



**GEDRUKT EXEMPLAAR VAN DE  
NOTARIELE AKTE D.D. 8 SEPTEMBER 1988  
INZAKE DE "VERORDENING REGELENDE  
DE UITGIFTE IN ERFPACHT VAN GROND  
TEN BEHOEVE VAN INRICHTINGEN MET  
COMMERCIEEL OF INDUSTRIEEL KARAKTER IN DE  
GEMEENTE SCHIEDAM 1988" ALSMEDE DE  
BIJBEHORENDE MODELVOORWAARDEN, INCLUSIEF  
DE AAN DEZE AKTE GEHECHTE BESCHIEDEN.**

Een afschrift van de akte is overgeschreven ten hypotheekkantore te Rotterdam op 8 september 1988 in deel 10184 nummer 7.

nov. 1989

Heden, de achtste september -----  
negentienhonderd acht en tachtig, verschenen voor mij,  
Cornelis Franciscus Jozephus van der Valk, notaris ter  
standplaats Schiedam: -----  
de heer Hans Nossent, -----  
gemeente-ambtenaar, wonende te Schiedam, -----  
volgens zijn verklaring ten deze de GEMEENTE SCHIEDAM,  
wettig vertegenwoordigende, daartoe aangewezen door de  
Burgemeester dier gemeente, krachtens het bepaalde bij  
het tweede lid van artikel 78 der gemeentewet. -----  
De comparant, handelende als gemeld, verklaarde dat de  
Raad der gemeente Schiedam, bij zijn besluit genomen in  
de openbare vergadering van acht februari negentienhon-  
derdachtentachtig, heeft vastgesteld de "Verordening --  
regelende de uitgifte in erfpacht van grond ten behoeve  
van inrichtingen met commercieel of industrieel karak-  
ter in de gemeente Schiedam 1988" en het bij deze Ver-  
ordening behorende Model van Erfpachtsvoorwaarden, wel-  
ke Verordening en welk Model van Erfpachtsvoorwaarden -  
de gemeente wenst vast te leggen in een notariële akte  
teneinde een afschrift van die akte over te schrijven -  
in de desbetreffende openbare registers, gehouden ten -  
hypotheekkantore te Rotterdam. -----  
Voormeld raadsbesluit is goedgekeurd door Gedeputeerde  
Staten van Zuid-Holland bij besluit van acht en twintig  
juni negentienhonderd acht en tachtig, onder nummer ---  
3410593. -----  
Het besluit van de gemeenteraad van acht februari ne-  
gentienhonderd acht en tachtig luidt als volgt: -----  
De raad der Gemeente Schiedam; -----  
gelezen het voorstel van Burgemeester en Wethouders; --  
gelet op het besluit van de gemeenteraad van een en ---  
twintig december negentienhonderd zeven en tachtig (VR  
1987 nummer 258); -----  
gelet op het bepaalde in de artikelen 167, 171 en 212 -  
van de Gemeentewet; -----

- B E S L U I T : -----
1. vast te stellen de "Verordening regelende de uitgif-  
te in erfpacht van grond voor woningen en andere ---  
niet-commerciële en niet-industriële doeleinden in -  
de gemeente Schiedam 1988", zoals aangegeven in ---  
bijlage 1 behorende bij dit besluit, alsmede vast te  
stellen het bij deze verordening behorende model van  
erfpachtsvoorwaarden (bladen W-1 tot en met W-14); -
  2. vast te stellen de "Verordening regelende de uitgif-  
te in erfpacht van grond ten behoeve van inrichtin-  
gen met commercieel of industrieel karakter in de --  
gemeente Schiedam 1988", zoals aangegeven in bijlage  
2 behorende bij dit besluit, alsmede vast te stellen  
het bij deze verordening behorende model van -----



- erfpachtsvoorwaarden (bladen C-1 tot en met C-13); -  
3. aanvullend op bevoegdheden gemeld in de hiervoor onder 1 en 2 genoemde verordeningen, aan Burgemeester en Wethouders te delegeren de bevoegdheid tot het vestigen van de nodige erfdienstbaarheden, een recht van opstal, eventuele andere noodzakelijke zakelijke rechten, het verlengen, het afstand doen of beëindigen van zakelijke rechten, het herzien van erfpachtscanons, alsmede tot het eventueel overdragen van zich op gemeentegrond bevindende opstallen, en mitsdien de diverse eerder genoemde besluiten met betrekking tot delegatie als hiervoor bedoeld in te trekken.

In verband met het vorenstaande verklaarde de comparant, handelende als gemeld, dat bedoelde Verordening en Model van Erfpachtsvoorwaarden luiden als volgt:  
**VERORDENING REGELENDE DE UITGIFTE IN ERFPACHT VAN GROND TEN BEHOEVE VAN INRICHTINGEN MET COMMERCIEEL OF INDUSTRIEEL KARAKTER IN DE GEMEENTE SCHIEDAM 1988.**

**Artikel 1.**  
Wanneer de gemeente grond in erfpacht uitgeeft ten behoeve van inrichtingen met commercieel en/of industrieel karakter, geschiedt dit met inachtneming van de navolgende artikelen.

**Artikel 2.**  
Burgemeester en Wethouders besluiten tot uitgifte in erfpacht, waarbij zij in beginsel bij het stellen van de voorwaarden deze verordening en de bij deze verordening behorende modelvoorwaarden - voor zover juridisch mogelijk - volgen. Zij kunnen hierbij voorts besluiten tot het vestigen van de noodzakelijke erfdienstbaarheden, een recht van opstal, eventuele andere noodzakelijke zakelijke rechten, alsmede tot het eventueel overdragen van zich op de grond bevindende opstallen. Zij besluiten met betrekking tot voormelde uitgiften voorts tot herziening van de canon en - in daarvoor in aanmerking komende gevallen - tot verlenging, afstand doen of beëindiging van zakelijke rechten.

**Artikel 3.**  
De duur van het erfpachtsrecht wordt in de regel bepaald op negenennegentig (99) jaar, onverminderd de mogelijkheid van verlenging.

**Artikel 4.**  
De verplichting tot het betalen van de jaarlijkse canon kan bij de aanvang van het erfpachtsrecht worden afgekocht voor een periode van vijftig (50) jaar. De erfpachter kan het recht worden gegeven om de tweede periode, van negenveertig (49) jaar, voor de aanvang van die periode af te kopen tegen de alsdan geldende voorwaarden. De na afkoop nog jaarlijks te betalen restca-



non, wordt door Burgemeester en Wethouders vastgesteld, rekening houdend met inningskosten.

**Artikel 5.**  
Telkens na verloop van tien (10) jaar, te rekenen vanaf de datum van ingang van het erfpachtsrecht, zal de erfpachtscanon worden herzien op basis van de dan actuele grondwaarde en rente, een en ander zoals nader aangegeven in het bij deze verordening behorende model van voorwaarden.

