuldigde deel van de canon over twee achtereenvolgende jaren onbetaald is gebleven, dan kan het appartementsrecht door de rechter op vordering van de gemeente aan deze worden toegewezen. De erfpachter ontvangt dan een dagvaarding. De dagvaarding moet op straffe van niet-ontvankelijkheid binnen acht dagen worden betekend aan hen die als beperkt gerechtigde of beslaglegger op het appartementsrecht in de openbare registers staan ingeschreven. Door inschrijving in de openbare registers van het vonnis (nadat dit in kracht van gewijsde is gegaan) waarbij de toewijzing is uitgesproken, gaat het appartementsrecht op de gemeente over en gaan de daarop rustende beperkte rechten en beslagen teniet.
- ~~16.12.~~ Na het einde van de erfpacht op grond van het bepaalde in dit artikel, kan de erfpachter alleen de vergoeding van de waarde die de erfpacht dan heeft - met aftrek van hetgeen de gemeente uit hoofde van de erfpacht van de erfpachter te vorderen heeft, de boetes, kosten en schade daaronder begrepen - van de gemeente vorderen, vast te stellen overeenkomstig het bepaalde in artikel 17.
- ~~16.13.~~ Na het overgaan van het appartementsrecht op de gemeente zoals bedoeld in lid 11 tweede deel van dit artikel, kan de appartementseigenaar alleen de vergoeding van de waarde die het appartementsrecht dan heeft - met aftrek van hetgeen de gemeente uit hoofde van de erfpacht van de appartementseigenaar te vorderen heeft, de boetes, kosten en schade daaronder begrepen - van de gemeente vorderen, vast te stellen overeenkomstig het bepaalde in artikel 17.

Artikel 17 (raadsbesluitvergoeding bij beëindiging wegens tekortkoming door de erfpachter en/of wanbetaling van de canon)

- ~~17.1.~~ De waarde die de erfpacht heeft op het moment van de in artikel 16 bedoelde beëindiging door opzegging, casu quo de waarde die het appartementsrecht heeft op het moment van de in artikel 16, lid 11 tweede deel, bedoelde overname van het appartementsrecht door de gemeente, wordt vastgesteld door deskundigen.
- ~~17.2.~~ Hierbij worden de bepalingen en voorwaarden in acht genomen die golden voor de erfpacht casu quo het appartementsrecht op het moment van de in artikel 16 bedoelde beëindiging door opzegging casu quo overname van het appartementsrecht door de gemeente, waaronder de betreffende algemene bepalingen en eventuele bijzondere erfpachtbepalingen

en de canon. Indien Opstallen zijn aangebracht en/of de bestemming en/of het gebruik was gewijzigd in strijd met deze bepalingen, dan dienen deze situaties te worden opgeheven en dan worden deze voor de bepaling van de vergoeding op grond van dit artikel niet meegenomen. Eventuele kosten die de gemeente dient te maken in dit kader komen voor rekening van de erfpachter.

- 17.3. De uitkering aan de erfpachter van de conform de leden 1 en 2 van dit artikel door deskundigen vastgestelde waarde, vindt plaats na aftrek van:
- a. de achterstallige bedragen van de canon;
 - b. al hetgeen erfpachter met betrekking tot het erfpachtrecht casu quo het appartementsrecht overigens nog aan de gemeente verschuldigd is; en
 - c. de kosten van de deskundigen.
- 17.4. Indien het recht van erfpacht casu quo het appartementsrecht echter met hypothe(e)k(en) was bezwaard, dan wordt de conform de leden 1 en 2 van dit artikel door deskundigen vastgestelde waarde, na aftrek van:
- a. de achterstallige bedragen van de canon;
 - b. hetgeen de erfpachter met betrekking tot het recht van erfpacht casu quo het appartementsrecht overigens nog aan de gemeente verschuldigd is; en
 - c. de kosten van de deskundigen,
- aan de hypotheekhouder(s) uitgekeerd tot een door het college van burgemeester en wethouders vast te stellen bedrag, hetwelk gelijk is aan het bedrag, dat de hypotheekhouder(s) zou toekomen, indien het een verdeling betrof van het bedrag, dat wordt verkregen bij een executoriale verkoop van het recht van erfpacht casu quo het appartementsrecht. Het daarna overblijvende gedeelte wordt aan de erfpachter, wiens erfpachtrecht beëindigd is door opzegging casu quo wiens appartementsrecht is overgenomen door de gemeente, uitgekeerd.
- 17.5. Generlei uitkering aan de erfpachter heeft plaats, zolang de grond met de Opstallen niet ontruimd ter vrije beschikking van de gemeente is gesteld (behoudens eventuele door derden rechtmatig verkregen gebruiksrechten en het eventuele retentierecht van de erfpachter).

