GEMEENTEBLAD
van HOORN
1977

No. 7

ALGEMENE BEPALINGEN VOOR DE UITGIFTE IN VOORTDURENDE ERFPACHT VAN GRONDEN VAN DE GEMEENTE HOORN.

Raadsbesluit van 9 november 1976 goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Holland bij hun besluit van 14 december 1976, nr. 122.

BURGEMEESTER en WETHOUDERS van HOORN maken bekend, dat de raad der gemeente Hoorn in zijn vergadering van 9 november 1976 is overgegaan tot de vaststelling van de volgende:

ALGEMENE BEPALINGEN VOOR DE UITGIFTE IN VOORTDURENDE ERFPACHT VAN GRONDEN DER GEMEENTE HOORN.

Inhoud.

Titel 1. Algemeen
Titel 2. Financiële verplichtingen van de erfpachter.
Titel 3. Overige verplichtingen van de erfpachter en verzuim.
Titel 4. Overgang van het recht van erfpacht.
Titel 5. Einde van het recht van erfpacht.
Titel 6. Hypotheekhouders.
Titel 7. Wijziging van de canon en van de bepalingen,en voorwaarden, waartegen respectievelijk waaronder een perceel is uitgegeven.
Titel 8. Slotbepalingen.

TITEL 1.

Algemeen.

Afdeling 1.

Begripsomschrijving.

Artikel 1.1.1.

Deze bepalingen verstaan onder:

a. opstallen:
de op of in de grond aanwezige onroerende zaken.

b. erfpachtstijdvak:
elke achtereenvolgende periode van dertig jaren, waarvan de eerste aanvangt op 1 januari van het jaar waarin het recht van erfpacht wordt verleend.

c. grondwaarde:
de prijs, die de eigenaar gegeven zijn maatschappelijke verantwoordelijkheid met tact, geduld en goed koopmanschap voor zijn goed zou kunnen bedingen, zulks met inachtneming van de door de hogere overheden gehanteerde normen.

d. wijziging van deze bepalingen of van (bijzondere) voorwaarden:
een wijziging, toevoeging of schrapping van een bepaling of voorwaarde alsmede het stellen van een nieuwe bepaling of voorwaarde.

e. vervreemding:
elke vorm van overgang van het recht van erfpacht zowel onder bijzondere als onder algemene titel.

Afdeling 2.

Algemeen artikel.

Artikel 1.2.1.

_1. De uitgifte in erfpacht geschiedt:
a. tegen een canon in geld;
b. onder de volgende Algemene bepalingen, voor zoveel daarvan niet wordt afgeweken bij of krachtens een besluit van de gemeenteraad en overigens onder voor elke afzonderlijke uitgifte vast te stellen bijzondere voorwaarden.

_2. De canon wordt berekend naar een percentage van de grondwaarde.

_3. Het percentage dat bij de berekening van de canon wordt gehanteerd is het gewogen gemiddelde van het percentage waartegen de gemeente langlopende leningen kan sluiten bij de Bank voor Nederlandsche Gemeenten gedurende het kalenderkwartaal voorafgaande aan het kalenderkwartaal waarin door middel van een voorlopige overeenkomst tot vestiging van het erfpachtsrecht of anderszins overeenstemming is bereikt tussen burgemeester en wethouders en de aanvrager.

Het aldus berekende percentage wordt vermeerderd met een ½, zijnde de opslag wegens administratiekosten, en afgerond naar boven op 0,125 of een veelvoud daarvan.

Afdeling 3.

Hoofdelijke aansprakelijkheid.

Artikel 1.3.1.

_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 moet worden nagekomen.

_2. De verplichtingen van de erfpachter, welke uit het recht van erfpacht of de terzake aangegane overeenkomsten voortvloeien, zijn, zelfs ten aanzien van erfgenamen en rechtverkrijgenden, ondeelbaar.

Afdeling 4.

Vormvoorschriften.

Artikel 1.4.1.

_1. De uitgifte in erfpacht, de gehele of gedeeltelijke overdracht, scheiding, splitsing of andere wijziging van het erfpachtsrecht geschiedt bij notariële akte.

_2. Het verlijden van de akte van uitgifte in erfpacht en van akten, houdende wijziging van het recht van erfpacht moet binnen drie maanden na dagtekening van de goedkeuring van het desbetreffende besluit van de gemeenteraad geschieden ten overstaan van een in de gemeente Hoorn standplaats hebbende notaris, ter keuze van de erfpachter. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze termijn onder eventueel nader te stellen voorwaarden te verlengen.

_3. Aan de gemeente wordt op kosten van de erfpachter een eerste grosse of een afschrift dan wel een uittreksel uitgereikt van de in dit artikel bedoelde akten.