Bij een herziening zal de canon niet lager worden vastgesteld, dan het bedrag dat bij toepassing van het gemiddelde rentepercentage (ook wel genaamd renteomslagpercentage) van het op de datum van herziening lopende jaar, op de uitgifteprijs, zoals die in de akte van uitgifte is genoemd, wordt verkregen. Dit renteomslagpercentage is gebaseerd op de middeling van de rentekosten van de financiering van de kapitaaluitgaven van de gemeente. Dit percentage wordt jaarlijks in de gemeentebegroting opgenomen.

**Artikel 6.**

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. Burgemeester en Wethouders kunnen in - naar hun oordeel - bijzondere gevallen een hogere waarborgsom bedingen.

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. Burgemeester en Wethouders kunnen bedingen dat indien binnen een jaar na het ondertekenen van de in lid 1. bedoelde verklaring het erfpachtsrecht niet is ingegaan, de gegadigde binnen veertien dagen na het verstrijken van bovenbedoelde datum een reserveeringsvergoeding gelijk aan de vermoedelijke canon voor het gehele terrein aan de gemeente dient te betalen. Reserveeringsvergoeding is alleen verschuldigd indien een terrein naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders bouwrijp is. Betaalde reserveeringsver-



- goeding 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 6 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 tengevolge van beslissingen of besluiten terzake van de gronduitgifte van gemeentelijke, provinciale of rijksinstanties of organen, worden de betaalde waarborgsom en de eventueel betaalde reserveringsvergoeding gerestitueerd met bijbetaling van een rente, berekend naar het gemiddelde rentepercentage (ook wel genoemd renteomslagpercentage) 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 7.

De Verordening regelende de uitgifte in erfpacht van grond ten behoeve van inrichtingen met commercieel of industrieel karakter in de gemeente Schiedam, vastgesteld bij raadsbesluit van vijftiend februari negentienhonderdvierenzeventig en gewijzigd bij raadsbesluit van eenentwintig april negentienhonderdtachtig, vervalt bij het inwerkingtreden van deze verordening.

#### Artikel 8.

Deze verordening treedt in werking op een december negentienhonderdzevententachtig.

**MODEL VAN ERFPACHTSVOORWAARDEN BEHORENDE BIJ DE "VERORDENING REGELENDE DE UITGIFTE IN ERFPACHT VAN GROND TEN BEHOEVE VAN INRICHTINGEN MET COMMERCIEEL OF INDUSTRIEEL KARAKTER IN DE GEMEENTE SCHIEDAM 1988".**

#### Artikel 1 - aanduiding erfpachtsterrein

1. Het erfpachtsterrein omvat het perceel kadastraal bekend als gemeente Schiedam, sectie , nummer , groot , groot centiare.
2. De kadastrale uitmeting van het erfpachtsterrein zal door de dienst van Gemeentewerken van Schiedam, geheel onder verantwoordelijkheid van de Rijksdienst van het Kadaster en de Openbare Registers, worden verzorgd.
3. Verschil tussen de werkelijke en de opgegeven groot-



te van het erfpachtsterrein of enig deel daarvan geeft geen grond tot enige rechtsoverdracht. Derhalve zal geen verrekening of herziening van de uitgifteprijs, afkoopsom en/of van de erfpachtscanon plaatsvinden. In afwijking van het bepaalde in de voorgaande zin, zal aanpassing van de afkoopsom en/of de erfpachtscanon wel plaatsvinden, indien de uitgifteprijs - blijkens de invulling van artikel 3, lid 1, van dit model van voorwaarden - is uitgedrukt in een prijs per vierkante meter, in plaats van een totaalprijs geldend voor het gehele perceel. Verrekening zal dan plaatsvinden op basis van de uitgifteprijs - respectievelijk erfpachtscanon per vierkante meter, - ingevuld in artikel 3, lid 1, van dit model van voorwaarden.

4. Het erfpachtsterrein wordt in erfpacht uitgegeven in de staat, waarin het zich op de datum van ingang van het erfpachtsrecht dan wel eerdere ingebruikname bevindt, vrij van huur, hypothecaire inschrijvingen en beslagen, maar overigens met alle heersende en lijdende erfdienstbaarheden en verdere rechten en lasten daaraan verbonden. De gemeente geeft erfpachter, alsmede zijn rechtsoverdrachtsgenoten onder algemene of bijzondere titel, geen enkele garantie of vrijwaring, dus uitdrukkelijk ook niet voor eventuele bodemverontreiniging, behoudens vrijwaring voor uitwinning.

#### 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 18, 21 en 24, op

#### Artikel 3 - bedrag van de canon

1. De uitgifteprijs van het terrein bedraagt f. per vierkante meter/voor het gehele terrein. Tot aan het tijdstip waarop de canon overeenkomstig het hierna in lid 2. bepaalde voor de eerste maal zal worden herzien, bedraagt de canon procent van dat bedrag, is f. per vierkante meter/voor het gehele terrein, met dien verstande dat de (totale) canon voor het gehele terrein wordt afgerond naar boven tot gehele getallen in guldens.
- 2.a. Telkens na verloop van tien jaar, te rekenen vanaf de datum van ingang van het erfpachtsrecht, zal bij de herziening de canon worden bepaald door toepassing van het door Burgemeester en Wethouders vastgestelde rentepercentage - geldend voor het kalenderkwartaal voorafgaande aan het kwartaal waarin de herzieningsdatum is gelegen - op de waarde, welke de grond op de datum van herziening



- heeft. Hiervoorbedoeld rentepercentage, geldend -- voor een kalenderkwartaal, wordt door Burgemeester en Wethouders in dat kalenderkwartaal vastgesteld op basis van het renteniveau van langlopende le--ningen aangeboden door de Bank voor Nederlandse -- Gemeenten over de aan dat kwartaal voorafgaande -- twaalf maanden. Bij de bepaling van de hiervoor--bedoelde grondwaarde wordt geen rekening gehouden -- met opstellen en andere door de erfpachter aange--brachte of veroorzaakte waarde-beïnvloedende fac--toren, waaronder mede begrepen de uitkomsten van -- een eventueel op het erfpachtsterrein uitgeoefend -- beroep of bedrijf. -----
- b. Reeds nu voor alsdan wordt bepaald, dat bij her--ziening, als bedoeld onder a., de herziene canon, ongeacht het verloop van de grondwaarde en de ren--te, niet lager zal zijn dan het bedrag dat bij --toepassing van het gemiddelde rentepercentage (ook --wel genaamd het renteomslagpercentage) zoals dat --percentage in de begroting van het lopende jaar is --aangehouden, op de grondprijs casu quo uitgifte--prijs zoals die in de akte van uitgifte is ge-- --noemd, wordt verkregen. -----
- c. Bij herziening wordt de (totale) canon voor het --gehele erfpachtsterrein afgerond naar boven tot --gehele getallen in guldens. -----
- d. Indien bij herziening partijen niet tot overeen--stemming kunnen komen over het bedrag van de nieu--we 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. -----
- e. De wijziging van de canon wordt bij notariële akte --geconstateerd. -----