Artikel 18 (beëindiging door de gemeente om redenen van algemeen belang)

- 18.1. Het recht van erfpacht kan naast het bepaalde in artikel 16, te allen tijde door de gemeente worden beëindigd door opzegging om redenen van algemeen belang.
- 18.2. Om tot opzegging over te kunnen gaan, is een daartoe strekkend besluit van het college van burgemeester en wethouders nodig.
- 18.3. Indien de gemeente een voornemen heeft om te besluiten het recht van erfpacht te doen eindigen volgens het bepaalde bij dit artikel, wordt daarvan namens het college van burgemeester en wethouders schriftelijk kennis gegeven aan de erfpachter, aan de hypotheekhouder(s) en degenen die daarnaast als beperkt gerechtigde of beslaglegger op het erfpachtrecht in de openbare registers staan ingeschreven. Hierbij wordt de reden van de voorgenomen beëindiging toegelicht. Dit voorstel tot beëindiging kan ook algemeen bekend gemaakt worden.
- 18.4. Omtrent een zodanig voorstel neemt het college van burgemeester en wethouders geen beslissing, zolang niet tenminste twee maanden sinds de in lid 3 van dit artikel bedoelde kennisgeving zijn verstreken.
- 18.5. Wanneer het college van burgemeesters en wethouders een besluit tot opzegging neemt, op grond van het genoemde in de voorgaande leden, dan stelt zij hierin 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.
- 18.6. Tussen de dag van het besluit en de dag, waarop het recht van erfpacht eindigt, moet een tijdsruimte van tenminste één jaar liggen, te bepalen bij het betreffende besluit.
- 18.7. Van een De opzegging aan de erfpachter geschiedt vervolgens bij exploit, tenminste één jaar voor het tijdstip waartegen wordt opgezegd zoals bepaald in het besluit, als bedoeld in het ~~tweede~~ vorige lid, wordt.
- 46-5-18.8. Deze opzegging wordt binnen acht dagen nadat het exploit aan de erfpachter is uitgebracht, eveneens kennis gegeven betekend aan de erfpachter en de hypotheekhouder(s) en degenen die daarnaast als beperkt gerechtigde of beslaglegger op het erfpachtrecht in de openbare registers staan ingeschreven.
- 46-6-18.9. 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 ~~raads~~ besluit en naar de krachtens dit artikel aan de erfpachter gedane kennisgevingen.

- 18.10. Na het einde van de erfpacht op grond van het bepaalde in dit artikel, kan de erfpachter alleen de vergoeding van de gemeente vorderen, vast te stellen overeenkomstig het bepaalde in artikel 19.

Artikel 19 (vergoeding bij beëindiging door de gemeente om redenen van algemeen belang)

