

GEMEENTEBLAD SCHIEDAM



VERORDENING REGELENDE DE UITGIFTE IN
ERFPACHT VAN GROND, VOOR ANDERE DAN
COMMERCIELE OF INDUSTRIELE DOELEINDEN
IN DE GEMEENTE SCHIEDAM (VASTGESTELD
DOOR DE RAAD DER GEMEENTE SCHIEDAM OP
21 APRIL 1980)

Artikel 1

Wanneer de gemeente grond in erfpacht uitgeeft anders dan ten behoeve van inrichtingen met commercieel en/of industrieel karakter, geschiedt dit met inachtneming van de navolgende artikelen.

Artikel 2

Bij het stellen van de voorwaarden wordt gevolgd het model van erfpachtsvoorwaarden behorende bij deze verordening.

Artikel 3

De duur van het erfpachtsrecht wordt in de regel bepaald op 60 jaar, behoudens de mogelijkheid van verlenging.

Artikel 4

1. Indien de uitgifte in erfpacht plaatsvindt ten behoeve van de bouw van woningen waarvoor geldelijke steun van de overheid kan worden verkregen en die bestemd zijn om als eigen woning door de erfpachter te worden bewoond, mag het recht noch geheel noch gedeeltelijk worden vervreemd of overgedragen, hetzij in juridische hetzij in economische eigendom, zolang de woning nog in aanbouw is dan wel de eerste erfpachter de woning niet of minder dan drie jaren zelf heeft bewoond. Voor de beoordeling van de vraag of de erfpachter de woning zelf heeft bewoond en het tijdstip waarop de termijn van drie jaren bedoeld in de vorige zin in gaat, zijn - behoudens tegenbewijs - beslissend de desbetreffende en terzake doende gegevens uit het persoonsregister van de gemeente.
2. Burgemeester en wethouders kunnen, op verzoek van de erfpachter, van het bepaalde in het vorige lid ontheffing verlenen, maar dit zal slechts geschieden in zeer bijzondere - aan burgemeester en wethouders ter beoordeling staande - gevallen en in elk geval onder de voorwaarden dat uitsluitend mag worden verkocht:
 - 1e. aan een door burgemeester en wethouders aan te wijzen gegadigde en
 - 2e. tegen een door burgemeester en wethouders vast te stellen prijs;
 - ad. 1e: aanwijzing van een gegadigde zal binnen drie maanden na ontvangst van het verzoek om ontheffing plaatsvinden; heeft aanwijzing binnen deze termijn niet plaatsgevonden, dan staat het verzoeker vrij zelf een gegadigde te zoeken;
 - ad. 2e: burgemeester en wethouders stellen de prijs niet lager vast dan de som van:

- a. de oorspronkelijke bouwkosten van de woning, herzien naar het globale Index-cijfer van de bouwkosten van woningen, gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek; de ontwikkeling van de index vanaf het tijdstip van eerste oplevering van de woning tot het tijdstip van verlening van de gevraagde ontheffing wordt in aanmerking genomen.
Onder bouwkosten worden in ieder geval verstaan de aanneemsom, de kosten van de installaties, de kosten van meerwerk en van risico-verrekening, het architectenhonorarium, de kosten van dagelijks toezicht, het bedrag wegens renteverlies tijdens de bouw, de aansluitingskosten, de legeskosten e.d.;
- b. de notaris- en hypotheekkosten welke aan de verkrijging van de woning waren verbonden en de makelaarscourtage;
- c. de werkelijk gemaakte kosten ten behoeve van de verkoop van de woning;
- d. de eventueel gemaakte kosten voor tuinaanleg en erfafscheiding, en voor verbetering en/of uitbreiding van de woning, zijnde geen normaal onderhoud en verminderd met eventueel uitgekeerde subsidie en/of jaarlijkse bijdragen. Op deze kosten is het met betrekking tot de bouwkosten bepaalde van overeenkomstige toepassing.