Artikel 4 - gedeeltelijke afkoop verplichting tot beta--ling van de jaarlijkse canon -----

Slechts indien de gemeente en de erfpachter zijn over--eengekomen de verplichting tot betaling van de jaar--lijkse canon gedeeltelijk af te kopen, zijn de bepali--ngen van dit artikel van toepassing. -----

1. Indien bij het vestigen van het erfpachtsrecht hier--voorbedoelde afkoop plaatsvindt, is de erfpachter ná --betaling van een afkoopsom van f. ----- gedurende de --eerste vijftig (50) jaar van de looptijd van het --- --erfpachtsrecht ontslagen van de verplichting tot be--taling van het gedeelte van de jaarlijkse verschul--digde erfpachtscanon, hetwelk méér bedraagt dan --- --hierna genoemde jaarlijkse restant-canon, waarvoor --het navolgende geldt: -----
- a. de restant-canon bedraagt f. ----- per jaar voor



- het gehele erfpachtsterrein, dan wel - na verti--cale splitsing - dit bedrag per jaar per kavel --casu quo per perceel; -----
- b. de restant-canon zal niet worden herzien; -----
- c. de betaling van de restant-canon dient in tegen--stelling tot het bepaalde in artikel 5, lid 1, --van dit model van voorwaarden te geschieden in --één termijn, dat telkens vervalt na afloop van --een kalenderjaar. De termijn moet binnen vijftien --dagen na vervaldatum worden voldaan; -----
- d. voor het overige zijn de bepalingen met betrek--king tot de erfpachtscanon(betaling) van overeen--komstige toepassing; -----
2. Na afloop van de periode, waarvoor gedeeltelijke af--koop van de verplichting tot betaling van de jaar--lijkse canon heeft plaatsgevonden, heeft de erfpach--ter het recht om ook de verplichting tot betaling --van de jaarlijkse canon voor de resterende looptijd --van het recht, eindigende op de datum ingevuld in --artikel 2, lid 2, van dit model, af te kopen, doch --uitsluitend onder de dan krachtens het alsdan ge--voerde beleid van het gemeentebestuur, geldende (fi--nanciële) voorwaarden. De afkoopperiode zal nimmer --langer zijn dan vijftig (50) jaar. -----
3. Het hiervoor bepaalde in lid 2 is van overeenkomsti--ge toepassing, indien bedoelde afkoop voor de eerste --vijftig (50) jaar van de looptijd van het erfpachts--recht niet heeft plaatsgevonden en deze periode van --vijftig (50) jaar is verstreken. -----
4. Indien na afloop van een periode, waarvoor afkoop --van de verplichting tot betaling van de jaarlijkse --canon heeft plaatsgevonden, de gemeente en de erf--pachter geen overeenstemming hebben bereikt over het --recht op afkoop voor de resterende periode als be--doeld in lid 2 van dit artikel, danwel de erfpachter --van dit recht geen gebruik wenst te maken dan zal --met ingang van de datum waarop die afkoopperiode is --geëindigd tussen partijen een jaarlijkse canon gel--den, die wordt vastgesteld overeenkomstig het be--paalde in artikel 3, lid 2, sub a. tot en met d., --van dit model van voorwaarden. De daarna volgende --herzieningen van de canon vinden plaats overeenkom--stig het bepaalde in artikel 3, lid 2, sub a. tot en --met d., van dit model van voorwaarden, en wel op de --respectievelijke data als zou zijn geschied indien --geheel geen afkoop van de verplichting tot betaling --van de jaarlijkse canon zou hebben plaatsgevonden. --
- Artikel 5 - 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 --- vijftien 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 met betrekking tot het erfpachtsrecht overigens verschuldigd is, -- moet betaald worden zonder enige korting of schuldvergelijking, uit welken hoofde ook. -----

#### Artikel 6 - belastingen -----

1. Alle lasten, welke op of wegens de eigendom van de grond of wegens de bebouwing van de grond geheven -- worden komen met ingang van de datum van ingebruikname van de grond, doch uiterlijk met ingang van de datum van ingang van het erfpachtsrecht 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 7 - wanprestatie -----

1. Wordt de canon niet op de bepaalde tijd voldaan, dan wordt onverminderd de overige rechten (in het bijzonder die neergelegd in artikel 21) die de gemeente daaraan kan ontnemen, over het achterstallige zonder enige ingebrekestelling een rente verschuldigd, berekend naar achttien procent (18 %) per jaar vanaf de dag, waarop de canon had moeten zijn betaald, --- zulks met een minimum van vijftwintig gulden ---- (f 25,--); 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, onverminderd de overige rechten (in het bijzonder die neergelegd in artikel 21) die de gemeente hieraan kan ontnemen, de erfpachter een boete opleggen van ten hoogste vijftwintigduizend gulden (f. 25.000,--) 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 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 8 - vermindering erfpachtscanon -----

Voor geheel of gedeeltelijk gemis van genot zal noch -- kwijschelding 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 9 - 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 be- hoorlijke 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 erf- -- pachter het vrij te houden van onkruid en vervui- -- ling; aanleg van een gedeelte van het terrein als -- groenvoorziening moet geschieden in overleg met de -- afdeling plantsoenen van de dienst van Gemeentewer- -- ken. -----
4. De erfpachter is verplicht het niet bebouwde ter- -- reingedeelte voor eigen rekening op te hogen, tege- -- lijk 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 gedeelte- -- lijk tenietgaan van de opstallen deze ten spoedigste te doen herbouwen of herstellen; Burgemeester en --- Wethouders kunnen hiervan al dan niet voorwaardelijk ontheffing verlenen. -----

#### Artikel 10 - bestemming terrein en opstallen -----

1. De erfpachter is gerechtigd en gehouden het terrein met de opstallen te bezigen tot het vestigen en ex- -- ploiteren 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 motorbrandstofpomp-  
installatie worden opgericht, noch voor eigen ge-  
bruik, noch voor verkoop aan derden. -----

Artikel 11 - 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, pijpstellin-  
gen, transformatoren en andere voorwerpen in verband  
met geleidingen van en voor water-, gas-, electrici-  
teits-, kabeltelevisie- 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. -----  
Voor een ingevolge het vorige lid aangebrachte -----  
transformator heeft de erfpachter evenwel een recht  
op vergoeding indien de transformator (mede) ge- ---  
bruikt wordt voor stroomlevering aan anderen dan de-  
genen 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 bedrijf  
wordt belemmerd. Overtreding van deze bepaling ver-  
plicht de gemeente tot schadevergoeding. -----

Artikel 12 - toegang gemeentepersoneel -----

De door Burgemeester en Wethouders aangewezen ambtena-  
ren 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 over-  
eenkomsten zijn gesteld, en voor het uitvoeren van her-  
stellingen hebben te allen tijde vrije toegang tot het  
terrein en de opstallen, met uitzondering van woningen.