_4. Alle kosten verbonden aan het vestigen van het recht van erfpacht, waaronder mede eventueel verschuldigde omzetbelasting wordt begrepen, van de tenuitvoerlegging daarvan, van het splitsen of van enige andere wijziging van het recht van erfpacht, alsmede de kosten van eventuele kadastrale opmeting, komen voor rekening van de erfpachter. Voor zover deze kosten door de gemeente mochten zijn voorgeschoten, moeten deze bij het passeren van de in dit artikel bedoelde akten aan haar worden terugbetaald.
De kosten verband houdende met de wijziging van het erfpachtsrecht op grond van artikel 7.1.1. komen voor rekening van partijen en wel ieder voor de helft.

_5. Indien de aanvrager vóór het verlijden van de akte van vestiging van het erfpachtsrecht in staat van faillissement wordt verklaard, surséance van betaling heeft verkregen, dan wel onder curatele is gesteld, alsmede bij inbeslagneming van zijn roerende of onroerende goederen, vervallen de aanvrage en de overeenkomst tot vestiging van het erfpachtsrecht van rechtswege, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist.

Afdeling 5.

Keuze woonplaats.

Artikel 1.5.1.

_1. De erfpachter moet voor zich en zijn rechtverkrijgenden met betrekking tot het recht van erfpacht woonplaats kiezen binnen de gemeente Hoorn.

_2. De keuze van woonplaats moet gedaan worden bij 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.

_3. Zolang de keuze van een andere woonplaats binnen de gemeente Hoorn niet ter kennis van burgemeester en wethouders is gebracht bij deurwaardersexploit of door opneming van de nieuw gekozen woonplaats in een verklaring, als bedoeld in het tweede lid van dit artikel, blijft de oude gekozen woonplaats gelden en wordt de erfpachter geacht aldaar woonplaats te hebben gekozen.

Afdeling 6.

Toestand en aanduiding object.

Artikel 1.6.1.

_1. Het onroerend goed wordt in erfpacht uitgegeven in de staat, waarin dit zich bevindt bij het verlijden van de erfpachtsakte, vrij van hypotheken, 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 andere vrijwaring gehouden is, dan die tot de eigendom.

_2. De erfpachter wordt geacht het hem in erfpacht uitgegeven goed volkomen te kennen en heeft nimmer aanspraak op aanpassing van de canon wegens verkeerde of onvolledige opgaven van vorm, aard, bestemming of belendingen. Eveneens vindt geen aanpassing van de canon plaats wegens verkeerde of onvolledige opgave van grootte, tenzij het verschil tussen de werkelijke maat en die, welke is uitgedrukt in de notariële akte meer dan 10% bedraagt.

_3. De 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. Zo niettemin de erfpachter gedurende vijf achtereenvolgende jaren van het geheel genot is beroofd, zal hem kwijtschelding verschuldigd zijn voor de tijd van het gemis.

_4. De juiste situering en de juiste begrenzing van de grond en van de daarop te stichten c.q. bestaande opstallen zullen door of vanwege de gemeente Hoorn worden aangegeven.

Afdeling 7.

Deskundigen.

Artikel 1.7.1.

_1. Zo dikwijls in de bepalingen, waaronder een goed in erfpacht is uitgegeven, sprake is van deskundigen, wordt daaronder verstaan een aantal van drie.

_2. De aanwijzing van de deskundigen zal in onderling overleg tussen partijen geschieden en wel binnen één maand nadat tenminste één van de partijen te kennen heeft gegeven dat tot aanwijzing van deskundigen moet worden overgegaan.

_3. Indien partijen terzake van de aanwijzing geen overeenstemming kunnen bereiken, zal ieder der partijen binnen één maand een deskundige aanwijzen. Van de aanwijzing van een deskundige zal aan de wederpartij schriftelijk kennis worden gegeven.

_4. De beide aldus aangewezen deskundigen zullen binnen veertien dagen na hun aanwijzing een derde deskundige aanwijzen.
Van de aanwijzing van de derde deskundige wordt schriftelijk kennis gegeven aan partijen.

_5. Indien binnen de gestelde termijn geen deskundigen worden aangewezen of de aangewezen deskundigen geen overeenstemming kunnen bereiken over de aanwijzing van de derde deskundige zal op verzoek van de meest gerede partij de aanwijzing van de ontbrekende deskundige(n) geschieden door de Kantonrechter te Hoorn. Dit verzoek wordt gelijktijdig ter kennis gebracht van de wederpartij.

_6. De partij, die het in het vijfde 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. De deskundigen hebben tot taak een bindend advies uit te brengen omtrent het punt van geschil tussen partijen, dat aan hen is voorgelegd.

