

Onderwerp:

Vaststelling Verordening regelende de uitgifte van grond ten behoeve van inrichtingen met commercieel en/of industrieel karakter

Schiedam, 14 februari 1974

In de vergadering van 29 mei 1972 heeft uw raad richtlijnen vastgesteld voor het gronduitgiftebeleid van deze gemeente.

Met deze richtlijnen is enige tijd gewerkt; enkele verfijningen en nadere uitwerkingen bleken in de praktijk noodzakelijk.

Het systeem van de in de Verordening van 1958 geregelde betaling van een waarborgsom behoefde wijziging, daar uit vergelijking met soortgelijke systemen in andere gemeenten bleek, dat de hier toegepaste en bestaande regeling sterk van het gebruikelijke patroon afweek.

Een nieuwe regeling - een mengvorm, waarin zowel waarborgsom als reservevergoeding een plaats hebben gevonden - is in het ontwerp van de nieuwe Verordening opgenomen.

De naam van de Verordening heeft een verandering ondergaan: terwijl de huidige verordening betrekking heeft op uitgifte van grond ten behoeve van inrichtingen "van handel en nijverheid", luidt thans de omschrijving: "met commercieel en/of industrieel karakter". Deze wijziging schept de mogelijkheid om desgewenst Verordening en voorwaarden op een grotere verscheidenheid van objecten van toepassing te verklaren.

Wat het model van voorwaarden betreft, ook hierin zijn de wijzigingen uit de richtlijnen van uw raad voortvloeiende, verwerkt, zoals herziening van de canon om de 5 jaar met begrensde verhoging en verlaging van de canon, voorwaarden bij toestemming tot overdracht, verhuur en bij wijziging van de bestemming, benoeming van deskundigen opdragen aan de president van de rechtbank te Rotterdam.

Voorts is van de gelegenheid gebruik gemaakt enkele aanpassingen en moderniseringsen aan te brengen, welke echter geen wezenlijke veranderingen met zich hebben gebracht. Genoemd dienen te worden: art. 6 lid 1: verhoging percentage boete bij te late betaling van de canon van 6 naar 15 (de laatste tijd was dit bij incidenteel besluit reeds 12); lid 2: bedrag van de boete verhoogd van één naar vijfduizend gulden; lid 4: uitbreiding beroepsmogelijkheid; art. 8 leden 3 en 4: onderhoud, aanleg groenvoorziening en ophoging van het terrein; art. 9 lid 2: verbod oprichten motorbrandstofpompinstallatie; art. 26: hoofdelijke aansprakelijkheid; art. 28: het vervallen van de verplichting tot het aanwijzen van een notaris met standplaats Schiedam.

In de overgrote meerderheid betreft het punten, welke in de praktijk, krachtens incidentele besluiten, reeds toepassing vinden.

De opmerkingen, welke in de commissie voor het grondbedrijf zijn gemaakt, zijn alle verwerkt.

Op grond van het bovenstaande stellen wij u voor bovenbedoelde Verordening met bijbehorend model van voorwaarden vast te stellen overeenkomstig het hierna afgedrukte ontwerp.

Aan de gemeenteraad
van Schiedam

Burgemeester en Wethouders van Schiedam,
de secretaris,
M. J. Blok
de burgemeester,
H. Roelfsema

De raad der gemeente Schiedam;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders;

b e s l u i t :

vast te stellen de volgende verordening:

VERORDENING regelende de uitgifte in erfpacht van grond ten behoeve van inrichtingen met commercieel of industrieel karakter in de gemeente Schiedam.

Artikel 1

De uitgifte in erfpacht ten behoeve van inrichtingen met commercieel en/of industrieel karakter geschiedt tegen een canon in geld en als regel voor een tijdvak van 60 jaar.

Artikel 2

Bij het bepalen van de voorwaarden wordt gevolgd het model van erfpachtsvoorwaarden, zoals dit als bijlage bij deze verordening is gevoegd.