Artikel 13 - bouwtermijn -----

1. Het terrein moet worden bebouwd met -----  
Binnen twee jaar na de ingangsdatum van het erf- ---  
pachtsrecht moet de bebouwing zijn voltooid en het -  
bedrijf ingericht en in werking zijn. -----
2. Bij het niet en/of niet tijdig voldoen aan de in het  
eerste lid omschreven verplichtingen kan de gemeen-  
teraad het erfpachtsrecht vervallen verklaren vol-  
gens de bepalingen neergelegd in artikel 21. -----

Artikel 14 - verbodsbepaling alsmede verplichtingen van  
de erfpachter -----



1. Het risico voor de opstallen en het gebruik van de -  
grond berust bij de erfpachter. De erfpachter vrij-  
waardt de gemeente voor alle aanspraken van derden op  
vergoeding van schade die is ontstaan na de ingangs-  
datum van het erfpachtsrecht - of, indien dit eerder  
is, na de datum van ingebruikname van de grond - ---  
door: -----
  - a. het gebruik of door verontreiniging van het erf-  
pachtsterrein en hetgeen zich daarop, daarin, ---  
daarboven etcetera bevindt; -----
  - b. gehele of gedeeltelijke instorting van de opstal-  
len. -----
2. Het is de erfpachter niet toegestaan het erfpachts-  
terrein en hetgeen zich daarop bevindt te gebruiken  
voor: -----
  - a. het opslaan en verkopen van motorbrandstoffen en  
andere licht ontvlambare, gevaarlijke of ontplof-  
bare stoffen, tenzij hiervoor - onverminderd het  
bepaalde in publiekrechtelijke voorschriften - --  
tevens schriftelijke toestemming is verleend ---  
door het College van Burgemeester en Wethouders;
  - b. het verrichten van handelingen als gevolg waarvan  
het erfpachtsterrein en zijn omgeving wordt of --  
kan worden beschadigd dan wel met stoffen die ---  
schadelijk zijn voor het milieu en/of de volksge-  
zondheid wordt of kan worden verontreinigd. -----
3. Indien desalniettemin het erfpachtsterrein en/of an-  
dere gemeente-eigendommen als gevolg van handelingen  
van de erfpachter zijn beschadigd of verontreinigd,  
dient erfpachter op zijn kosten maatregelen te tref-  
fen: -----
  - a. tot onmiddellijke staking van (verdergaande) be-  
schadiging of verontreiniging; -----
  - b. tot onmiddellijke reiniging van het erfpachtster-  
rein. -----Beschadigingen aan en verontreiniging van andere ge-  
meente-eigendommen zullen op kosten van de erfpach-  
ter door de gemeente worden hersteld respectievelijk  
gereinigd. -----  
Te allen tijde dient ingeval van eindiging van het -  
erfpachtsrecht het erfpachtsterrein vrij van door de  
erfpachter veroorzaakte verontreinigingen te worden  
opgeleverd. -----
4. De erfpachter is verplicht ervoor zorg te dragen dat  
derden geen zakelijke rechten op de grond en/of de -  
opstallen verkrijgen, welke voortbestaan niet af-  
hankelijk is van het bestaan van het erfpachtsrecht.
5. 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 15

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 eisen 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 éénmaal 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 daarstellen of het opheffen of verwijderen van een toestand geheel of gedeeltelijk over of op zich te nemen. Spoedeisende gevallen, te hunner beoordeling, uitgezonderd, doen Burgemeester en Wethouders, alvorens tot toepassing van deze bepalingen over te gaan, een schriftelijke waarschuwing voorafgaan.

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

#### Artikel 16 - toestemming overdracht, verhuur en wijziging bestemming

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 vergunningen kunnen verkrijgen;
    - d. werkzaamheden verrichten in strijd met de bepalingen van het geldende bestemmingsplan.
  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 ingevolge artikel 7, 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 17

1. Bij gehele of gedeeltelijke overgang van het recht, alsmede bij overdracht van het recht als bedoeld in artikel 16, 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.

#### Artikel 18 - 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



- zijn 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 schade-vergoeding wordt berekend overeenkomstig - de beginselen van de Onteigeningswet in verband met de voorwaarden der erfpachtsovereenkomst 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, ook voordat de schadevergoeding - is bepaald of betaald, terstond nadat het raadsbe- sluit waarbij de eindiging van het recht werd uitge- sproken, is genomen, tenzij bij het besluit een an- der tijdstip van eindiging is bepaald, doch niet dan nadat een beëdigd taxateur terrein en opstallen --- heeft getaxeed. -----
  6. Alvorens enige uitbetaling van deze vergoeding kan - plaatshebben moet in elk geval het terrein behoor- lijk 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 split- - sing de bestaande voorwaarden worden overgenomen. De grondwaarde en de canon worden alsdan bij onderling overleg verminderd en bij verschil vastgesteld door deskundigen. -----
  8. Alle kosten van de eindiging van het recht op gron- den van algemeen nut zijn voor rekening van de ge- meente. -----

#### Artikel 19 - procedure -----

1. Wordt aan de gemeenteraad een voorstel tot het uit- spreken van de eindiging van het recht op gronden -- van algemeen nut gedaan, dan zal door Burgemeester - en Wethouders aan de erfpachter en aan de hypotheek- houders, 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 een 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 bezwaar- ---  
schriften 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 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 één en ander ter ken-  
nis van Burgemeester en Wethouders en van de -----  
rekwestranten. -----
6. De schriftelijke vertogen worden terstond aan Burge-  
meester en Wethouders en aan de rekwestranten toege-  
zonden. -----
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 20 - uitbetaling schadevergoeding -----

1. De schadevergoeding, bedoeld in artikel 18, wordt na  
aftrek van al hetgeen de erfpachter met betrekking -  
tot het erfpachtsrecht aan de gemeente verschuldigd  
is, aan de erfpachter uitbetaald onmiddellijk na op-  
levering van het terrein met de opstallen. -----
2. 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-  
volgde artikel 7, lid 1, verschuldigde rente, zelf-  
standig aan de hypotheekhouders met inachtneming van  
de tussen hen bestaande rangorde en na voldoening --  
van deze het restant, onder aftrek van hetgeen de --  
erfpachter overigens nog aan de gemeente verschul-  
digd is met betrekking tot de erfpachtsovereenkomst,  
aan de erfpachter. -----
3. Aan de hypotheekhouders wordt door de gemeente on-  
verwijld kennis gegeven van het bedrag van de scha-  
devergoeding. Is deze bij overeenkomst tussen de ge-  
meente en de erfpachter bepaald, dan kunnen zij bin-  
nen 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 21 - eindiging recht wegens wanprestatie -----
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 voortdurende 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 twee maal de erfpachts canon. -----
  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 tenminste drie maanden liggen. -----
  4. Indien de gemeenteraad besluit tot vervallenverklaring van het erfpachtsrecht op één 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 19 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 erf-



- pachter of de hypotheekhouder aan een derde wordt overgedragen onder wegneming van de oorzaak van de vervallenverklaring, 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 22 - 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 moet 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 en van de ingevolge artikel 7, lid 1 verschuldigde rente, 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 is gesteld. -----
  6. Wanneer bij de openbare verkoping geen bod wordt gedaan, is de gemeente niet tot enige uitkering verplicht. -----
- Artikel 23 - bescherming hypotheekhouders -----



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 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 -- onteigening te algemenen nutte, een en ander onverminderd het bepaalde in de artikelen 18 en 21 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 24 - eindiging recht -----

1. Behalve op de in voorgaande artikelen vermelde wijzen gaat het erfpachtsrecht teniet door de in de wet genoemde oorzaken. -----
2. Eénzijdige 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, 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 zes 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 aange-- getroffen zal de gemeente na 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 20 is bepaald. -----

Artikel 26 - opstallen na einde recht -----

1. In afwijking van het bepaalde in artikel 25 kan de erfpachter ontheven worden van de verplichting om de opstallen te verwijderen en het terrein te egaliseren, mits hij in de gemeentekas stort 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 gegaan, 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 tenietgaan 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 gaat, vergoedt de erfpachter het verschil aan de gemeente.