- 16.7.19.1. Indien het recht van erfpacht wordt beëindigd krachtens het bepaalde in ~~lid 2~~ artikel 18, zal de gemeente de schade 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 in erfpacht of in een akte houdende wijziging van het recht van erfpacht, is gestichtgebouwd, 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 opstallengebouwde Opstallen wordt uitgeoefend. De Bij de bepaling van het bedrag van de schadevergoeding geschiedt overigens wordt daarnaast geen rekening gehouden met inachtneming van de op het moment van de nieuwbouw, verbouw of herbouw, waarmee is aangevangen, nadat het voornemen tot beëindiging van het recht geldende bepalingen van de onteigeningswet en haar toepassing ter kennis van de erfpachter is gebracht.
- 19.2. De bepaling van de schadevergoeding geschiedt verder met inachtneming van de op het moment van de beëindiging van het recht geldende bepalingen voor onteigening, zoals opgenomen in de Onteigeningswet en/of Omgevingswet en/of een wet die hiervoor in de plaats komt.
- 19.3. Als de canon van het beëindigde erfpachtrecht was afgekocht, 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 de afkoopsom hebben gegolden. Dit bedrag wordt meegenomen bij de vaststelling van de hoogte van de schadevergoeding.
- 19.4. Op basis van het voorgaande, biedt de gemeente de erfpachter schriftelijk een voorstel voor een bedrag ter vergoeding aan. Indien de erfpachter zich hiermee niet kan verenigen, laat erfpachter dit binnen twee maanden na verzending van de aanbidding van de gemeente, schriftelijk aan de gemeente weten. Op basis hiervan vindt er vervolgens overleg tussen partijen plaats.
- 16.8.19.5. Indien ten aanzien van de vergoeding, als bedoeld in het zevende lid van dit artikel, schadevergoeding 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.
- 16.10.19.6. De gemeente keert de toegekende c.q. de door deskundigen bepaalde schadevergoeding aan de erfpachter uit na aftrek van hetgeen hij de erfpachter aan haar met betrekking tot het recht van erfpacht en eventueel uit anderen hoofde nog is verschuldigd.
- 19.7. Indien het recht van erfpacht echter met hypotheek was hypothe(e)k(en) is bezwaard, wordt in afwijking van het bepaalde in het vierde lid van dit artikel het het bedrag van de schadevergoeding, na aftrek van:
a. de achterstallige bedragen van de canon; en van
b. hetgeen aan de gemeente met betrekking tot het recht van erfpacht overigens nog is aan de gemeente verschuldigd, is
16.11. aan de hypotheekhouder(s) uitgekeerd tot een door het college van 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 betref van het bedrag, dat wordt verkregen bij een executoriale 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.
- 16.12.19.8. Generlei uitkering aan de erfpachter heeft plaats, zolang niet de grond met de opstallen Opstallen niet ontruimd ter vrije beschikking van de gemeente is gesteld, (behoudens eventuele door derden rechtmatig verkregen gebruiksrechten en het

~~Artikel 17 (vervallenverklaring~~20 (gevolgen beëindiging door de rechtergemeente; ontruiming)

- ~~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 eenis beëindigd 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 vorige 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.~~20.1 ~~Indien het recht van erfpacht vervallen is verklaard op de in het vorige artikel bedoelde wijze opzegging zoals bedoeld in artikelen 16 en 18, mag de erfpachter geen opstellenOpstellen wegnemen.~~
- ~~17.7. — De gemeente is verplicht binnen zes maanden na de dag, waarop de grond met de opstellen 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 veulingsvoorwaarden te doen houden van het recht van erfpacht op de grond met de opstellen, 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 opstellen 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)

20.2 Indien na het eindigen van het erfpachtrecht de grond en het daarop ~~gestichte gebouwde~~ niet vrijwillig worden ontruimd, zal de gemeente zonder nadere ingebrekestelling 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: (behoudens eventuele door derden rechtmatig verkregen gebruiksrechten en het eventuele retentierecht van de erfpachter).

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~~21 (bescherming hypotheekhouder(s))

De gemeente zal zonder toestemming van de hypotheekhouder(s) niet ~~medewerken tot~~meewerken aan 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~~in het algemeen belang.