Artikel 3

1. Binnen veertien dagen na het ondertekenen van een door burgemeester en wethouders vastgestelde "Verklaring tot het verkrijgen van een perceel grond bestemd voor een inrichting met commercieel en/of industrieel karakter dient de gegadigde een waarborgsom, gelijk aan de vermoedelijke canon voor het betreffende perceel aan de gemeente, te betalen.
2. De in lid 1 bedoelde waarborgsom zal met de canon, voor zover deze bij het passeren van de akte van uitgifte is verschuldigd, worden verrekend, terwijl het meerdere zal worden gerestitueerd. Indien de uitgifte in erfpacht niet tot stand komt doordat de gegadigde zich terugtrekt of weigert aan het passeren van de akte van uitgifte binnen een hem daarvoor door burgemeester en wethouders gestelde termijn mede te werken, vervalt de waarborgsom aan de gemeente.
3. Indien binnen een jaar na het ondertekenen van de in artikel 1 bedoelde verklaring het erfpachtsrecht niet is ingegaan dient een gegadigde binnen 14 dagen na het verstrijken van bovenbedoelde datum een reserveringsvergoeding gelijk aan de vermoedelijke canon voor het gehele terrein aan de gemeente te betalen. Reserveringsvergoeding is alleen verschuldigd indien een terrein naar het oordeel van burgemeester en wethouders bouwrijp is. Betaalde reserveringsvergoeding wordt niet gerestitueerd, behoudens het bepaalde in lid 6 en behoudens voor zover de reserveringsperiode door de erfpachtsperiode wordt overlapt.
4. Mocht het bepaalde in artikel 3 lid 3 niet van toepassing zijn, omdat het perceel op genoemde datum niet bouwrijp is, dan wordt reserveringsvergoeding verschuldigd zodra het perceel naar het oordeel van burgemeester en wethouders bouwrijp is; deze reserveringsvergoeding dient binnen een gelijke termijn als bepaald in lid 3 te worden betaald.

5. Indien de uitgifte in erfpacht van de grond niet tot stand komt ten gevolge van beslissingen of besluiten van gemeentelijke-, provinciale- of rijksinstanties of organen, worden de betaalde waarborgsom en de eventueel betaalde reserveringsvergoeding gerestitueerd met bijbetaling van een rente, berekend naar 5% per jaar.
6. Indien naar het oordeel van burgemeester en wethouders hiertoe aanleiding bestaat kunnen zij van het bepaalde in dit artikel in overleg met de Commissie voor het grondbedrijf, afwijken.

Artikel 4

De verordening regelende de uitgifte in erfpacht van grond ten behoeve van inrichtingen van handel en nijverheid in de gemeente Schiedam, vastgesteld bij raadsbesluit van 29 augustus 1958, (Gemeentebld 1959 nr. 2 tekstuitgave) vervalt bij het inwerkingtreden van deze verordening.

Artikel 5

Deze verordening treedt in werking op 1 april 1974.

Aldus vastgesteld door de raad der gemeente Schiedam in zijn openbare vergadering van

de secretaris,

de voorzitter,

The first part of the paper discusses the general theory of the firm, focusing on the relationship between the firm's production function and its cost function. It is shown that the firm's cost function is derived from its production function and its input prices.

The second part of the paper discusses the firm's profit function, which is derived from its cost function and its output price. It is shown that the firm's profit function is concave in its output level.

The third part of the paper discusses the firm's supply curve, which is derived from its profit function. It is shown that the firm's supply curve is upward sloping and convex to the origin.

The fourth part of the paper discusses the firm's demand curve, which is derived from its supply curve and its output price.

The fifth part of the paper discusses the firm's equilibrium, which is determined by the intersection of its supply curve and its demand curve.

The sixth part of the paper discusses the firm's response to changes in its input prices and its output price.

Model van voorwaarden van erfpacht voor inrichtingen met commercieel en/of industrieel karakter behorende bij de Verordening regelende de uitgifte van grond ten behoeve van inrichtingen met commercieel en/of industrieel karakter in de gemeente Schiedam, vastgesteld door de raad der gemeente Schiedam bij besluit van

Artikel 1

- aanduiding
erfpachts-
terrein
1. Het erfpachtsterrein omvat het perceel kadastraal bekend als gemeente Schiedam, sectie , nr. groot ca.
 2. Verschil tussen de werkelijke en de opgegeven grootte van het terrein of enig deel daarvan geeft geen grond tot enige rechtsvordering, behoudens aanpassing van de canon voor het gehele perceel.

Artikel 2

- duur van
het recht
1. Het recht gaat in op
 2. Indien niet vooraf omtrent de vernieuwing van de erfpacht is overeengekomen, eindigt het, behoudens het bepaalde in de artikelen 15, 18 en 21, op