_8. Indien de deskundigen niet tot een eenstemmig advies kunnen komen, geldt als bindend advies, het advies dat is uitgebracht bij meerderheid van stemmen. Wanneer ook niet tot een bindend advies ten aanzien van de waardebepaling kan worden gekomen via een meerderheid van stemmen, zal als bindend advies worden aangenomen de som van de door de drie deskundigen getaxeerde waardes, gedeeld door drie.

_9. Binnen drie maanden na de aanwijzing van alle deskundigen moet het advies ter kennis van partijen worden gebracht.
_10. 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 kantonrechter te Hoorn verzoeken nieuwe deskundigen aan te wijzen.
_11. Bij toepassing van de laatste volzin van het vorige lid, zijn de leden vijf, laatste volzin, zeven, acht, negen, tien, eerste volzin en twaalf van dit artikel, van overeenkomstige toepassing.
_12. De deskundigen stellen bij hun bindend advies tevens de verhouding vast, waarin de partijen de kosten van de door hen in te dienen declaratie moeten dragen, behoudens in het geval genoemd in artikel 7.1.2. vierde lid.

TITEL 2.

Financiële verplichtingen van de erfpachter.

Afdeling 1.

Betaling van de canon/boeten.

Artikel 2.1.1.

_1. De canon moet bij vooruitbetaling in halfjaarlijkse termijnen worden voldaan uiterlijk voor de eerste werkdag van elk der maanden januari en juli en ter plaatse, door burgemeester en wethouders aan te wijzen.
_2. Indien de canon niet tijdig wordt betaald, wordt bij voor elke maand, dat de betaling te laat geschiedt, gerekend van het tijdstip af, waarop ingevolge het eerste lid van dit artikel, uiterlijk had moeten worden betaald, verhoogd met anderhalf ten honderd van het achterstallige bedrag. Een gedeelte van een maand wordt voor een volle maand gerekend . Zonder gelijktijdige voldoening van het bedrag, waarmede de canon is verhoogd, behoeft de betaling niet te worden aangenomen. Een en ander laat onverlet het recht van de gemeente om vergoeding van kosten, schaden en interesten te vorderen, indien daartoe termen aanwezig zijn, alsmede om nakoming te eisen.
_3. Wegens het niet voldoen aan enige andere aan de erfpachter terzake van de hem verleende erfpacht opgelegde verplichting dan het betalen van de canon, verbeurt de erfpachter een boete van ten hoogste vijf maal het bedrag van de canon, dat alsdan per jaar verschuldigd is, te betalen binnen de daarbij door burgemeester en wethouders te bepalen termijn. Over de hoogte van de boete zal de commissie erfpachtszaken worden gehoord. De laatste zin van het tweede lid van dit artikel is van overeenkomstige toepassing.
_4. Indien de erfpachter gedurende drie maanden in gebreke is gebleven om de canon te betalen en het recht van erfpacht is bezwaard met hypotheek, geven burgemeester en wethouders aan de hypotheekhouders kennis van het ingebreke zijn van de erfpachter.
_5. De canon en al hetgeen met betrekking tot het recht van erfpacht overigens aan de gemeente is verschuldigd, moeten worden betaald zonder enige korting, kosten, inhouding of schuldvergelijking, uit welken hoofde ook.

Afdeling 2.

Terugbetaling van de canon.

Artikel 2.2.1.

Ingeval van beëindiging van het recht van erfpacht, als bedoeld in de tweede afdeling van de vijfde titel van deze bepalingen, heeft de erfpachter recht op terugbetaling van een evenredig gedeelte van het vooruitbetaalde bedrag.

Afdeling 3.

Lasten.

Artikel 2.3.1.

_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 inbegrepen, komen van de datum van ingang van het recht van erfpacht af ten laste van de erfpachter.
_2. Wanneer de gemeente lasten, als bedoeld in het eerste lid van dit artikel 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.

Afdeling 4.

In gebruik nemen van de grond.

Artikel 2.4.1.

_1. De erfpachter kan het in erfpacht uit te geven terrein in eigen gebruik en genot aanvaarden op de datum van de erfpachtsakte. Van deze datum af is de erfpachtscanon verschuldigd.
_2. In afwijking van het in het eerste lid van dit artikel bepaalde, kan de erfpachter het terrein met goedvinden van burgemeester en wethouders vervroegd in gebruik nemen onder nader door burgemeester en wethouders te bepalen voorwaarden.

TITEL 3.

Overige verplichtingen van de erfpachter en verzuim.

Afdeling 1.

Verplichting van de erfpachter, welke niet zijn vermeld in Titel 2.

Artikel 3.1.1.