De erfpachter is bevoegd, de woning te verkopen tegen een lagere prijs dan door burgemeester en wethouders vastgesteld.

3. Bij overtreding of niet nakoming van het in de leden 1 en 2 van dit artikel gestelde zal de overdragende partij een boete van honderdduizend gulden (f. 100.000,--) verbeuren ten bate van de gemeentekas.
4. De erfpachter verbindt zich voor zichzelf en voor zijn rechtverkrijgenden het recht onder generiel titel te vervreemden of over te dragen (noch geheel noch gedeeltelijk) zonder in de desbetreffende akte de verdere verkrijgers aan gelijklopende bepalingen tegenover de gemeente te verbinden als in de leden 1, 2, 3 en 4 van dit artikel zijn vermeld, met dien verstande dat voor de berekening van de in het eerste lid bedoelde termijn van drie jaren de duur van de bewoning door de rechtsvoorgangers van de verkrijger mag worden meegeteld. Bij overtreding of niet nakoming van het in lid 4 van dit artikel gestelde zal de overdragende partij een boete van honderdduizend gulden (f. 100.000,--) verbeuren ten bate van de gemeentekas.
5. Vindt de uitgifte in erfpacht plaats ten behoeve van de bouw van woningen waarvoor de overheid geldelijke steun verleent onder de voorwaarden dat in de erfpachtsovereenkomst andere verkoopregulerende bepalingen voorkomen dan die, vermeld in de leden 1, 2 en 3 van dit artikel, dan treden die bepalingen in de plaats van de genoemde leden 1, 2 en 3.

Artikel 5

1. Binnen veertien dagen na het ondertekenen van een door burgemeester en wethouders vastgestelde Verklaring voor het verkrijgen van een perceel

GEMEENTEBLAD SCHIEDAM



grond zonder commerciële en/of industriële bestemming" dient de gegadigde een waarborgsom, gelijk aan de vermoedelijke canon voor het desbetreffende 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 lid 1 bedoelde verklaring het erfpachtsrecht niet is ingegaan, dient de gegadigde binnen veertien 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 lid 3 van dit artikel 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 tengevolge van besluiten van gemeentelijke, provinciale of rijksinstanties worden de betaalde waarborgsommen en de eventueel betaalde reserveringsvergoeding gerestitueerd met bijbetaling van een rente, berekend naar het gemiddelde rentepercentage van het financieringsfonds van de gemeente, zoals dat percentage in de begroting van het lopende jaar is aangehouden.
6. Indien naar het oordeel van burgemeester en wethouders hiertoe aanleiding bestaat, kunnen zij van het bepaalde in dit artikel, na overleg met de desbetreffende raadscommissie, afwijken.

Artikel 6

De verordening regelende de uitgifte in erfpacht van gronden der gemeente Schiedam, vastgesteld bij raadsbesluit van 27 november 1906, gewijzigd bij raadsbesluit van 17 oktober 1919 en van 16 december 1921 (tekst gepubliceerd in Gemeenteblad 1926 nr. 29) vervalt bij het inwerkingtreden van deze verordening.

Artikel 7

Deze verordening treedt in werking op 1 mei 1980

GEMEENTEBLAD SCHIEDAM



Model van erfpachtsvoorwaarden behorende bij de Verordening regelende de uitgifte in erfpacht van grond voor andere dan commerciële of industriële doeleinden in de Gemeente Schiedam, vastgesteld door de raad der Gemeente Schiedam bij besluit van 21 april 1980.

Artikel 1.

aanduiding en
ultmeting erf-
pachtsterrein

1. Het erfpachtsterrein omvat het perceel kadastraal bekend als gemeente Schiedam, sectie , nr. . groot ca.
2. De kadastrale ultmeting van het erfpachtsterrein zal door de dienst van gemeentewerken van Schiedam worden verzorgd.
3. 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 indien de berekening van de canon per m² plaats vindt.