Artikel 3

- bedrag van
de canon
1. De uitgifteprijs van het terrein bedraagt f per m².
Tot bedraagt de canon % van dat bedrag,
is f per m², met dien verstande dat de canon voor het gehele terrein wordt afgerond naar boven tot gehele getallen guldens.
 - 2a De in het eerste lid genoemde canon zal telkens na vijf jaar, te rekenen vanaf de datum van ingang van het erfpachtsrecht, worden herzien. Deze herziening zal worden berekend naar de index bruto binnenlands product tegen marktprijzen; de ontwikkeling van de index over de vijf voorafgaande jaren, te rekenen van het laatste gepubliceerde indexcijfer af op het moment van herziening wordt in aanmerking genomen.
 - b Bij deze herziening zal de canon slechts kunnen worden verhoogd met ten hoogste 25% van het laatstelijk geldende bedrag.
 - c Telkens na 20 jaar te rekenen vanaf de datum van ingang van het erfpachtsrecht zal bij de herziening de canon worden bepaald door toepassing van het op dat moment bij de berekening van de erfpachtscanon voor nieuw uit te geven terrein gehanteerde rentepercentage op de waarde, welke de grond op dat moment heeft, met dien verstande dat bij de bepaling van deze waarde geen rekening wordt gehouden met opstallen en andere door de erfpachter aangebrachte of veroorzaakte waardeverhogende factoren, onder welke factoren mede begrepen zijn de uitkomsten van het op de grond uitgeoefende bedrijf. Bij deze herziening zal de verhoging van de canon niet aan een maximum als onder b genoemd zijn gebonden.
 - d Bij herziening kan de canon niet dalen beneden het bedrag dat bij toepassing van het gemiddelde rentepercentage van het Financieringsfonds van de gemeente, zoals dat percentage in de begroting van

het lopende jaar is aangehouden, op de grondprijs, zoals die in de akte van uitgifte is genoemd, wordt verkregen.

e Indien bij herziening partijen niet tot overeenstemming kunnen komen over het bedrag van de nieuwe canon, zal dit bedrag bij bindend advies door deskundigen worden vastgesteld; deskundigen zullen in hun beoordeling gebonden zijn aan het bepaalde in de leden 1, 2a, 2b, 2c en 2d.

f De wijziging van de canon wordt bij notariële akte geconstateerd.

Artikel 4

betaling
canon

1. De betaling van de canon geschiedt in twee gelijke termijnen, waarvan telkens één vervalt na afloop van een kalenderhalfjaar. De termijnen moeten binnen 15 dagen, nadat zij zijn vervallen, worden voldaan;
2. Wanneer de eerste of de laatste termijn loopt over een gedeelte van een kalenderhalfjaar, wordt hij naar evenredigheid berekend.
3. De canon en negeen aan de gemeente met betrekking tot het erfpachtsrecht overigens verschuldigd is moet betaald worden zonder enige korting of schuldvergelijking, uit welken hoofde ook.

Artikel 5

belastingen

1. Alle lasten, welke op of wegens de eigendom van de grond of wegens de bebouwing van de grond geheven worden komen ten laste van de erfpachter.
2. Wanneer de gemeente deze lasten betaald heeft, geschiedt de restitutie bij de eerstvolgende betaling van de canon.

Artikel 6

wanprestatie

1. Wordt de canon niet op de bepaalde tijd voldaan, dan wordt, onverminderd de overige rechten (in het bijzonder die neergelegd in artikel 18) die de gemeente daaraan kan ontleneu, over het achterstallige zonder enige ingebrekestelling een rente verschuldigd, berekend naar 15% per jaar vanaf de dag, waarop de canon had moeten zijn betaald; een gedeelte van een maand wordt hierbij voor een volle maand gerekend.
2. Wegens het niet voldoen aan enige verplichting, de erfpachter opgelegd bij of krachtens deze erfpachtsovereenkomst, met uitzondering van die bedoeld in lid 1, kunnen burgemeester en wethouders, onverminderd de overige rechten (in het bijzonder die neergelegd in artikel 18) die de gemeente hieraan kan ontleneu, de erfpachter een boete opleggen van ten hoogste 5 duizend gulden of - zo het volgend bedrag hoger is - van ten hoogste tweemaal de canon per jaar, te voldoen binnen een door hen gestelde termijn.
3. De verplichting tot betaling van een boete, als bedoeld in lid 2, is persoonlijk.

4. Tegen het opleggen van een boete, de hoogte van een boete en/of de gestelde termijn waarbinnen een boete moet zijn voldaan, alles als bedoeld in lid 2, kan de erfpachter, binnen een maand na de dag waarop een afschrift van het besluit van burgemeester en wethouders aan hem is verzonden, schriftelijk in beroep komen bij de gemeenteraad. De gemeenteraad beslist op het beroep binnen 3 maanden na de dag waarop het beroepschrift bij de gemeente is ingekomen; de raad kan deze termijn met ten hoogste twee maanden verlengen.

Artikel 7

vermindering erf-
pachtscanon

1. Voor geheel of gedeeltelijk gemis van genot zal noch kwietschelding noch vermindering van de canon gevorderd kunnen worden, ook niet indien de erfpachter gedurende vijf achtereenvolgende jaren of langer van het gehele genot is beroofd geweest.
2. In het bijzonder heeft de erfpachter geen recht op de korting, ~~bedoeld in artikel 40 van de wet van 20 mei 1970, Sid. 62,~~ betrekkelijk de Grondbelasting.