_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 gemeente te vrijwaren voor alle vergoeding van kosten, schaden en interesten, waartoe zij ingevolge het bepaalde bij art. 1405 van het Burgerlijk Wetboek wegens gehele of gedeeltelijke instorting van de op de in erfpacht uitgegeven grond staande opstallen mocht worden veroordeeld;
   c. de uitgegeven grond, voor zover de afscheiding niet plaats heeft door gevelmuren, binnen de tijd bij de akte van uitgifte bepaald; van de openbare weg en van de overige belendingen af te scheiden en vervolgens daarvan afgescheiden te houden, een en ander ten genoegen van burgemeester en wethouders, voor zover van deze verplichting geen algehele of gedeeltelijke ontheffing is verleend;
   d. de onder c. genoemde afscheiding te vernieuwen, zodra en voor zover burgemeester en wethouders zulks nodig achten en wel binnen een door hen te stellen termijn;
   e. te gedogen, dat op, in, aan of boven het niet te bebouwen gedeelte van de grond en eventueel aan de opstallen zoveel en zodanige palen, kabels, draden, isolatoren, rozetten, aanduidingsbordjes, schakelkasten, pijpleidingen en andere voorwerpen, voor openbare doeleinden bestemd, worden aangebracht en instandgehouden, zolang als burgemeester en wethouders nodig achten, dan wel 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.

_2. Alle schade, welke een onmiddelijk gevolg is van het aanbrengen, herstellen of vernieuwen van de in het vorige lid sub e. bedoelde voorwerpen met eventuele toebehoren zal door de gemeente, naar haar keuze, op haar kosten worden hersteld of aan de rechthebbende worden vergoed.

Artikel 3.1.2.

_1. Het is de erfpachter niet geoorloofd:
   a. in het gebruik van de grond en van de daarop aanwezige 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 grond en in hetgeen daarop is of zal worden gebouwd werkzaamheden te verrichten of een bedrijf uit te oefenen, waarvan, naar het oordeel van burgemeester en wethouders, gevaar, schade, of hinder dan wel bezwaar uit een oogpunt van welstand of aantasting van het milieu te duchten is;
   d. de grond met de daarop aanwezige opstallen (mede) te gebruiken voor het plaatsen of aanbrengen van voorwerpen, waarvan, naar het oordeel van burgemeester en wethouders, gevaar, schade, hinder, dan wel bezwaar uit een oogpunt van welstand te duchten is;
   e. de grond en de eventueel daarop aanwezige c.q. te stichten opstallen geheel of gedeeltelijk te verhuren, te verpachten of anders dan om niet in gebruik dan wel genot af te staan.

_2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd van de in het eerste lid van dit artikel omschreven verbodsbepalingen schriftelijk ontheffing te verlenen en aan die ontheffing voor bepaalde tijd of tot wederopzegging voorwaarden te verbinden.
Indien burgemeester en wethouders weigeren de gevraagde ontheffing te verlenen, kan de erfpachter beroep aantekenen bij de gemeenteraad. Dit beroep dient binnen een maand, nadat het besluit tot weigering van ontheffing door burgemeester en wethouders bij aangetekende brief ter kennis van de erfpachter is gebracht, schriftelijk te worden ingediend.

Afdeling 2.

Verzuim.

Artikel 3.2.1.

_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.

_2. Onverminderd het in het derde lid van artikel 2.1.1. 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.

TITEL 4.

Overgang van het recht van erfpacht.

Afdeling 1.

Wijziging in erfpacht.

Artikel 4.1.1.

_1. Indien de erfpachter voornemens is het recht van erfpacht geheel te vervreemden is hij verplicht van dit voornemen schriftelijk mededeling te doen aan burgemeester en wethouders. Ingeval van overdracht, als hiervoorbedoeld, behoeft de regeling van de rechten en verplichtingen, zowel van de oude als van de nieuwe erfpachter, de goedkeuring van burgemeester en wethouders. Bij de goedkeuring stellen burgemeester en wethouders de canon vast, zulks met inachtneming van artikel 7.1.2.

_2. Gedeeltelijke vervreemding van het recht van erfpacht kan slechts plaatsvinden na splitsing van dit recht van erfpacht. Het is de erfpachter niet geoorloofd zonder medewerking van de gemeente, waarbij burgemeester en wethouders nadere voorwaarden kunnen stellen, tot splitsing van het erfpachtsrecht over te gaan.

_3. Ingeval van overgang van het recht van erfpacht, geheel of gedeeltelijk, moet de nieuwe erfpachter daarvan binnen een 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.

_4. Wanneer het erfpachtsrecht door overlijden van de erfpachter overgaat op één of meerdere rechtsopvolgers, rust op deze de verplichting binnen acht maanden na het overlijden aan burgemeester en wethouders mede te delen op wie de rechten en verplichtingen uit het erfpachtsrecht voortvlociende zijn overgegaan.
Een zelfde verplichting berust bij degene die verkrijger van het erfpachtsrecht is door de ontbinding van enige huwelijksgemeenschap.