#### Artikel 27 - aantekening openbare registers

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

#### Artikel 28 - 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 29 - aansprakelijkheid

1. Indien twee of meer (rechts)personen erfpachter zijn is ieder hunner hoofdelijk aansprakelijk voor alle verplichtingen uit de overeenkomst voortvloeiende.
2. De verplichtingen die uit het erfpachtsrecht voortvloeien, zijn steeds ten opzichte van de gemeente ondeelbaar.

#### Artikel 30 - deskundigen

1. 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.
2. De kosten van deskundigen, alsmede de kosten van hun benoeming, komen ten laste van partijen, ieder voor de helft.

#### Artikel 31

In bijzondere gevallen, te hunner beoordeling, kunnen Burgemeester en Wethouders verlenging van de in deze voorwaarden genoemde of bedoelde termijnen toestaan.

#### Artikel 32

Door Burgemeester en Wethouders kunnen voor verklaringen, handelingen of overeenkomsten, voortvloeiende uit deze voorwaarden, modellen of formulieren worden vast-



gesteld 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 33 - afschriften en kosten akten

1. De akte van uitgifte in erfpacht, 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 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 18 en 21, door de erfpachter gedragen.
4. Eventuele overdrachtsbelasting en/of omzetbelasting zijn voor rekening van de erfpachter.

Tenslotte verklaarde de comparant, handelende als gemeld, dat aan de in deze akte vastgelegde Verordening en Model van Erfpachtsvoorwaarden de hierna te noemen bescheiden ten grondslag liggen:

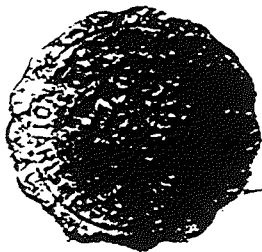
1. de brief van Burgemeester en Wethouders aan de leden van de Commissie voor Economische Aangelegenheden, de dato achtentwintig april negentienhonderdzeventachtig;
2. de brief van Burgemeester en Wethouders aan de leden van de Commissie voor Economische Aangelegenheden, de dato vijftwintig september negentienhonderdzeventachtig;
3. de brief van Burgemeester en Wethouders aan de leden van de Commissie voor Economische Aangelegenheden, de dato negen december negentienhonderdzeventachtig;
4. het raadsvoorstel, de dato elf december negentienhonderdzeventachtig, (V.R. nummer 258 van 1987);
5. het raadsbesluit van eenentwintig december negentienhonderdzeventachtig, (V.R. nummer 258 van 1987);
6. het raadsvoorstel, de dato negentwintig januari negentienhonderdachtentachtig, (V.R. nummer 15 van 1988);
7. de brief van Burgemeester en Wethouders aan de leden van gemeenteraad, de dato vijf februari negentien-



- honderdachtentachtig, (O.W. nummer 891), -----  
8. het raadsbesluit van acht februari negentienhonderd  
acht en tachtig (VR nummer 15 van 1988); -----  
9. de brief van Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland de  
dato vier juli negentienhonderd acht en tachtig, ---  
kenmerk 3410593, gericht aan Burgemeester en Wethou-  
ders van Schiedam, -----  
van welke bescheiden, fotokopieën welke na door de ----  
comparant voor accoord te zijn getekend aan deze akte -  
zullen worden vastgehecht. -----  
De comparanten zijn mij, notaris, bekend. -----

-----  
WAARVAN AKTE,  
in minuut, is verleden te Schiedam, op de datum in het  
hoofd dezer akte vermeld. -----  
Na zakelijke opgave van de inhoud van deze akte aan de  
verschenen personen, hebben deze eenparig verklaard van  
de inhoud van deze akte te hebben kennisgenomen en op -  
volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen. ---  
Vervolgens is deze akte na beperkte voorlezing door de  
comparanten en mij, notaris, ondertekend. -----  
(getekend): H.Nossent, C.F.J.v/d Valk, notaris. -----

UITGEGEVEN VOOR  
AFSCHRIFT



Een ander afschrift is overgeschreven ten hypotheekkan-  
tore te Rotterdam op 8 september 1988 in deel 10184  
nummer 7

AAN DE AKTE GEHECHTE BESCHIEDEN



# GEMEENTEBESTUUR VAN SCHIEDAM

Stadskantoor telefoon (010) 260500  
kantoorgebouw 'S-Graveland telefoon (010) 732111  
postbus 1501, 3100 EA Schiedam telex 24538 GMSDM  
bereikbaar met de RET buslijnen 38, 40, 52, 53, 54, 58 en 59 en tramlijnen 1 en 8.

Aan de leden van de commissie  
voor Economische Aangelegenheden

uw kenmerk                      uw Driel van                      ons kenmerk                      Schiedam,  
28 april 1987

Onderwerp:  
gronduitgiftebeleid

Geachte leden,

Tijdens de behandeling van de gemeentebegroting 1986 heeft de gemeenteraad een motie aangenomen, waarin ons college werd verzocht om met betrekking tot het gronduitgiftebeleid een nota te produceren, waarin met name aan enkele specifieke, in de motie genoemde, punten aandacht zou moeten worden besteed. Naar aanleiding van de motie is een ambtelijke notitie - in de vorm van een concept-nota gronduitgiftebeleid - opgesteld, waarvan een exemplaar hierbij gaat.

De ambtelijke notitie beoogt slechts informatie te geven om tot de gewenste gedachtenwisseling te kunnen komen. Daarbij zijn - daar waar noodzakelijk - bepaalde aannamen gedaan om consequenties te kunnen melden, oplossingen bij wijze van voorbeeld te kunnen noemen etc. Vanzelfsprekend zouden bij andere aannamen en vooronderstellingen, de consequenties, oplossingen, voorbeelden etc. in de nota anders hebben geluid.