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

Artikel ~~21~~22 (wijziging van de canon)

- ~~21.1. Gedurende het erfpachtstijdvak~~Erfpachttijdvak wordt de canon na elke periode van vijf jaar aangepast ~~bij het verloop van het algemeen prijsniveau.~~
- 22.1. aan de inflatie. De aangepaste canon wordt gevonden door de geldende canon te vermenigvuldigen met een voor elk kalenderjaar conform het bepaalde in lid 2 van dit artikel 22 vast te stellen ~~aanpassingscoëfficiënt~~aanpassingscoëfficiënt. De aangepaste canon wordt naar boven afgerond op hele ~~guldenseuro's~~ of de op dat moment geldende munteenheid; deze canon wordt zo spoedig mogelijk ter kennis gebracht van de erfpachter ~~en de hypotheekhouder(s).~~ Te late kennisgeving kan de erfpachter ~~nochniet~~ ontslaan van zijn eventuele verplichting tot bijbetaling ~~noch zijn recht op terugbetaling teniet doen.~~
- ~~21.2.22.2.~~ 22.2. De aanpassingscoëfficiënt wordt bepaald aan de hand van de cijferreeks 'Netto binnenlands product tegen marktprijzen' (NBP tegen marktprijzen). De voor een kalenderjaar geldende aanpassingscoëfficiënt, ~~als bedoeld in lid 1,~~ wordt berekend door toepassing van de formule:

NBP tegen marktprijzen tweede voorafgaande jaar
Aanpassingscoëfficiënt $\frac{\text{NBP tegen marktprijzenzevende voorafgaande jaar}}{\text{NBP tegen marktprijzentweede voorafgaande jaar}}$
NBP tegen marktprijzen zevende voorafgaande jaar

In a : c, waarin voorstelt:

~~b-d~~

~~de letter a: de waarde van het binnenlands produkt (netto, deze formule wordt verstaan onder:~~

~~NBP tegen marktprijzen) in lopende prijzen, in het tweede jaar, voorafgaande aan het in dit lid bedoelde kalenderjaar, zoals die waarde wordt bekendgemaakt door het Centraal Bureaujaar: het cijfer voor de Statistiek; het Netto binnenlands product tegen marktprijzen van het tweede jaar vóór indexering~~

~~de letter c: de overeenkomstige waarde in het NBP tegen marktprijzen 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 Bureaujaar: het cijfer voor de Statistiek;~~

~~de letter d: de overeenkomstige waarde in het Netto binnenlands product tegen marktprijzen van het zevende jaar, voorafgaande aan het in dit lid bedoelde kalenderjaar, vóór indexering~~

~~Indien door enige oorzaak een of meer waarden in dit lid voorgesteld door de letters a, b, c en d, Als één of beide cijfers niet of niet tijdig bekend zijn, wordt bepaalt het college van burgemeester en wethouders 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 lidartikel is omschreven.~~

~~21.3.22.3.~~ De voor een kalenderjaar geldende aanpassingscoëfficiënt, bepaald zoals aangegeven in lid 2, wordt door het college van burgemeester en wethouders vastgesteld en in het jaar, dat aan het in lid 2 bedoelde kalenderjaar vooraf gaat, openbaar maaktgemaakt.

~~21.4.22.4.~~ Indien het op de grond gebouwde wordt verhuurd als sociale huurwoning en het bedrag van de vijfjaarlijkse canonaanpassingindexering 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 canonsociale huurwoningen over diezelfde periode, wordt het percentage van de canonaanpassingindexering gelijkgesteld met het percentage van bedoelde wettelijk toegestane huurverhogingen.

~~22.5.~~ Het totale percentage van de wettelijk toegestane huurverhogingen voor sociale huurwoningen als bedoeld in het vorige lid wordt berekend door toepassing van de formule: (F-A) / A * 100 %

In deze formule wordt verstaan onder:

A: bedrag van de canon van zeven jaar vóór indexering.

F: te berekenen door vijfmaal de maximale wettelijke toegestane huurverhoging toe te passen middels het rente op rente principe. Hierbij wordt eerst gekeken naar het maximaal wettelijk toegestane percentage huurverhoging in het zesde jaar vóór indexering. Fictief wordt dit percentage op het canonbedrag A uit het zevende jaar vóór indexering toegepast. Dit levert bedrag B op. Vervolgens wordt gekeken naar het maximaal wettelijk toegestane percentage huurverhoging in het vijfde jaar vóór indexering. Fictief wordt dit percentage op bedrag B toegepast. Dit levert bedrag C op. Dit wordt in totaal vijf keer herhaald, tot en met het maximaal wettelijk toegestane percentage huurverhoging in het tweede jaar vóór indexering. Dit levert uiteindelijk bedrag F op.