TITEL 5.

Einde van het recht van erfpacht.

Afdeling 1.

Verbod van opzegging door de erfpachter.

Artikel 5.1.1.

Het is de erfpachter niet toegestaan van het recht van erfpacht afstand te doen of dit recht op te zeggen.

Afdeling 2.

Beëindiging door de gemeente om redenen van algemeen belang en bepaling van de alsdan toe te kennen schadevergoeding.

Artikel 5.2.1.

_1. 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.

_2. Indien aan de gemeenteraad een voorstel wordt gedaan om te besluiten het recht van erfpacht te doen eindigen volgens het bepaalde bij dit artikel, geven burgemeester en wethouders daarvan aan de erfpachter en aan de hypotheekhouder(s) kennis bij deurwaardersexploit.
Omtrent een zodanig voorstel neemt de gemeenteraad geen beslissing, zolang niet tenminste één maand sedert de kennisgeving is verstreken.

_3. Wanneer de gemeenteraad een besluit neemt, als bedoeld in het eerste lid van dit artikel, stelt hij tevens de dag vast, waarop het recht van erfpacht eindigt en de grond met de opstallen voor zover zij zijn begrepen onder artikel 5.2.2.-1., 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.

_4. Van een besluit, als bedoeld in het eerste lid van dit artikel wordt eveneens kennis gegeven aan de erfpachter en de hypotheekhouder(s).

_5. 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.

Artikel 5.2.2.

_1. Indien het recht van erfpacht wordt beëindigd krachtens het bepaalde in het eerste lid van artikel 5.2.1. zal de gemeente vergoeden de schade welke het gevolg is van het eindigen van dit recht, als ware sprake van onteigening, met dien verstande, dat niet zal worden vergoed de waarde van hetgeen in strijd met enige bepaling of voorwaarde vervat in de akte van uitgifte in erfpacht of in een akte houdende wijziging van het 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.

_2. Indien ten aanzien van de vergoeding, als bedoeld in het eerste lid van dit artikel, tussen partijen geen overeenstemming kan worden verkregen dan wordt het bedrag van de schadevergoeding vastgesteld door deskundigen.

_3. Bij de bepaling van het bedrag van de schadevergoeding, als bedoeld in het eerste lid van dit artikel, wordt geen rekening gehouden met nieuwbouw, verbouw of herbouw, waarmede is aangevangen, nadat overeenkomstig het bepaalde in het tweede lid van artikel 5.2.1. 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 eerste lid van artikel 5.2.1.

_4. 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.

_5. Indien echter het recht van erfpacht met hypotheek was bezwaard, wordt met 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) zal 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 aan de erfpachter uitgekeerd.

_6. Generlei uitkering aan de erfpachter heeft plaats, zolang niet de grond met de opstallen ontruimd ter vrije beschikking van de gemeente is gesteld.

Afdeling 3.

Vervallenverklaring door de rechter.

Artikel 5.3.1.

_1. Indien de erfpachter gedurende een periode van één jaar in gebreke is gebleven de door hem verschuldigde canon te betalen of in ernstige mate tekortschiet in de nakoming van enige andere verplichting, hem terzake van het aan hem verleende recht van erfpacht opgelegd, kan de gemeente, onverminderd het in het tweede en derde lid van artikel 2.1.1. bepaalde en onverminderd het recht van de gemeente op de reeds verschuldigde canon, de rechter verzoeken de erfpachter van zijn recht vervallen te verklaren.

_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 voor de vervallenverklaring weg te nemen, met vergoeding van de toegebrachte schade, de kosten, interesten en de op grond van artikel 2.1.1. opgelegde boete, wanneer daartoe termen aanwezig zijn.

_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 bepaalde termijn aan de erfpachter en de hypotheekhouder(s) worden betekend.

_4. Mits hij zekerheid stelt voor zijn toekomstige verplichtingen, kan de erfpachter tijdens het geding de vervallenverklaring voorkomen door alsnog zijn verplichtingen na te komen met vergoeding van de toegebrachte schade, de kosten en de interesten.

_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).

Artikel 5.3.2.

_1. Indien het recht van erfpacht vervallen is verklaard op de in het vorige artikel bedoelde wijze, mag de erfpachter geen opstallen wegnemen en kan hij van de gemeente geen vergoeding van de waarde daarvan vorderen.

_2. De gemeente is verplicht binnen zes maanden na de dag, waarop de grond met de opstallen ingevolge het rechterlijk vonnis tot vervallenverklaring ontruimd ter vrije beschikking van de gemeente moet zijn gesteld, een openbare verkoping volgens plaatselijke gewoonte en onder de gebruikelijke veilingsvoorwaarden te doen houden van een - ook wat de duur betreft - in alle opzichten gelijk recht op de grond met de opstallen als door de erfpachter, wiens recht vervallen is verklaard, daarop kon worden uitgeoefend. Deze 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 5.2.1.