Artikel 8

aanleg en
onderhoud
van werken

1. De gemeente draagt er voor zorg, dat het terrein door een verharde weg wordt en blijft verbonden met het stadswegennet.
2. De erfpachter is verplicht, voor zover burgemeester en wethouders het verlangen en te hunnen genoegen, het terrein van de omliggende gronden af te scheiden en de erfafsluitingen te onderhouden.
3. De erfpachter is verplicht de grond en de op de grond aanwezige of later gebouwde opstallen in behoorlijke staat ten genoegen van burgemeester en wethouders te onderhouden en mag noch geheel noch gedeeltelijk tot slooping van de opstallen overgaan zonder schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders; indien een gedeelte van het terrein, al of niet voorlopig, onbebouwd blijft, dient de erfpachter het vrij te houden van onkruid en andere vervuiling; aanleg van een gedeelte van het terrein als groenvoorziening moet geschieden in overleg met de afdeling plantsoenen van de dienst van gemeentewerken.
4. De erfpachter is verplicht het niet bebouwde terreingedeelte voor eigen rekening op te hogen, tegelijk met en gelijk aan de ophoging door de gemeente van de langs dit terreingedeelte liggende openbare groenvoorziening, paden en wegen.
5. De erfpachter verbindt zich bij geheel of gedeeltelijk tenietgaan van de opstallen deze ten spoedigste te doen herbouwen of herstellen; burgemeester en wethouders kunnen hiervan al dan niet voorwaardelijk ontheffing verlenen.

Artikel 9

bestemming
terrein en
opstallen

1. De erfpachter is gerechtigd en gehouden het terrein met de opstallen te bezigen tot het vestigen en exploiteren van een (in het vervolg kortweg bedrijf te noemen), met hetgeen daartoe naar de eis des tijds zal behoren, een en ander in de ruimste zin van het woord.

2. Op het erfpachtsterrein mag zonder toestemming van burgemeester en wethouders, welk college hieraan voorwaarden kan verbinden, geen motorbrandstofpompinstallatie worden opgericht, noch voor eigen gebruik, noch voor verkoop aan derden.

Artikel 10

gebruik terrein en opstallen door openbare bedrijven

1. De erfpachter moet gedogen, dat op, in, aan of boven de grond en de opstallen zoveel en zodanige palen, kabels, draden, isolatoren, rosetten, pijpstellingen en andere voorwerpen in verband met geleidingen voor water-, gas-, elektriciteits- en andere openbare bedrijven worden aangebracht, verplaatst en onderhouden als burgemeester en wethouders nodig achten.
2. Noch voor het gedogen daarvan noch voor daaruit voortvloeiende schade kan de erfpachter vergoeding vorderen.
3. De rechten, bedoeld in dit artikel, worden door de gemeente niet uitgeoefend op zodanige wijze, dat de erfpachter daardoor meer dan in redelijkheid kan worden aevorderd in de uitoefening van zijn bedrijf wordt belemmerd. Overtreding van deze bepaling verplicht de gemeente tot schadevergoeding.

Artikel 11

toegang gemeentepersoneel

De door burgemeester en wethouders aangewezen ambtenaren der gemeente voor het uitoefenen van toezicht op de naleving van de bepalingen, welke bij de vestiging van het recht van erfpacht of de ter zake aangegane overeenkomsten zijn gesteld, en voor het uitvoeren van herstellingen hebben te allen tijde vrije toegang tot het terrein en de opstallen, met uitzondering van woningen.

Artikel 12

bouwtermijn

1. Het terrein moet worden gebouwd met
Binnen 2 jaar na de ingangsdatum van het erfpachtsrecht moet de bebouwing zijn voltooid en het bedrijf ingericht en in werking zijn.
2. Burgemeester en wethouders kunnen deze termijn verlengen.
3. Bij het niet en/of niet tijdig voldoen aan de in het eerste en tweede lid omschreven verplichtingen kan de gemeenteraad het erfpachtsrecht vervallen verklaren volgens de bepalingen neergelegd in artikel 18.

Artikel 13

verplichtingen van de erfpachter

1. De erfpachter vrijwaart de gemeente ter zake van kosten, schade en interessen, waartoe zij ingevolge artikel 1405 van het Burgerlijk Wetboek wegens de gehele of gedeeltelijke instorting van de opstallen wordt veroordeeld.
2. De erfpachter is verplicht ervoor zorg te dragen dat derden geen zakelijke rechten op de grond en/of de opstallen verkrijgen, welker voortbestaan niet afhankelijk is van het bestaan van het erfpachtsrecht.
3. De erfpachter is niet alleen met het erfpachtsrecht doch ook met zijn overig vermogen aansprakelijk voor de voldoening van de canon en van al hetgeen hij krachtens de overeenkomst verschuldigd mocht zijn of worden.