Artikel 2.

duur van
het recht

1. Het recht gaat in op
2. Indien niet vooraf omtrent de verlenging of de vernieuwing van het erfpachtsrecht is overeengekomen, eindigt het, behoudens het bepaalde in de artikelen 17, 20 en 24, op

Artikel 3.

bedrag van
de canon

1. De uitgifteprijs van het terrein bedraagt f. voor het gehele perceel/per m². Tot bedraagt de canon % van dat bedrag, is f. voor het gehele perceel/per m², met dien verstande dat de canon voor het gehele terrein wordt afgerond naar boven tot gehele getallen guldens.
2. a. 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 het prijsindex-cijfer van het Centraal Bureau voor de Statistiek voor de kosten van de gezinsconsumptie, reeks werknemersgezinnen (basis 1975 = 100), door vermenigvuldiging van de laatst verschuldigde canon met een breuk waarvan de teller is het laatstelijk gepubliceerde prijsindex-cijfer voorafgaande aan de datum van herziening en de noemer het prijsindex-cijfer van de corresponderende maand van het vijfde daaraan voorafgaande jaar.

Indien in enig jaar door het C.B.S. een nieuw basisgetal zal worden vastgesteld, zal de canonberekening in het vervolg plaats hebben aan de hand van de nieuwe reeks indexcijfers, zo nodig na koppeling aan de cijfers van de voorafgaande reeks. De koppeling geschiedt zoals door het C.B.S. geadviseerd.

Indien bovengenoemde gegevens van het C.B.S. geheel of gedeeltelijk komen te ontbreken, zal de wijziging van de canon volgens andere soortgelijke maatstaven worden berekend, een en ander naar het oordeel van de gemeenteraad.

- b. Bij de herziening bedoeld onder a. 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 erfpachtsanon voor nieuw uit te geven terreinen te hanteren rentepercentage - vast te stellen door burgemeester en wethouders op basis van de rente-ontwikkeling van langlopende leningen aangeboden door de Bank voor Nederlandse Gemeenten - 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 waarde-beïnvloedende factoren, waaronder mede begrepen de uitkomsten van een eventueel op het erfpachtsterrein uitgeoefend beroep of bedrijf. Wordt bij deze herziening de canon verhoogd, dan zal die verhoging niet aan een maximum als bedoeld onder b. 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 voorgaande punten.
- f. De wijziging van de canon bedoeld onder c. wordt bij notariële akte geconstateerd. Van de overige wijzigingen van de canon zal de erfpachter uiterlijk twee maanden voorafgaand aan het tijdstip van herziening schriftelijk

GEMEENTEBLAD SCHIEDAM



In kennis worden gesteld onder opgave van de toegepaste Index-cijfers.

Aan een eventuele overschrijding van deze termijn kunnen door erfpachter echter geen aanspraken worden ontleend.

In afwijking van het vorenstaande zal een andere wijziging van de canon dan bedoeld onder c, eveneens bij notariële akte worden geconstateerd indien één der partijen zulks verlangt.

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 hetgeen aan de gemeente overigens met betrekking tot het erfpachtsrecht verschuldigd is, moet betaald worden zonder enige korting of schuldvergelijking, uit welken hoofde ook.

Artikel 5.

- lasten
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 na toezending van de desbetreffende nota aan de erfpachter.

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 20) die de gemeente daaraan kan ontleenen, over het achterstallige zonder enige ingebrekestelling een rente verschuldigd, berekend naar 18% per jaar vanaf de dag, waarop de canon had moeten zijn betaald, zulks met een minimum van vijftientwintig gulden; 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 erfpachts-overeenkomst, met uitzondering van die bedoeld in lid 1, kunnen burgemeester en wethouders, onvermin-

derd de overige rechten (in het bijzonder die neergelegd in artikel 20) die de gemeente hieraan kan ontfangen, de erfpachter een boete opleggen van ten hoogste vijftiengduizend gulden of - zo het volgende 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 drie 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
erfpachtscanon

Voor geheel of gedeeltelijk gemis van genot van het in erfpacht uitgegevene zal noch kwijtschelding 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.