Indien er per jaar verschillende wettelijke maximum percentages of maximum bedragen zijn vastgesteld voor huurverhoging van sociale huurwoningen, wordt aangesloten bij het maximum percentage huurverhoging voor een zelfstandige woning (eengezinswoning, appartement, studio, bungalow en dergelijke) onafhankelijk van inkomen, of een vergelijkbare categorie zoals deze in de toekomst zal luiden, die zoveel mogelijk overeenkomt met hetgeen in dit artikel is omschreven.

~~22.6.~~ Indien de berekeningen op grond van de voorgaande leden van dit artikel leiden tot een lagere canon (deflatie), wordt de canon niet aangepast. De erfpachter blijft dan de op dat moment geldende canon verschuldigd.

~~21.5.22.7.~~ Onverminderd het bepaalde in het eerste lid, kan herziening van de canon, op basis van de werkelijke waarde van de grondGrondwaarde, plaatsvinden in de volgende gevallen:

a. indien tegen het einde van een volledig erfpachtstijdvakErfpachtstijdvak herziening van de canon plaatsvindt, welke gewijzigde canon zal gelden voor de eerste vijf jaren van een nieuw erfpachtstijdvakErfpachtstijdvak;

b. indien een met toestemming van het college van burgemeester en wethouders veranderd gebruik van de grond en/of de opstallenOpstallen naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders daartoe aanleiding geeft, zulks met ingang van de datum van de verandering in gebruik.

~~21.6.22.8.~~ Wanneer de canon op grond van één van de in het vorige lid vermelde omstandigheden wordt herzien, geldt de in lid 1 t/m 46 van dit artikel aangegeven regeling van de herzieningindexering van de canon niet en kan tevens het percentage van de canon worden aangepast.

~~21.7.22.9.~~ Tenminste zes maanden twee jaar vóór de achtste werkdaghet einde van de maand

~~januari~~het ~~Erfpacht~~tijdvak moet van het voornemen tot herziening, als bedoeld in het ~~vijfde~~ lid 7 sub a van dit artikel ~~bij aangetekende brief~~schriftelijk kennis worden gegeven aan de erfpachter. ~~Van het voornemen tot herziening, als bedoeld in lid 7 sub b van dit artikel wordt schriftelijk kennis gegeven aan de erfpachter in de reactie op het toestemmingsverzoek van erfpachter tot veranderd gebruik van de grond en/of de Opstallen.~~

~~21.8.22.10.~~ Indien de erfpachter zich niet kan verenigen met de nieuwe ~~grondwaarde~~Grondwaarde, als bedoeld in ~~het vijfde~~ lid 7 van dit artikel, dan geeft ~~hijde~~ erfpachter binnen twee maanden na ontvangst van de desbetreffende beslissing van ~~het college van~~ burgemeester en wethouders hiervan ~~schriftelijk~~ kennis aan dit college bij aangetekende brief.

~~21.9.22.11.~~ Na ontvangst van de kennisgeving van de erfpachter, bedoeld in het voorgaande lid, zal de nieuwe ~~grondwaarde~~Grondwaarde worden vastgesteld door deskundigen.

Artikel ~~2223~~ (wijziging ~~algemene~~Algemene bepalingen en/of bijzondere voorwaarden)

~~22.1.23.1.~~ Indien en voor zover ~~de gemeenteraad~~het college van burgemeester en wethouders besluit tot wijziging van deze Algemene bepalingen, treden deze gewijzigde algemene bepalingen ~~telkenmale~~ in werking op de dag, waarop een nieuw ~~erfpachtstijdvak~~Erfpachtstijdvak na zulk een ~~raadsbesluit~~collegebesluit aanvangt.

~~22.2.23.2.~~ 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.

~~22.3.23.3.~~ Tenminste twee jaren vóór afloop van een volledig ~~erfpachtstijdvak~~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~~Erfpachtstijdvak van kracht zullen zijn.