Artikel 14

toestemming
overdracht
verhuur en
wijziging
bestem-
ming

1. Voor overdracht van het erfpachtsrecht, voor verhuur of voor welke wijze ook van afstaan van het gebruik of genot van de grond en/of van de opstallen en/of voor wijziging in de bestemming van het terrein is voorafgaande schriftelijke toestemming van het college van burgemeester en wethouders vereist; deze toestemming zal niet worden verleend, wanneer volgens het oordeel van het college van burgemeester en wethouders het bedrijf, waarvoor de toestemming wordt gevraagd, niet voor vestiging ter plaatse in aanmerking komt; wijziging in de bestemming is een reden tot beëindiging van het recht, indien deze wijziging voor de gemeente niet aanvaardbaar is en de erfpachter zou weigeren binnen een redelijke termijn een doorgevoerde wijziging ongedaan te maken;
2. Bij verkoop wegens gerechtelijke tenuitvoerlegging of krachtens het beding van artikel 1223 van het Burgerlijk Wetboek wordt de toestemming tot overdracht van het recht en tot wijziging in de bestemming geacht te zijn verkregen, mits de koper wordt verplicht zich te verbinden tot de naleving van alle aan de erfpachtsuitgifte verbonden bedingen, tenzij het gaat om bedrijven die:
 - a. de milieu-hygiëne aantasten;
 - b. zich bezig houden met de handel in, de bewerking van en/of het in voorraad hebben van oude metalen of andere afvalstoffen;
 - c. krachtens de bepalingen van de Hinderwet of van een andere wet op de milieu-bescherming niet de voor de bedrijfsuitoefening benodigde vergunning kunnen verkrijgen;
 - d. werkzaamheden verrichten in strijd met de bepalingen van het geldende bestemmingsplan.

Artikel 15

eindiging
recht op
grond van
het algemeen
nut

1. De gemeenteraad kan het eindigen van het recht voor het geheel of een gedeelte van het terrein, tegen schadevergoeding, op gronden van algemeen nut, te zijner beoordeling, voor een in het besluit bepaald omschreven doel uitspreken.
2. Zou bij de eindiging van het recht voor een gedeelte daardoor zodanige toestand ontstaan, dat de voortzetting van de exploitatie onder de gewijzigde omstandigheden van de erfpachter in redelijkheid niet meer kan worden gevegd, dan zal op verzoek van de erfpachter de gemeenteraad de eindiging van het recht over het gehele grondstuk uitspreken.
3. De schadevergoeding wordt berekend overeenkomstig de beginselen van de Onteigeningswet in verband met de bepalingen van de voorwaarden der erfpachtsovereenkomst dezer voorwaarden en in geval van verschil vastgesteld door deskundigen.
4. De door de gemeente te betalen schadevergoeding wordt berekend alsof het in deze overeenkomst aan de gemeente gegeven recht om haar tussentijds te doen eindigen niet was opgenomen.
5. Het recht eindigt niet voordat de schadevergoeding is bepaald.

6. Alvorens enige uitbetaling van deze vergoeding kan plaats hebben moet in elk geval het terrein behoorlijk ter beschikking van de gemeente zijn gesteld.
7. Bij gedeeltelijke eindiging van het recht wordt voor het overblijvend gedeelte een nieuwe overeenkomst opgemaakt, waarin behoudens de gevolgen der splitsing de bestaande voorwaarden worden overgenomen. De grondwaarde en de canon worden alsdan bij onderling overleg verminderd en bij verschil vastgesteld door deskundigen.

Artikel 16

procedure

1. Wordt aan de gemeenteraad een voorstel tot het uitspreken van de eindiging van het recht op gronden van algemeen nut gedaan, dan zal door burgemeester en wethouders aan de erfpachter en aan de hypotheekhouders, met vermelding van het doel, waarvoor de eindiging zou moeten geschieden en onder overlegging van een afschrift van het voorstel, daarvan kennis woraen gegeven.
2. Over zodanig voorstel wordt door de gemeenteraad niet beslist, zolang niet aan de bepalingen van de vijf volgende leden is gevolg gegeven en tevens een maand sedert bovenbedoelde kennisgeving is verlopen.
3. De erfpachter en de hypotheekhouders worden in de gelegenheid gesteld hun bezwaren tegen het voorstel voor een door de gemeenteraad benoemde commissie schriftelijk en mondeling kenbaar te maken.
4. De commissie geeft gelegenheid:
aan burgemeester en wethouders om op de bezwaarschriften schriftelijk te antwoorden;
aan de rekwestranten voor een wederantwoord daarop;
aan burgemeester en wethouders en rekwestranten of hun gemachtigden om in tegenwoordigheid van elkander, of allen daartoe althans behoorlijk opgeroepen zijnde, hun bezwaren mondeling toe te lichten en met elkander in debat te treden, met dien verstande, dat de rekwestranten bij dat debat recht op het laatste woord hebben.
5. Zij bepaalt de termijn voor de inlevering van de schriftelijke vertogen en de tijd voor mondelinge toelichting en debat en brengt een en ander ter kennis van burgemeester en wethouders en van de rekwestranten.
6. De schriftelijke vertogen worden terstond aan burgemeester en wethouders en aan de rekwestranten toegezonden.
7. De commissie brengt verslag aan de gemeenteraad uit.
8. De gemeenteraad beslist in openbare vergadering.
9. Van de eindiging op gronden van algemeen nut wordt de erfpachter en de hypotheekhouders met vermelding van het doel, waarvoor de eindiging is uitgesproken, onverwijld kennis gegeven.