Ten einde de discussie in uw commissie enerzijds te structureren, kwam het ons dienstig voor, om op basis van de ambtelijke notitie een concept-beleidsbeslissing te formuleren. Definitieve besluitvorming door ons college - ook met betrekking tot een eventueel voorstel aan de gemeenteraad tot wijziging van de betreffende modelverordeningen - zal uiteraard eerst plaatsvinden na inwinning van het gevoelen van uw commissie. Overigens is ook de discussie in ons college nog niet afgerond. Na uitvoerige bestudering van de ambtelijke notitie en afweging van de daarin gekozen aannamen en vooronderstellingen zijn wij tot volgende concept-beleidsbeslissing gekomen.

verzocht wordt in elke brief slechts een zaak te behandelen  
en bij het afsluiten het kenmerk van deze brief te vermelden

Dijl  
lyp  
con

1

1. Afkoop van bestaande contracten wordt mogelijk, met inachtneming van de volgende randvoorwaarden:
  - 1.1. Het jaarlijkse canon betalen dient voor degenen die hiervoor opteren aantrekkelijk te blijven. Hiermee dient bij de afkoop rekening te worden gehouden. Bij de bepaling van de afkoopsom dient, evenals bij de bepaling van de jaarlijkse canon, rekening te worden gehouden met de kosten van het grondbedrijf.
  - 1.2. Afkoop zal plaatsvinden op basis van de aktuele grondwaarde, met als minimum de grondwaarde bij uitgifte.
  - 1.3. Afkoop zal slechts worden toegestaan wanneer zich een van de volgende gebeurtenissen voordoet:
    - een integrale herziening van de canon;
    - een overdracht van het recht aan een nieuwe grondgebruiker;
    - wanneer een erfpachter substantiele investeringen wil plegen;
  - 1.4. Betaling van de afkoopbedragen dient bij de aanvang van de betreffende perioden plaats te vinden.
  - 1.5. Variatie in de perioden van afkoop (10, 20, 30, 40 en 50 jaar) is mogelijk.
  - 1.6. De gemeente behoudt zich het recht voor de mogelijkheid van afkoop te allen tijde met onmiddellijke ingang stop te zetten.
  - 1.7. De gemeente behoudt zich het recht voor gedifferentieerde grondprijzen te berekenen.
2. Het regime van canonherziening wordt niet gewijzigd.
3. De duur van het erfpachtsrecht voor nieuwe uitgiften worden gesteld op 99 jaar. Indien voor afkoop wordt gekozen is deze slechts mogelijk voor maximaal de eerste 50 jaar. Na afloop van deze 50-jarige periode kunnen de canons voor de resterende 49 jaar eventueel opnieuw worden afgekocht tegen de dan geldende voorwaarden.

Ter toelichting het volgende.

Zoals ook uit de ambtelijke notitie blijkt, speelt de marktpositie van de gemeente Schiedam bij het vaststellen van een gronduitgiftebeleid een grote rol. Wij hebben dan ook met name gekeken naar het beleid dat de gemeente Rotterdam in deze voert. Vandaar dat wij adviseren om, tot nader order, tussentijdse afkoop van de canon mogelijk te maken en voorts om de huidige canonherzieningsmethode niet te wijzigen en de duur van het erfpachtsrecht voor nieuwe uitgiften te stellen op 99 jaar. Het zal u duidelijk zijn, dat de door ons gekozen uitgangspunten niet volledig identiek zijn als die in de ambtelijke notitie. De marktpositie van de gemeente, de financiële situatie van het

grondbedrijf en de overwegingen die ten grondslag hebben gelegen aan het huidige canonherzieningsregime hebben wij als leidraad genomen om te komen tot voormeld concept-besluit. Op alle aspecten komen wij hierna nog gedetailleerder terug.

De informatieve ambtelijke notitie alsmede ons concept-besluit lijken ons voldoende om een discussie over het grondbeleid te voeren.

Hierna zullen wij het concept-besluit op onderdelen toelichten. De tussen haakjes ( ) vermelde cijfers verwijzen naar de desbetreffende onderdelen van het besluit.

Wij behandelen eerst punt 1 van het besluit, dat uitsluitend betrekking heeft op bestaande contracten.

Om een goede marktpositie te behouden, is het naar onze mening noodzakelijk dat ook bestaande contractanten, ondanks dat op grond van de langlopende erfpachtsovereenkomst hierop geen aanspraak kan worden gemaakt, de mogelijkheid krijgen om binnen bepaalde randvoorwaarden de verplichting tot betaling van de erfpachtscanon af te kopen. Zoals de ambtelijke notitie aangeeft zullen daardoor een aantal door erfpachters gesignaleerde knelpunten opgelost worden. Het is niet uitgesloten, dat - bijvoorbeeld in een gewijzigde economische situatie - de mogelijkheid van de tussentijdse afkoop voor nu bestaande contractanten niet meer gewenst is. Tussentijdse afkoop moet dan ook niet als een contractueel recht alsnog in de overeenkomst worden opgenomen, maar als een optie die ons college deze erfpachter, tot dat de raad deze mogelijkheid intrakt (1.6), mag bieden. De bestaande overeenkomsten worden dus niet gewijzigd.

Wij zijn van mening, dat het blijven betalen van de jaarlijkse canon voor hen die daarvoor opteren aantrekkelijk dient te blijven (1.1.). Wij denken dat dit onder de huidige erfpachtsvoorwaarden reeds het geval is. De erfpachtscanon dient halfjaarlijks echteraf te worden voldaan, zodat de erfpachter in dat geval een zeker rentevoordeel geniet. Vandaar ons voorstel (1.4.) dat de afkoopsom vooraf moet worden betaald, dat wil zeggen voor of op de datum van het tekenen van de (notariële) overeenkomst waarbij de afkoop wordt geconstateerd. Deze overeenkomst moet direct na het bereiken van de overeenstemming worden ondertekend.

Wanneer bij een nieuwe uitgifte de canon wordt afgekocht, dan is de afkoopsom gelijk aan de uitgifteprijs van dat moment. Zowel de uitgifteperiode als de afkoopperiode is dan 50 jaar. Voor het bepalen van de uitgifteprijs is de exploitatieberekening het richtsnoer, waarbij in beginsel de markt de doorslaggevende factor is. In dit verband kunnen de soort bebouwing, de ligging van het perceel of - in geval van woningbouw - overheidssubsidie de prijs beïnvloeden. Voor meer gedetailleerde informatie hierover kunt u desgewenst hoofdstuk 2 van de ambtelijke notitie raadplegen. Het lijkt ons vanzelfsprekend dat ook in geval van tussentijdse afkoop de aktuele grondwaarde - dat wil zeggen de waarde op het moment van afkoop - de basis moet zijn voor het bepalen van de afkoopsom. Een risico kan zijn, dat bij dalende grondprijzen de grondwaarde op het moment van afkoop lager is, dan de waarde die gold op het moment van uitgifte in erfpacht.

Een dergelijke (financieel) risico voor de gemeente kan worden ondervangen door - net als in geval van canonbetaling en canonherzieningen - een "vloer" in te bouwen. Deze "vloer" dient naar onze mening de in de akte van uitgifte vermelde grondwaarde bij uitgifte te zijn (1.2.).