Artikel 8.

aanleg en
onderhoud
van werken

1. De gemeente draagt er voor zorg, dat het terrein door een verharde weg of een verhard pad 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 sloping 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 vervuiling.
4. De erfpachter is verplicht het niet bebouwde terreingedeelte voor elgen rekening op te hogen, te gelijk met en gelijk aan de ophoging door de gemeente van de langs dit terreingedeelte liggende openbare

GEMEENTEBLAD SCHIEDAM



- 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.

bouwtermijn,
bestemming
terrein en
en opstallen

1. Het terrein moet worden bebouwd met
Binnen twee jaar na de ingangsdatum van het erfpachtsrecht moet de bebouwing zijn voltooid; van de voltooiing dienen burgemeester en wethouders terstond op de hoogte te worden gebracht.
2. Bij het niet en/of niet tijdig voldoen aan de in het vorige lid omschreven verplichtingen kan de gemeenteraad het erfpachtsrecht vervallen verklaren volgens de bepalingen neergelegd in artikel 20.
3. Aan het terrein of enig gedeelte daarvan mag geen andere bestemming worden gegeven dan na verkregen schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders.
4. 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 ter-
rein en op-
stallen door
openbare be-
drijven

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, transformatoren en andere voorwerpen in verband met geleidingen voor water-, gas-, elektriciteits- en andere openbare bedrijven worden aangebracht, verplaatst en onderhouden als burgemeester en wethouders dan wel de hoofden van de desbetreffende gemeentelijke diensten nodig achten.
2. Noch voor het gedogen daarvan noch daaruit voortvloeiende schade kan de erfpachter vergoeding vorderen. Voor een ingevolge het vorige lid aangebrachte transformator heeft de erfpachter evenwel een recht op vergoeding indien de transformator (mede) gebruikt wordt voor stroomlevering aan anderen dan degenen die het erfpachtsterrein en/of de zich daarop bevindende opstallen gebruiken; de vergoeding wordt in deze gevallen bepaald in overleg tussen partijen en bij gebreke van overeenstemming door deskundigen.

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 gevorderd in de uitoefening van zijn gebruiks- genot wordt belemmerd. Overtreding van deze bepaling verplicht de gemeente tot schadevergoeding.

Artikel 11.

verplichtin-
gen van de
erfpachter

1. De erfpachter vrijwaart de gemeente ter zake van kosten, schade en interessen, waartoe zij ingevolge art. 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, welke 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 12.

nalatigheid

1. Wordt niet voldaan aan de bepalingen der overeenkomst, dan kunnen burgemeester en wethouders, op kosten van de erfpachter:
 - a. in de plaats van de erfpachter doen datgene, waartoe hij volgens de overeenkomst of de voorwaarden aan een ontheffing, vergunning, of andere beschikking verbonden, gehouden is;
 - b. in de plaats van de erfpachter een met de overeenkomst of de bovenbedoelde voorwaarden strijdige toestand opheffen, of hetgeen met overtreding van de overeenkomst of die voorwaarden is opgericht, verwijderen;
 - c. de aanvang of voortgang met werken of handelingen, die in strijd zijn met de overeenkomst of de bovenbedoelde voorwaarden, of het gebruik van zaken, met betrekking tot welke aan de elsen bij de overeenkomst of die voorwaarden gesteld of bedoeld, niet is voldaan, beletten.

Burgemeester en wethouders maken bij de toepassing van bovenstaande bepalingen gebruik van de naar hun oordeel meest geschikte en doelmatige middelen. Is door hen in enig geval eenmaal aan de bepalingen toepassing gegeven, dan staat het de erfpachter niet meer vrij om zonder hun toestemming en anders dan op de wijze, door hen bepaald, het daar stellen of het opheffen of verwijderen van een toestand geheel of gedeeltelijk over of op zich te nemen. Spoedeisende gevallen, te hunner beoordeling, uitgezonderd, doen

GEMEENTEBLAD SCHIEDAM



burgemeester en wethouders, alvorens tot toepassing van deze bepalingen over te gaan, een schriftelijke waarschuwing voorafgaan.