Artikel 17

uitbetaling
schadever-
goeding

1. De schadevergoeding, bedoeld in artikel 15, wordt aan de erfpachter uitbetaald onmiddellijk na oplevering van het terrein met de opstallen.
2. Zijn er evenwel hypotheekhouders, dan komt de vergoeding niet toe aan de erfpachter maar zelfstandig aan de hypotheekhouders met inachtneming van de tussen hen bestaande rangorde en na voldoening voldoening van deze het overschot aan de erfpachter.
3. Aan de hypotheekhouders wordt door de gemeente onverwijld kennis gegeven van het bedrag van de schadevergoeding. Is deze bij overeenkomst tussen de gemeente en de erfpachter bepaald, dan kunnen zij binnen een maand na de ontvangst van de kennisgeving vorderen, dat deze door deskundigen wordt vastgesteld, doch alleen wanneer het bedrag hunner vorderingen dat van de schadevergoeding overtreft.
4. Zowel de erfpachter als de hypotheekhouders zijn verplicht aan burgemeester en wethouders binnen door deze aan te geven tijd alle inlichtingen en bewijsstukken te tonen, die hen in staat kunnen stellen het in dit artikel bepaalde na te komen. Wanneer de erfpachter en de hypotheekhouders niet tot overeenstemming kunnen komen, kan de gemeente hen naar de rechter verwijzen en in alle gevallen de bepaling van het bedrag door de rechter afwachten of die uitlokken.

Artikel 18

eindiging
recht we-
gens wan-
prestatie

1. Bij besluit van de gemeenteraad kan het erfpachtsrecht vervallen worden verklaard:
 - a. wanneer de erfpachter de exploitatie van het op de grond uitgeoefende bedrijf staakt of die slechts op beperkte wijze voortzet;
 - b. wanneer de erfpachter bij voortduring in gebreke blijft aan zijn overige uit de wet of uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen te voldoen;
 - c. wanneer overdracht of overgang van het erfpachtsrecht ten gevolge heeft gehad, dat de bepalingen van het erfpachtscontract niet op het erfpachtsrecht van toepassing zijn en deze, nadat de erfpachter daartoe is aangemaand, daarop niet alsnog van toepassing zijn verklaard.
2. Deze vervallenverklaring brengt voor de erfpachter de verplichting mede tot vergoeding van kosten, schade en interessen, zulks tot een minimum van tweemaal de erfpachtscanon.
3. Wanneer de gemeenteraad besluit tot vervallenverklaring van het erfpachtsrecht, stelt hij tevens de dag vast, waarop het recht geëindigd zal zijn en de grond met de opstallen ter vrije beschikking van de gemeente gesteld moet wezen. Tussen de dag van het raadsbesluit en de dag, waarop het erfpachtsrecht eindigt, moet een tijdsruimte van ten minste drie maanden liggen.

4. Indien de gemeenteraad besluit tot vervallenverklaring van het erfpachtsrecht op een of meer van de in het eerste lid van dit artikel genoemde gronden, dan is de procedure zoals omschreven in de leden 1 tot en met 8 van artikel 16 van overeenkomstige toepassing.
5. Indien vóór de dag, waarop het erfpachtsrecht zou eindigen, de oorzaak van de vervallenverklaring wordt weggenomen of het erfpachtsrecht door de erfpachter of de hypotheekhouder aan een derde wordt overgedragen, en tevens aan de gemeente vergoed worden de kosten van de gedane kennisgevingen, verliest het raadsbesluit zijn kracht en wordt het geacht niet te zijn genomen.