Bij de bepaling van de afkoopsom dient, evenals bij de bepaling van de jaarlijkse canon, rekening te worden gehouden met de kosten van het grondbedrijf (1.1.). De gemeente Schiedam bevindt zich in de goede omstandigheid dat zij beschikt over een financieel gezond grondbedrijf en dat dient zo te blijven. De in erfpacht uitgegeven en uit te geven terreinen dienen in de toekomst geleidelijk te worden ontdaan van de daarop rustende schuldenlast en mogen in geen geval met verlies worden uitgegeven. Ook bij het bepalen van de afkoopsommen dient men met de positie van het grondbedrijf rekening te houden. Voorts zijn wij van mening dat de vergoeding die de erfpachter in geval van afkoop nog jaarlijks moet betalen, uitsluitend ter erkenning van rechten, verhoogd dient te worden van f. 1,- tot f. 25,- per jaar, ten einde de perceptiekosten van deze recognitie te dekken. Verder denken wij aan een incasso-boete van f. 25,- indien de recognitie niet tijdig wordt betaald.

Zoals hiervoor reeds medegedeeld dient in geval van tussentijdse afkoop, de afkoopsom gebaseerd te zijn op de actuele grondwaarde, met als minimum de grondwaarde bij uitgifte. Evenals er in de woningbouw gedifferentieerde erfpachtcanons worden berekend, moet de gemeente ook gedifferentieerde grondprijzen ter bepaling van de afkoopsom in geval van tussentijdse afkoop kunnen vaststellen (1.7.).

Naar onze mening zijn er drie momenten waarop de nu bestaande contractant de mogelijkheid van tussentijdse afkoop moet kunnen worden geboden (1.3). Allereerst het moment waarop de canon integraal moet worden herzien. Bij deze gelegenheid worden er - anders dan bij tussentijdse canonherzieningen op basis van indexering - tussen partijen toch onderhandelingen gevoerd over de grondwaarde van het erfpachtsperceel op dat moment. Een taxatierapport zal in de regel aan de onderhandelingen ten grondslag liggen. Een andere gelegenheid voor tussentijdse afkoop is het moment waarop het recht van erfpacht in eigendom wordt overgedragen aan een nieuwe grondgebruiker. Hiermede kunnen problemen die de oude grondgebruiker zou kunnen ondervinden bij de verkoop van zijn onroerend goed worden verkleind. Wij zijn van mening dat de mogelijkheid van afkoop van de canon door de nieuwe grondgebruiker van belang is voor de gemeente Schiedam. Immers het kan zijn beslissing om zich in onze gemeente te vestigen gunstig beïnvloeden. Leegstand en verpaupering van panden kan ondermeer hiermede worden voorkomen. Voor de goede orde melden wij, dat onder overdracht duidelijk niet wordt verstaan het inbrengen van het erfpachtsperceel in een vennootschap van de erfpachter, het overdragen van erfpachtsrecht van de ene naar een andere vennootschap binnen een concern en soortgelijke transacties. De derde gelegenheid waarop tussentijdse afkoop mogelijk moet zijn is het moment waarop een erfpachter substantiele investeringen wil plegen. Ondernemers die in het bestaande bedrijf flink willen investeren, kunnen hun plannen laten afhangen van de mogelijkheid van tussentijdse afkoop (bijvoor-

beeld omdat de financier dit verlangt). Het gaat hier om substantiele investeringen. Wij denken bijvoorbeeld aan een ondernemer die zijn bedrijf wil uitbreiden (met gunstige gevolgen voor de werkgelegenheid) en die daarvoor nieuwbouw wenst te plegen.

Gelet op marktpositie van de gemeente zijn andere dan de hier-voorgenoemde momenten van tussentijdse afkoop niet noodzakelijk. Meerdere momenten van tussentijdse afkoop brengen bovendien extra werkzaamheden en/of kosten met zich mee, zoals extra taxatiekosten etc.

Omdat er verschillende momenten zijn waarop de nu bestaande contractant, in geval van overname van onze aanbevelingen, zou kunnen gaan afkopen, dient de afkoopperiode - tenzij op het moment van afkoop het erfpachtsrecht wordt verlengd tot er weer een looptijd van 50 jaar is - flexibel te zijn (1.5.). Immers, indien er geen belangstelling voor "oprekking" van het recht tot 50 jaar is, of indien de verlenging van het recht om juridisch/-bouwkundige redenen niet mogelijk is, zal afkoop voor een periode van precies 50 jaar nagenoeg niet mogelijk zijn. Meestal zal de afkoopperiode minder bedragen en zal gelijk zijn aan de nog resterende looptijd van het erfpachtsrecht. Vanzelfsprekend blijft gelden, dat de basis voor het berekenen van de afkoopsom de actuele grondwaarde is, met als minimum de in de akte van uitgifte vermelde grondwaarde bij uitgifte (1.2.). De dan verkregen afkoopsom dient te worden gecorrigeerd naar de afkoopperiode c.q. naar de resterende looptijd van het erfpachtsrecht. Korthedshalve wordt verwezen naar bijlage 3 van de ambtelijk notitie. Hierin is te lezen dat bij een afkoopperiode korter dan 50 jaar de contant gemaakte canon (gebaseerd op de actuele grondwaarde) in rekening wordt gebracht. De maximum afkoopperiode bedraagt 50 jaar.

Komen wij nu toe aan punt 2 van het besluit.

Zoals gemeld hebben wij ons georiënteerd op de "grondmarkt" en de positie die de gemeente Schiedam daarin inneemt. Ook de gemeente Rotterdam hanteert nog steeds het prijsindexcijfer voor de gezinsconsumptie voor tussentijdse (in Rotterdam jaarlijkse) canonherzieningen. Daarnaast wordt in Rotterdam de canon elke 10 jaar integraal herzien. Tegen de achtergrond van dit Rotterdamse systeem steekt het huidige Schiedamse canonherzieningsbeleid goed af. In onze gemeente wordt de canon slechts elke 5 jaar herzien en integraal elke 20 jaar. Bij deze integrale herziening is in de meeste gevallen een aanpassing van de canon naar de werkelijke grondwaarde mogelijk. Uit marktoverwegingen behoeft de huidige regeling voor tussentijdse herzieningen dus geen aanpassing.

Wat betreft het nog steeds geldende indexcijfer voor de gezinsconsumptie nog het volgende. Uit de ambtelijke notitie blijkt, dat er geen indexcijfer is, dat geschikt is om het prijsindexcijfer voor de gezinsconsumptie in erfpachtscontracten te vervangen. Duidelijk is wel (zie grafiek op pagina 28 van de ambtelijke notitie), dat het laatstgenoemde prijsindexcijfer het meest gelijkmatig verloopt. Het prijsindexcijfer wordt over het algemeen slechts dan ter discussie gesteld als er minder gelijkmatige of zogenaamde piek-ontwikkelingen zijn die leiden tot grote canonverhogingen, vooral indien de grondwaardeontwikkeling

geheel of gedeeltelijk achter blijft. Niet voor niets is daarom volgens het huidige beleid de indexering op 25% gemaximeerd.