_3. De opbrengst van de verkoop, als bedoeld in het tweede lid van dit artikel, zal strekken tot schadeloosstelling van de erfpachter, wiens recht vervallen is verklaard, na aftrek van hetgeen hij aan de gemeente nog verschuldigd is wegens achterstallige canon en daarop gevallen boeten, van alle kosten verbonden aan de in het tweede lid van dit artikel bedoelde verkoop, alsmede van de kosten voorafgaande aan en in verband met de vervallenverklaring van de erfpachtsovereenkomst gemaakt.

_4. Indien echter het recht van erfpacht met hypotheek was bezwaard, wordt de opbrengst van de verkoping, als bedoeld in het tweede lid van dit artikel na aftrek van achterstallige canon en

daarop gevallen boeten, van de ten laste van de gemeente komende kosten van de openbare verkoping, alsmede van de kosten voorafgaande aan en in verband met de vervallenverklaring van de erfpachtsovereenkomst gemaakt, 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, in geval van 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.

_5. Generlei uitkering aan de erfpachter heeft plaats, zolang niet de grond met de opstallen ontruimd ter vrije beschikking van de gemeente is gesteld.

_6. 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, zal de gemeente van de verplichting tot hernieuwde uitgifte zijn ontheven zonder tot enige vergoeding gehouden te zijn.

Artikel 5.3.3.

_1. Indien het zesde lid van artikel 5.3.2. toepassing vindt, gaat de erfpacht eerst teniet door inschrijving in de openbare registers van het in kracht van gewijsde gegane vonnis.

_2. Binnen veertien dagen na de dag, waarop ingevolge het vorige lid het recht van erfpacht teniet is gegaan, geven burgemeester en wethouders hiervan bij deurwaardersexploit kennis aan de erfpachter en aan de hypotheekhouder(s).

Afdeling 4.

Ontruiming.

Artikel 5.4.1.

Indien na het eindigen van het erfpachtsrecht 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 1.4.1.

TITEL 6.

Hypotheekhouders.

Afdeling 1.

Positie hypotheekhouder(s).

Artikel 6.1.1.

_1. Wanneer het recht van erfpacht met hypotheek is bezwaard, zullen het vierde lid van artikel 2.1.1., het derde lid van artikel 4.1.1., artikel 6.2.1. en de Titels 5 en 7 voor zoveel deze op de hypotheekhouder(s) betrekking hebben, slechts van toepassing zijn, indien de hypotheekhouder - onder inlevering van een gewaarmerkt afschrift van het borderel - een verklaring bij burgemeester en wethouders heeft ingediend, opgemaakt volgens het bij deze algemene bepalingen behorende formulier B, waarbij de hypotheekhouder te kennen geeft van de in deze bepalingen ten behoeve van de hypotheekhouders opgenomen voorschriften gebruik te maken en er in toe te stemmen dat kennisgevingen, ingevolge die voorschriften aan hem te doen, geschieden aan de werkelijke woonplaats of aan de bij de inschrijving der hypotheek gekozen woonplaats, ter keuze van de gemeente.

_2. Het inleveren van de bedoelde verklaring kan alleen blijken uit een door burgemeester en wethouders afgegeven bewijsstuk.

_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 tenietgaan of van de doorhaling der hypothecaire inschrijving.

Afdeling 2.

Bescherming hypotheekhouder(s).

Artikel 6.2.1.

De gemeente zal zonder toestemming van de hypotheekhouder(s) niet medewerken tot uitdrukkelijke opheffing van het recht van erfpacht met wederzijds goedvinden, noch, de grond aan de erfpachter overdragen noch het recht van erfpacht verkrijgen anders dan bij onteigening ten algemenen nutte.

TITEL 7.

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

Afdeling 1.

Wijziging van de canon.

Artikel 7.1.1.

Burgemeester en wethouders zullen telkens na vijf jaren de canon aanpassen, zulks met dien verstande dat de eerste termijn vervalt vijf jaren na 1 januari van het kalenderjaar waarin het recht van erfpacht is gevestigd en vervolgens telkens na verloop van een termijn van vijf jaren.

De aanpassing vindt plaats aan de hand van het gemiddelde van de rentepercentages van de door de gemeente gesloten langlopende leningen gedurende de aan de aanpassing voorafgaande vijfjarige periode. Het gevonden percentage wordt afgerond naar boven op 0,125 of een veelvoud daarvan.

Het aldus berekende percentage zal nimmer lager kunnen worden vastgesteld dan het in het jaar van canonaanpassing toegepaste rentepercentage in de gemeente begroting.

Artikel 7.1.2.