Artikel 19

gevolgen
eindiging
wegens
wanprestatie

1. Wanneer het erfpachtsrecht eindigt op de in het vorige artikel bedoelde wijze, mag de erfpachter geen der opstallen wegnemen en kan hij van de gemeente geen vergoeding van de waarde vorderen.
2. De gemeente is verplicht binnen zes maanden na de door de gemeenteraad vastgestelde dag, waarop het erfpachtsrecht eindigt en de grond met de opstallen ter vrije beschikking van de gemeente moeten zijn gesteld, een openbare verkoping volgens plaatselijke gewoonte en onder de gebruikelijke veilingvoorwaarden te doen houden van een erfpachtsrecht op de grond met de opstallen, te verlenen voor het nog niet verstreken gedeelte van de termijn van het geëindigde erfpachtsrecht en overigens onder de voor dat recht gegolden hebbende voorwaarden en bepalingen.
3. De opbrengst van de verkoping wordt aan de oude erfpachter uitgekeerd na aftrek van hetgeen aan de gemeente met betrekking tot dat recht nog verschuldigd is en van de te haren laste komende kosten van de verkoping.
4. Indien echter het erfpachtsrecht met hypotheek bezwaard was, wordt met afwijking van het bepaalde in het vorige lid de opbrengst, na aftrek van de achterstallige bedragen van de canon, aan de hypotheekhouders uitgekeerd tot een door burgemeester en wethouders vast te stellen bedrag, gelijk aan het bedrag, dat aan de hypotheekhouders zou toekomen, indien het een verdeling gold van de koopprijs in geval van gerechtelijke verkoop van het erfpachtsrecht, en wordt het daarna overblijvende gedeelte van de opbrengst aan de oude erfpachter uitgekeerd na aftrek van hetgeen aan de gemeente met betrekking tot dat recht overigens nog verschuldigd is en van de te haren laste komende kosten van de verkoping.
5. Generlei uitkering aan de erfpachter heeft plaats zolang niet de grond met de opstallen ter vrije beschikking van de gemeente gesteld is.
6. Wanneer bij de openbare verkoping geen bod wordt gedaan, is de gemeente niet tot enige uitkering verplicht.

Artikel 20

bescher-
ming hy-
potheek-
houders

1. Hetgeen in deze voorwaarden is bepaald omtrent de hypotheekhouders geldt alleen voor hen, voor zover zij van hun optreden als zodanig aan burgemeester en wethouders kennis gaven.
2. De hypotheekhouders zijn bevoegd te doen wat de erfpachter verzuimt te doen. Zo kunnen o.m. door hen geldige betalingen worden gedaan.
3. De hypotheekhouders kunnen verlangen dat de gemeente bij met hen op hun kosten aan te gane overeenkomst hun tot de eindiging van het recht de voortdurende geldigheid waarborgt van de te hunnen behoefte in deze voorwaarden opgenomen bepalingen.
4. De gemeente zal zonder toestemming van de hypotheekhouders niet medewerken tot uitdrukkelijke opheffing van het erfpachtsrecht bij minnelijke overeenkomst noch de grond aan de erfpachter overdragen of het erfpachtsrecht verkrijgen anders dan bij wijze van ont-eiaening ten algemenen nutte, een en ander onverminderd het bepaalde in de artikelen 15 en 18 dezer voorwaarden.
5. Van elke aanzegging, gericht tot de erfpachter, welke aanleiding kan geven tot vervallenverklaring van het erfpachtsrecht, wordt onverwijld afschrift gezonden aan de hypotheekhouders.

Artikel 21

eindiging
recht

1. Behalve op de in voorgaande artikelen vermelde wijzen gaat het erfpachtsrecht teniet door de in de wet genoemde oorzaken.
2. Eenzijdige afstand van zijn recht door de erfpachter ten behoeve van de gemeente is hierbij uitgesloten.

Artikel 22

opstallen
bij einde
recht

1. Indien het erfpachtsrecht eindigt door verloop van de termijn, waarvoor het is verleend, en een nieuwe overeenkomst met de erfpachter niet wordt aangegaan wegens gebrek aan overeenstemming doordat de gemeente de canon hoger wenst te stellen dan hij zou zijn geworden, wanneer het een tussentijdse herziening zou betreffen, dan zullen de opstallen door de gemeente worden overgenomen tegen een door deskundigen te bepalen bedrag.
2. De deskundigen zullen bij taxatie van de waarde van de opstallen uitsluitend de verkoopwaarde in aanmerking nemen. Onder verkoopwaarde wordt hier verstaan de vergoeding, welke voor de opstallen bedongen zou kunnen worden, wanneer de vrijgekomen grond voor de gebruikelijke tijdsduur en onder normale voorwaarden in erfpacht zou worden uitgegeven.
3. Indien het erfpachtsrecht eindigt door verloop van de termijn, waarvoor het is verleend, en om andere redenen een nieuwe overeenkomst met de erfpachter niet wordt aangegaan dan kan de gemeente te harer keuze:
 - a. van de erfpachter verlangen, dat binnen 6 maanden na de eindiging het terrein, ontdaan van hetgeen zich daarop of daarin bevindt, in behoorlijke staat vrij en onbezwaard wordt opgeleverd;

- hetgeen nadien op of in het terrein wordt aangetroffen zal de gemeente naar verkiezing tot zich mogen nemen of op kosten van de erfpachter mogen doen opruimen, onverminderd haar recht om vergoeding van kosten, schade en interessen te eisen;
- b. de opstallen tegen afbraakwaarde, door deskundigen te schatten, over te nemen; de koopsom wordt aan de erfpachter uitgekeerd na aftrek van de verschuldigde kosten en van hetgeen hij verder met betrekking tot het erfpachtsrecht aan de gemeente schuldig is. Wanneer het erfpachtsrecht met hypotheek was bezwaard, zal de uitkering geschieden op de wijze als in artikel 17 is bepaald.