~~22.4.23.4.~~ Is een kennisgeving, als bedoeld in het vorige lid van dit artikel, niet tijdig gedaan of is een ~~raadsbesluit~~collegebesluit genomen in de laatste twee jaren van het lopende ~~erfpachtstijdvak~~Erfpachtstijdvak, dan blijven de tot dusverre geldende bepalingen en voorwaarden voor het nieuwe ~~erfpachtstijdvak~~Erfpachtstijdvak van kracht tot twee jaren zijn verstreken, te rekenen vanaf het tijdstip waarop de kennisgeving alsnog is uitgebracht.

~~22.5.23.5.~~ 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. ~~bepalingen en/of bijzondere voorwaarden, als bedoeld in het eerste en tweede lid van dit artikel kan de erfpachter aan het erfpachtrecht een einde maken op het tijdstip van afloop van een tijdvak, door opzegging aan het college van burgemeester en wethouders bij aangetekende brief, binnen één (1) jaar na ontvangst van de kennisgeving, bedoeld in lid 3 van dit artikel.~~

~~23.6.~~ Indien het ~~erfpachtsrecht~~erfpachtrecht wordt beëindigd ingevolge het bepaalde in het vorige lid, zal binnen-

~~22.6.~~ één (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~~19, met uitzondering van het bepaalde in lid ~~85~~, 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.

~~22.7.23.7.~~ 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 ~~het college van~~ burgemeester en wethouders - veranderd gebruik van de grond en de ~~opstallen~~Opstallen, naar het oordeel ~~van het college~~ van burgemeester en wethouders daartoe aanleiding geeft, zulks met ingang van de datum waarop het gebruik is veranderd.

~~22.8.23.8.~~ 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 ~~2324~~ (samenloop van rechtsmiddelen of vorderingen van de gemeente)

Voor zover in deze ~~algemene~~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~~

~~Artikel 25 (derdenwerking; kwalitatieve verplichting; kettingbeding)~~

- ~~25.1. De gemeente en wethouders kunnen verlenging van de in erfpachter gaan er vanuit dat deze algemene~~Algemene bepalingen ~~gestelde termijnen voor het inleveren~~eventueel bij de akte van (her)uitgifte of akte van wijziging van stukken en afwijkingen van toepassing verklaarde bijzondere voorwaarden derdenwerking hebben.
- ~~25.2. Voor zover in de bij deze~~Algemene bepalingen ~~behorende formulieren toestaan~~bijzondere voorwaarden zoals in lid 1 bedoeld, verplichtingen zijn overeengekomen om iets te dulden of niet te doen ten aanzien van het erfpachtrecht, die geen zakelijke werking hebben, komen partijen ten aanzien hiervan een kwalitatieve verplichting overeen. Ter verdere uitvoering hiervan, bedingen de gemeente en erfpachter hierbij dat deze verplichtingen zullen overgaan op degenen die het goed onder bijzondere titel zullen verkrijgen.
- ~~25.3. Voor zover in de Algemene bepalingen en bijzondere voorwaarden zoals in lid 1 bedoeld, verplichtingen zijn overeengekomen die geen zakelijke werking hebben en niet conform het voorgaande artikellid als kwalitatieve verplichting worden bedongen, komen partijen ten aanzien hiervan een kettingbeding overeen. Ter verdere uitvoering hiervan spreken de gemeente en de erfpachter af dat ook alle rechtsopvolgers van de erfpachter, jegens de gemeente verplicht zijn om deze verplichtingen na te komen en op te leggen aan en laten aannemen door alle opvolgende rechtsopvolgers van de erfpachter.~~

Artikel ~~2526~~ (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 verleenden 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, verleend op~~

~~ten overstaan van notaris~~

~~te~~

~~overgeschreven ten hypotheekkantore te Alkmaar, op~~

~~in deel _____, nummer,~~

~~uit kracht van~~

~~overgeschreven ten hypotheekkantore 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,~~

19 . _____ Alkmaar, de

BIJLAGE II

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

De ondergetekende(n),

(bereep),

(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
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 hiervoren bedoelde 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/booten)

~~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 in geval 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 verhuur, 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".2024".~~

~~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.