_1. Onverminderd het bepaalde in het voorgaande artikel zal herziening van de canon tevens plaatsvinden bij gehele vervreemding of splitsing van het recht van erfpacht.
Bij overgang van het recht op grond van toedeling en scheiding bij vererving aan de langstlevende echtgeno(o)t(e) en/of bloedverwanten in de 1e en 2e graad, zal de in dit artikel bedoelde herziening geen toepassing vinden.

_2. Bij de in het vorige lid van dit artikel genoemde herziening, zal de grondwaarde, die ten grondslag heeft gelegen aan de aanvangscanon, dan wel de op grond van artikel 7.1.3. herziene canon, worden vermenigvuldigd met een aanpassingscoëfficiënt. Deze aanpassingscoëfficiënt wordt berekend door toepassing van de formule $\frac{a}{b} \cdot \frac{c}{d}$, waarin voorstelt:

a: de waarde van het binnenlands produkt (netto, marktprijzen) in lopende prijzen, in het tweede jaar, voorafgaande aan het jaar van aanpassing, zoals die waarde wordt bekendgemaakt door het Centraal Bureau voor de Statistiek;

b: de waarde van het binnenlands produkt (netto, marktprijzen) in constante prijzen, in het tweede jaar, voorafgaande aan het jaar van aanpassing zoals die waarde wordt bekendgemaakt door het Centraal Bureau voor de Statistiek;

c: de overeenkomstige waarde als voor a. omschreven in het tweede jaar voorafgaande aan het jaar waarin het recht van erfpacht is gevestigd;

d: de overeenkomstige waarde als voor b omschreven in het tweede jaar voorafgaande aan het jaar waarin het recht van erfpacht is gevestigd.

Wanneer artikel 7.1.3. reeds toepassing heeft gevonden, dienen de hiervoor genoemde letters c en d als volgt te worden gelezen: de overeenkomstige waarde als voor a respectievelijk b omschreven in het tweede jaar voorafgaande aan het jaar waarin de laatste herziening conform artikel 7.1.3. heeft plaatsgevonden.
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.

_3. Indien de toepassing van de in het voorgaand lid van dit artikel genoemde aanpassingscoëfficiënt leidt tot een hogere grondprijs dan de werkelijke grondwaarde op dat moment, is de erfpachter, die voornemens is zijn recht te vervreemden, gerechtigd binnen twee maanden na ontvangst van de beslissing van burgemeester en wethouders tot vaststelling van de nieuwe canon, bij aangetekende brief dit college in kennis te stellen van zijn bezwaren tegen de nieuwe canon.
Bij vervreemding door vererving komt dit recht toe aan de rechtverkrijgenden. In afwijking van hetgeen hiervoor is gesteld kunnen de rechtverkrijgenden binnen een termijn van acht maanden na de datum van overlijden van de erfpachter, van hun recht gebruik maken.

_4. Na ontvangst van de kennisgeving als bedoeld in het vorige lid van dit artikel, zal de grondwaarde worden vastgesteld door deskundigen.
De declaratie van de deskundigen zal door de erfpachter - bij vervreemding door vererving door de rechtverkrijgenden dienen te worden voldaan.

Artikel 7.1.3.

_1. Onverminderd het bepaalde in de voorgaande artikelen zal herziening van de canon, op basis van de werkelijke grondwaarde ook plaatsvinden tegen het einde van een erfpachtstijdvak, zulks met dien verstande dat de eerste termijn vervalt 30 jaren na 1 januari van het kalenderjaar waarin het recht van erfpacht is gevestigd en vervolgens telkens na verloop van een termijn van dertig jaren, welke gewijzigde canon zal gelden voor de eerste vijf jaren van een nieuw erfpachtstijdvak zulks met inachtneming van artikel 7.1.2.

_2. Van deze herziening zijn uitgesloten de canons deel uitmakende van de overeenkomsten die zijn gesloten met erfpachters die onafgebroken gedurende het gehele erfpachtstijdvak:
a. de op de in erfpacht uitgegeven grond gebouwde opstal hebben bewoond;
b. als toegelaten instelling op de in erfpacht uitgegeven grond woningen of woongebouwen in de sector van de woningwetbouw hebben geëxploiteerd.

_3. Tenminste twee jaren voor de aanvang van een nieuw erfpachtstijdvak moet van het voornemen tot herziening, als bedoeld in het eerste lid van dit artikel bij aangetekende brief kennis worden gegeven aan de erfpachter.

_4. Indien de erfpachter zich niet kan verenigen met de nieuwe canon, als bedoeld in het eerste 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.

_5. Na ontvangst van de kennisgeving van de erfpachter, bedoeld in het voorgaande lid zal de grondwaarde worden vastgesteld door deskundigen.

Artikel 7.1.4.