2. De kosten, door de gemeente bij toepassing van het vorige lid gemaakt, moeten door de erfpachter binnen een maand na gespecificeerde declaratie en overeenkomstig deze worden vergoed.

Artikel 13.

overdracht
van het recht

1. Het recht mag noch geheel noch gedeeltelijk worden vervreemd of overgedragen zonder toestemming van burgemeester en wethouders; deze toestemming zal niet worden geweigerd tenzij de gegadigde niet kredietwaardig kan worden geacht en/of de woning zonder de toestemming bedoeld in art. 9 lid 3 voor een ander doel dan bewoning zal worden gebruikt;
2. De toestemming bedoeld in het vorige lid wordt geacht te zijn verleend bij verkoop wegens gerechtelijke tenuitvoerlegging of krachtens het beding van art. 1223 van het Burgerlijk Wetboek, mits de koper wordt verplicht zich te verbinden tot de naleving van alle aan de erfpachtsuitgifte verbonden bedingen.
3. De nieuwe erfpachter is verplicht, binnen drie maanden na de overdracht aan de gemeente te betalen al hetgeen de vorige erfpachter met betrekking tot het erfpachtsrecht nog verschuldigd was.
In het geval bedoeld in het tweede lid van dit artikel wordt de in de vorige volzin omschreven verplichting tot betaling beperkt tot de achterstallige canonbedragen en de in gevolge artikel 6 lid 1 verschuldigde rente; de vorige erfpachter blijft gehouden al hetgeen hij overigens met betrekking tot het erfpachtsrecht nog verschuldigd is, aan de gemeente te betalen.

Artikel 14.

overgang van
het recht

1. Bij gehele of gedeeltelijke overgang van het recht, alsmede bij overdracht van het recht als bedoeld in artikel 13 lid 2, moet de rechthebbende binnen drie maanden na de overgang of overdracht, onder staving van zijn recht, daarvan aan de gemeente kennis geven.
2. Burgemeester en wethouders kunnen vorderen dat de rechthebbende tot staving van zijn recht nader door hen nodig geachte bescheiden overlegt.

hoofdelijke
aansprakelijk-
heid en ondeel-
baarheid

Artikel 15.

1. Indien het recht van erfpacht aan twee of meer personen toekomt is ieder van hen hoofdelijk tegenover de gemeente aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen die uit het erfpachtsrecht voortvloeien.
2. De verplichtingen die uit het erfpachtsrecht voortvloeien, zijn steeds ten opzichte van de gemeente ondeelbaar.
3. In afwijking van het bepaalde in de leden 1 en 2 van dit artikel is de verplichting tot voldoening van de canon bij splitsing van het erfpachtsrecht in appartementsrechten een voor rekening van de gezamenlijke appartementselgenaars komende deelbare schuld waarvoor zij jegens de gemeente gezamenlijk aansprakelijk zijn.

splitsing en
samenvoeging

Artikel 16.

1. De erfpachter is tot splitsing van het erfpachtsrecht, tot splitsing in appartementsrechten of tot samenvoeging van erfpachtsrechten slechts bevoegd na voorafgaande schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders.
Een verzoek om toestemming tot splitsing van het erfpachtsrecht - splitsing in appartementsrechten daaronder begrepen - dient vergezeld te gaan van een voorstel inzake de verhouding, waarin de canon over elk der nieuw te vormen erfpachtsrechten dan wel over elk der appartementsrechten zal worden verdeeld.
2. Van de ontvangst van een verzoek om toestemming tot splitsing of samenvoeging als bedoeld in het vorige lid doen burgemeester en wethouders onverwijld schriftelijke mededeling aan de hypotheekhouders. Op het verzoek wordt niet beslist binnen een maand na verzending van deze mededeling.
3. Indien burgemeester en wethouders toestemming verlenen tot splitsing van het erfpachtsrecht - splitsing in appartementsrechten daaronder begrepen - delen zij aan de verzoeker mee of zij akkoord gaan met het voorstel inzake de verdeling van de canon over elk der nieuw te vormen erfpachtsrechten dan wel elk der appartementsrechten.
4. Burgemeester en wethouders kunnen aan hun onder 1 bedoelde toestemming voorwaarden, waaronder die, strekkende tot aanpassing of herziening van de canon of de herzieningsperiode, verbinden.
5. Splitsing van het erfpachtsrecht dient bij notariële akte te geschieden.