Artikel 23

opstallen
na einde
recht

1. In afwijking van het bepaalde in artikel 22 kan de erfpachter ontheven worden van de verplichting om de opstallen te verwijderen en het terrein te egaliseren, mits hij bij de gemeenteontvanger start een door burgemeester en wethouders te bepalen bedrag als waarborgsom voor de kosten van onderhoud, voor betaling van de op de opstallen drukkende lasten en voor de kosten van verwijdering van de opstallen.
2. De gemeente aanvaardt, nadat het erfpachtsrecht is teniet gedaan, geen aansprakelijkheid voor waardevermindering of tenietgaan van de opstallen, door welke oorzaak ook ontstaan.
3. Wanneer de gemeente de grond met de opstallen wederom in erfpacht uitgeeft of in eigendom overdraagt, brengt zij, ingeval zij daarbij voor de opstallen een vergoeding ontvangt hierop en op de waarborgsom de te haren laste komende kosten van het bepalen dier vergoeding, de kosten van het onderhoud der opstallen en de betaalde lasten in mindering. Voor zover de vergoeding en de waarborgsom bedoelde kosten en lasten te boven gaan, wordt het verschil aan de erfpachter uitgekeerd. Voor zover deze kosten en lasten de vergoeding en de waarborgsom te boven gaan, vergoedt de erfpachter het verschil aan de gemeente.
4. De gemeente is evenwel steeds bevoegd na het teniet gaan van het erfpachtsrecht de opstallen te verwijderen. Voor zover de opbrengst van de verwijderde opstallen en de waarborgsom de kosten van onderhoud en van verwijdering van de opstallen en de betaalde lasten te boven gaan, wordt het verschil aan de erfpachter uitgekeerd.
5. Indien de gemeente bij nieuwe uitgifte of bij verkoop van het terrein voor de opstallen geen vergoeding ontvangt, is het de erfpachter niet toegestaan deze te verwijderen. De gemeente brengt de kosten van onderhoud en de betaalde lasten in mindering op de waarborgsom. Voor zover de waarborgsom deze kosten en lasten te boven gaat, wordt het verschil aan de erfpachter uitgekeerd. Voor zover zij de waarborgsom te boven gaan, vergoedt de erfpachter het verschil aan de gemeente.

Artikel 24

aanteke-
ning open-
bare regis-
ters

De erfpachter machtigt de gemeente na het tenietgaan van het erfpachtsrecht daarvan aantekening te laten doen in de openbare registers.

Artikel 25

bezich-
tiging

Gedurende vier maanden vóór het eindigen van het erfpachtsrecht is de erfpachter gehouden de grond en de opstallen voor gegadigden ter bezichtiging te stellen op de door burgemeester en wethouders bepaalde dagen en uren.

Wegens de bezichtiging is geen vergoeding verschuldigd en worden geen kosten in rekening gebracht.

Artikel 26

aanspra-
kelijkheid

Indien twee of meer personen erfpachter zijn is ieder hunner hoofdelijk aansprakelijk voor alle verplichtingen uit de overeenkomst voortvloeiende.

Artikel 27

deskundi-
gen

Telkens wanneer volgens deze overeenkomst deskundigen moeten optreden, kunnen partijen of kan de meest gerede partij de president van de Arrondissementsrechtbank te Rotterdam verzoeken deze deskundigen, ten getale van drie, te benoemen.

Artikel 28

afschrift
en kosten
akten

1. Aan de gemeente moet een afschrift worden verstrekt van de akte van uitgifte in erfpacht, de akte tot wijziging van de canon en/of voorwaarden en van een akte van overdracht of inbreng van het erfpachtsrecht.
2. De kosten van de erfpachtsakte, van de afschriften, van de kadastrale uitmeting benevens de kosten van alle uit deze overeenkomst voortvloeiende akten worden, behoudens het bepaalde in de artikelen 15 en 20, door de erfpachter gedragen.

Artikel 29

opgelegde
lasten

Voor de berekening van overdrachtsbelasting of omzetbelasting worden hierbij de lasten, aan de erfpachter opgelegd, geschat op *f* ineens af.

Overgeschreven ten hypotheekkantore te Rotterdam
op _____ in deel _____, nr. _____