_1. Onverminderd het bepaalde in de voorgaande artikelen kan herziening van de canon op basis van de grondwaarde ook plaatsvinden 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 het gebruik.

Artikel 7.1.5.

Het bedrag van de herziene canon als totstandgekomen in de artikelen 7.1.1. tot en met 7.1.4. wordt naar boven afgerond op gehele guldens en zo spoedig mogelijk bij aangetekende brief ter kennis gebracht van de erfpachter en de hypotheekhouder(s).

Afdeling 2.

Wijziging Algemene bepalingen en/of bijzondere voorwaarden.

Artikel 7.2.1.

_1. Indien en voor zover de gemeenteraad besluit tot wijziging van deze algemene bepalingen treden deze gewijzigde algemene bepalingen, hetgeen in artikel 7.1.3. is gesteld, telkenmale in werking op de dag, waarop een nieuw erfpachtstijdvak na zulk een raadsbesluit aanvangt.

_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.

_3. Tenminste twee jaren vóór afloop van een 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 lid en tweede lid van dit artikel bedoeld, welke gedurende het volgende erfpachtstijdvak van kracht zullen zijn.

_4. Is een kennisgeving, als bedoeld in het vorige lid, 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. Het feit, dat de hier bedoelde kennisgeving niet tijdig is gedaan, brengt in de aanvangsdatum van de nieuwe vijfjarige periode geen wijziging.

_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 binnen twee maanden na ontvangst van de in lid 3 van dit artikel genoemde kennisgeving, door middel van een aangetekende brief, beroep aantekenen bij de gemeenteraad.

Artikel 7.2.2.

_1. In afwijking van het bepaalde in het vorige artikel kunnen overeenkomstig het eerste lid van dat artikel gewijzigde bepalingen op een eerder tijdstip dan in dat artikel 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.

_2. Indien het vorige lid toepassing vindt, kunnen tegelijkertijd ook in het aldaar genoemde geval de bijzondere voorwaarden worden gewijzigd.

Artikel 7.2.3.

Een raadsbesluit tot wijziging van enige in de erfpachtsakte gestelde bepaling of voorwaarde, tot stand gekomen ingevolge het in deze afdeling bepaalde, wordt zo spoedig mogelijk ter kennis gebracht van de erfpachter en hypotheekhouder(s).

TITEL 8.

Slotbepalingen.

Afdeling 1.

Samenloop van rechtsmiddelen of vorderingen van de gemeente.

Artikel 8.1.1.

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.

Afdeling 2.

Termijnen voor inlevering van stukken.

Artikel 8.2.1.

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

Afdeling 3.

Aanhaling van deze Algemene bepalingen.

Artikel 8.3.1.

Deze bepalingen kunnen worden aangehaald onder de titel van „Algemene bepalingen voor uitgifte in voortdurende erfpacht 1976".

Zijnde deze bepalingen goedgekeurd door Geduputeerde Staten van Noord-Holland bij hun besluit van 14 december 1976 no. 122.

Burgemeester en wethouders voornoemd,

F. TJABERINGS, voorzitter

Mr. A. P. PUNT, secretaris

Uitgegeven 23 december 1976

De secretaris van de gemeente Hoorn,

Mr. A. P. PUNT

Formulier A

behorende bij de Algemene bepalingen voor de uitgifte in voortdurende erfpacht 1976.

De ondergetekende(n),

(beroep),

(woonplaats),

verklaart, dat het recht van erfpacht, verleend op het onroerend goed, kadastraal bekend gemeente sectie , nummer(s) (afkomstig van het onverklaren, een onverdeeld aandeel in het recht van erfpacht,

roerend 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 Hoorn bij akte, verleden op

ten overstaan van notaris te

overgeschreven ten hypotheekkantore te Alkmaar, op

in deel , nummer , uit kracht van een akte verleden op

ten overstaan van notaris 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) terzake van gemeld recht van erfpacht (een onverdeeld aandeel in het recht van erfpacht) woonplaats te kiezen in de gemeente Hoorn en/of ten kantore van notaris

HOORN, de 19

Formulier B

behorende bij de Algemene bepalingen voor de uitgifte in voortdurende erfpacht 1976.

De ondergetekende(n),

(beroep),

(woonplaats),

uit kracht van de akte van hypotheekverlening, verleden op

te

voor notaris

op

ingeschreven ten hypotheekkantore te

in deel nummer

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

akte van de

verleend heeft aan (naam)

op de aan de (adres)

te Hoorn gelegen grond, kadastraal bekend gemeente (afkomstig van het

sectie , nummer

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

nummer), overgeschreven ten hypotheekkantore te Alkmaar,

nummer , ten aanzien

op in deel

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 welke 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 hierboven bedoelde inschrijving geheel of gedeeltelijk door te halen.

Hoorn, de 19