GEMEENTEBLAD SCHIEDAM



Artikel 17.

eindiging
recht op gronden van 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 het gebruik van het resterende gedeelte overeenkomstig zijn bestemming niet in redelijkheid van de erfpachter kan worden gevegd, dan zal op verzoek van de erfpachter de gemeenteraad de eindiging van het recht over het gehele grondstuk uitspreken.
3. Het recht eindigt, ook voordat de schadevergoeding is bepaald of betaald, terstond nadat het raadsbesluit waarbij de eindiging van het recht werd uitgesproken, is genomen, tenzij bij het besluit een ander tijdstip van eindiging is bepaald, doch niet dan nadat een beëdigd taxateur terrein en opstallen heeft getaxeerd.
4. Bij gedeeltelijke eindiging van het recht wordt voor het overblijvende gedeelte een nieuwe overeenkomst opgemaakt, waarin behoudens de gevolgen der splitsing de bestaande voorwaarden worden overgenomen. De grondwaarde en de canon worden alsdan in onderling overleg verminderd en bij verschil vastgesteld door deskundigen.
5. Alle kosten van de eindiging van het recht op gronden van algemeen nut zijn voor rekening van de gemeente.

Artikel 18.

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 worden 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.

DE WET VAN 1906

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 elkan-
der, of allen althans daartoe 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 ken-
nis van burgemeester en wethouders en van de re-
kwestranten.
6. De schriftelijke vertogen worden terstond aan burge-
meester en wethouders en aan de rekwestranten toe-
gezonden.
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 19.

- schadevergoeding
1. De schadevergoeding bedoeld in art. 17, 1e lid,
wordt berekend overeenkomstig de beginselen van de
Ontelgeningswet in verband met de voorwaarden der
erfpachtsovereenkomst en in geval van verschil vast-
gesteld door deskundigen.
 2. 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.
 3. Alvorens enige uitbetaling van deze vergoeding kan
plaats hebben moet in elk geval het terrein behoor-
lijk ter beschikking van de gemeente zijn gesteld
behoudens door derden rechtmatig verkregen gebruiks-
rechten.
 4. De schadevergoeding, na aftrek van al hetgeen de
erfpachter met betrekking tot het erfpachtsrecht aan
de gemeente verschuldigd is, wordt aan de erfpachter
uitbetaald onmiddellijk na oplevering van het ter-
rein met de opstallen.
 5. Zijn er evenwel hypotheekhouders, dan komt de ver-
goeding niet toe aan de erfpachter maar, na aftrek
van de achterstallige canonbedragen en van de inge-
volge art. 6 lid 1 verschuldigde rente, zelfstandig
aan de hypotheekhouders met inachtneming van de
tussen hen bestaande rangorde en na voldoening van

GEMEENTEBLAD SCHIEDAM



deze het restant, onder aftrek van hetgeen de erfpachter overigens nog aan de gemeente verschuldigd is met betrekking tot de erfpachtsovereenkomst, aan de erfpachter.

6. 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.
7. Zowel de erfpachter als de hypotheekhouders zijn verplicht aan burgemeester en wethouders binnen een 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 20.

eindiging
recht wegens
wanprestatie

1. Bij besluit van de gemeenteraad kan het erfpachtsrecht vervallen worden verklaard:
 - a. wanneer de erfpachter bij voortduring in gebreke blijft aan zijn uit de wet of uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen te voldoen;
 - b. wanneer overdracht of overgang van het erfpachtsrecht tot gevolg heeft gehad dat de bepalingen van de erfpachtsovereenkomst niet op het erfpachtsrecht van toepassing zijn en deze, nadat de erfpachter daartoe is aangemaand, daarop niet alsnog van toepassing zijn verklaard.
2. Deze vervallen-verklaring brengt voor de erfpachter de verplichting mee tot vergoeding van kosten, schade en interessen, zulks tot een minimum van twee maal 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 moet zijn gesteld, behoudens door derden rechtmatig verkregen gebruiksrechten. 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 18 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 21.

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. De gemeente is gerechtigd tot de opbrengst van verhuring en ingebruikgeving en tot het gebruik van de grond vanaf de datum waarop het erfpachtsrecht ingevolge artikel 20 lid 3 eindigt. Van deze datum af komen alle lasten, welke op of wegens de eigendom van de grond of wegens de bebouwing van de grond geheven worden, ten laste van de gemeente.
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 moet zijn gesteld, behoudens door derden rechtmatig verkregen gebruiksrechten, een openbare verkoping volgens plaatselijke gewoonte en onder de gebruikelijke veiligingsvoorwaarden 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 canonbedragen en van de ingevolge artikel 6 lid 1 verschuldigde rente, aan de hypotheekhouders uitgekeerd tot een door burgemeester en

GEMEENTEBLAD SCHIEDAM



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 is gesteld, behoudens door derden rechtmatig verkregen gebruiksrechten.
6. Wanneer bij de openbare verkoping geen bod wordt gedaan, is de gemeente niet tot enige uitkering verplicht.

Artikel 22.

bescherming
hypotheek-
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 onder meer 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 behoeve 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 ontelgening te algemene nutte, een en ander onverminderd het bepaalde in de artikelen 17 en 20 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 23.

verlenging
erfpachts-
termijn

1. Ten minste tien jaar vóór het verloop van de termijn waarvoor het erfpachtsrecht is verleend of verlengd maakt de gemeente de erfpachter bij aangetekend schrijven op de afloopdatum van het erfpachtsrecht

opmerkelijk.

Zij deelt daarbij mee dat:

- a. zij na het verloop van deze termijn de vrije beschikking over het erfpachtsterrein wenst te hebben;
of
 - b. de erfpachter het recht heeft te verlangen dat deze termijn met twintig jaar wordt verlengd.
2. In het geval bedoeld in het vorige lid onder b, alsmede in het geval dat geen kennisgeving als bedoeld in het vorige lid aan de erfpachter is verzonden, kan de erfpachter verlangen dat de termijn waarvoor het erfpachtsrecht is verleend, met twintig jaar wordt verlengd. Een daartoe strekkend verzoek dient, uiterlijk negen jaar vóór het verloop van deze termijn, schriftelijk bij burgemeester en wethouders te worden ingediend.
 3. De gemeente is gehouden tot inwilliging van een verzoek als bedoeld in het vorige lid. De ten tijde van de indiening van het verzoek voor het desbetreffende terrein geldende erfpachtsvoorwaarden blijven gedurende de verlenging van de erfpachts-termijn van toepassing, met dien verstande dat de canon met ingang van de verlenging wordt herzien overeenkomstig het bepaalde in artikel 3 lid 2 sub c.
 4. De verlenging van de erfpachtstermijn wordt, evenals de in het vorige lid bedoelde herziening van de canon, bij notariële akte geconstateerd.

Artikel 24.

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 25.

opstallen bij
einde recht

1. Indien het erfpachtsrecht eindigt door verloop van de termijn, waarvoor het is verleend of verlengd, en een nieuwe overeenkomst met de erfpachter niet wordt aangegaan, gaan de opstallen in eigendom aan de gemeente over tegen een in onderling overleg te bepalen vergoeding. Deze vergoeding heeft uitsluitend betrekking op de waarde der opstallen op het tijdstip van beëindiging van het recht, met dien verstande dat niet zal worden vergoed de waarde van hetgeen zonder schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders is gesticht in strijd met de voorwaarden, vervat in de akte van uitgifte

GEMEENTEBLAD SCHIEDAM



- In erfpacht, noch zal worden vergoed eventuele bedrijfsschade.
- Mocht ter zake vóór de afloop van het erfpachtsrecht geen overeenstemming zijn verkregen, dan bepalen deskundigen het bedrag dat aan de erfpachter toekomt als vergoeding van de waarde der opstallen.
2. Op de uitkering der schadevergoeding is het bepaalde bij het vierde tot en met het zevende lid van artikel 19 van toepassing.

Artikel 26.

aantekening
openbare
registers

De gemeente is gerechtigd, na het tenietgaan van het erfpachtsrecht daarvan aantekening te laten doen in de openbare registers.

Artikel 27.

bezichtiging

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 28.

deskundigen

1. Telkens wanneer volgens deze overeenkomst deskundigen moeten optreden, kunnen partijen of kan de meest gereede partij de president van de Arrondissementsrechtbank te Rotterdam verzoeken deze deskundigen, ten getale van drie, te benoemen.
2. De kosten van deskundigen, alsmede de kosten van hun benoeming, komen ten laste van partijen, ieder voor de helft.

Artikel 29.

verlenging
termijnen

In bijzondere gevallen, waarin daartoe naar hun oordeel termen aanwezig zijn, kunnen burgemeester en wethouders verlenging van de in deze voorwaarden genoemde of bedoelde termijnen toestaan.

Artikel 30.

Inlevering
van stukken;
kennisgevingen

1. Zo dikwijls volgens bepalingen van deze voorwaarden stukken aan burgemeester en wethouders worden ingeleverd, wordt, wanneer dit wordt verlangd of zij dit

nodig achten, van die inlevering door of namens hen een bewijs afgegeven.

2. Waar uit de overeenkomst het vereiste van enige kennisgeving van welke aard ook voortvloeit, moet deze altijd schriftelijk worden gedaan; zij kan ook bij deurwaardersexploijt geschieden.

Artikel 31.

formulieren

Door burgemeester en wethouders kunnen voor verklaringen, handelingen of overeenkomsten, voortvloeiende uit deze voorwaarden, formulieren worden vastgesteld die op straffe van nietigheid moeten worden gevolgd. Voldoen verklaringen, handelingen of overeenkomsten daaraan niet, dan zullen burgemeester en wethouders dit de belanghebbende onder het oog brengen en hem alsnog in de gelegenheid stellen binnen door hen te bepalen tijd deze aan te passen.

Artikel 32.

domiciliekeuze

Ter zake van de erfpacht moet door de erfpachter bij de akte van uitgifte domicilie in de gemeente Schiedam worden gekozen. Het staat de erfpachter vrij, in de plaats van een vroeger domicilie een ander binnen de gemeente Schiedam te kiezen, mits hiervan aan de gemeente wordt kennis gegeven bij deurwaarders-exploijt of door opneming van het nieuwe domicilie in een op te maken en aan burgemeester en wethouders in te leveren verklaring.

Artikel 33.

akten en kosten

1. De akte van uitgifte in erfpacht, de akte van splitsing van het erfpachtsrecht - splitsing in appartementsrechten daaronder begrepen - en de akten tot wijziging van de canon, de erfpachtstermijn en/of de voorwaarden moeten worden gepasseerd voor een in de gemeente Schiedam standplaats hebbende notaris.
2. Aan de gemeente moet desgewenst een afschrift worden verstrekt van de akte van uitgifte in erfpacht, de akte van splitsing, de akte tot wijziging van de canon, de erfpachtstermijn en/of de voorwaarden, en van de akte van overdracht of inbreng van het erfpachtsrecht.
3. 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 17 en 22, door de erfpachter gedragen.