Het verloop van het prijsindexcijfer voor de gezinsconsumptie is op dit moment weer redelijk stabiel. Er is zelfs een geringe daling waar te nemen. Het handhaven van het indexcijfer voor canonherzieningen behoeft o.i. dan ook niet zo bezwaarlijk te zijn.

Erfpacht is een zakelijk recht, gebaseerd op een langlopende verbintenis, die beide partijen t.a.v. de voorwaarden langlopende zekerheid (aangaande rechten en plichten) bieden. De bepalingen in het erfpachtscontract - die verwijzen naar modelvoorwaarden en/of een uitgifte-raadsbesluit - zijn voor de duur van het contract aanvaard. Gelet op deze overwegingen lijkt ons, dat het handhaven van de ter discussie gestelde herzieningsmethode in bestaande contracten gerechtvaardigd en bovendien juridisch aanvaardbaar is.

Ook de marktpositie van de gemeente Schiedam geeft geen aanleiding om in nieuwe contracten een ander canonherzieningssysteem in te voeren.

Elke andere canonherzieningsmethode, dan de thans geldende, zal bovendien moeilijker te hanteren zijn, naar onze mening weinig soelaas bieden en meer werk en kosten met zich meebrengen.

Dan wordt thans behandeld punt 3 van ons concept-besluit dat betrekking heeft op nieuw te sluiten erfpachtscontracten.

Uit marktoverwegingen adviseren wij om de uitgifteperiode gelijk te stellen aan die van Rotterdam, te weten 99 jaar. Afkoop van de canon kan dan in twee fasen plaatsvinden, namelijk afkoop in de eerste periode van 50 en in de tweede periode van 49 jaar. Onder welke condities de afkoop in de tweede periode zal plaatsvinden wordt opengelaten. Alleen het recht op afkoop wordt gemeld, onder aantekening dat de dan geldende afkoopvoorwaarden van toepassing zullen zijn.

Het lijkt ons juist om nieuw beleid in een nieuwe gronduitgifte-verordening vast te leggen. Bij deze verordening behoort een bijbehorend model van erfpachtsvoorwaarden. Ontwerpen hiervoor zult u separaat ontvangen.

Gaarne vernemen wij uw advies op een hiertoe te beleggen extra (openbare) vergadering van uw commissie op 9 juni 1987 om 16.00 uur in het Stadskantoor.

Hoogachtend,  
Burgemeester en wethouders van Schiedam,  
de secretaris, de burgemeester,



6



## GEMEENTEBESTUUR VAN SCHIEDAM

stadskantoor telefoon (010) 4260500  
kantoorgebouw 's-graveland telefoon (010) 4732111  
postbus 1501, 3100 EA schiedam telex 24538 GMSDM  
bereikbaar met de RET buslijnen 38, 40, 52 en 53 en tramlijnen 1 en 4  
en de buslijnen Westnederland 125, 126 en Zuid-West-Nederland 80

Aan de leden van de commissie  
voor Economische Aangelegenheden

uw kenmerk

uw brief van

ons kenmerk

schiedam

25 SEP. 1987

onderwerp

gronduitgiftebeleid

Geachte leden,

In uw openbare vergadering van 9 juni j.l. hebt u gediscussieerd over een eventueel nieuw gronduitgiftebeleid. Aan deze discussie lag ten grondslag een ambtelijke notitie alsmede een brief van ons college van 28 april 1987, waarin vervat een concept-B&W-besluit. Het verslag van deze vergadering hebt u reeds in uw bezit en het is inmiddels vastgesteld. De in de vergadering gemaakte opmerkingen zijn thans intern besproken. Een en ander heeft geleid tot een nieuw concept-B&W-besluit, dat hierna is afgedrukt en toegelicht. Hierover willen wij gaarne uw mening vernemen. Aan de hand van uw advies willen wij voorts nagaan of, en zo ja op welke wijze, tot verdere besluitvorming kan worden overgegaan.

1. Afkoop van bestaende contracten wordt mogelijk, met inschrijving van de volgende randvoorwaarden:
  - 1.1. Het jaarlijks canon betalen dient voor degenen die hiervoor opteren aantrekkelijk te blijven. Hiermee dient bij de afkoop rekening te worden gehouden. Bij de bepaling van de afkoopsom dient, evenals bij de bepaling van de jaarlijkse canon, rekening te worden gehouden met de kosten van het grondbedrijf.
  - 1.2. Afkoop zal plaatsvinden op basis van de aktuele grondwaarde, met als minimum de grondwaarde bij uitgifte.

verzocht wordt in elke brief slechts een zaak te behandelen en bij het afnemen van het kenmerk van deze brief te verwijzen

Df  
lyp  
col

1



- 1.3. Afkoop zal slechts worden toegestaan wanneer zich een van de volgende gebeurtenissen voordoet:
  - a. de eerstvolgende herziening van de canon, te rekenen met ingang van de ingangsdatum van het nieuwe beleid;
  - b. elke volgende integrale herziening van de canon;
  - c. een overdracht van het recht aan een nieuwe grondgebruiker;
  - d. een erfpachter wil substantiele investeringen plegen;
- 1.4. Betaling van de afkoopbedragen dient bij de aanvang van de betreffende perioden plaats te vinden.
- 1.5. Variatie in de perioden van afkoop (10, 20, 30, 40 en 50 jaar) is mogelijk.
- 1.6. De gemeente behoudt zich het recht voor de mogelijkheid van afkoop te allen tijde met onmiddellijke ingang stop te zetten.
- 1.7. De gemeente behoudt zich het recht voor gedifferentieerde grondprijzen te berekenen.
2. Het regime van canonherziening wordt gewijzigd zoals hierna aangegeven. Aan bestaande contractanten wordt het nieuwe regime éénmalig aangeboden.
  - 2.1. de tussentijdse canonherziening vervalt;
  - 2.2. de canon wordt elke 10 jaar integraal herzien;
  - 2.3. aan de bestaande contractant wordt bij gelegenheid van de eerstvolgende canonherziening, te rekenen met ingang van de ingangsdatum van het nieuwe beleid, eenmalig aangeboden zijn lopende contract zodanig te wijzigen, dat voor hem/haar ook de punten 2.1. en 2.2. van toepassing zullen zijn;
  - 2.4. bij een integrale herziening in de sector woningbouw die plaatsvindt gedurende de eerste 20 jaar van het erfpachtersrecht, wordt rekening gehouden met de differentiatiefactoren die op de uitgifteprijs van invloed zijn geweest;
  - 2.5. de minimum canon blijft het bedrag verkregen door toepassing van het renteomslagpercentage op de in de akte van uitgifte vermelde uitgifteprijs;
3. De duur van het erfpachtersrecht voor nieuwe uitgiften worden gesteld op 99 jaar. Indien voor afkoop wordt gekozen is deze slechts mogelijk voor maximaal de eerste 50 jaar. Na afloop van deze 50-jarige periode kunnen de canons voor de resterende 49 jaar eventueel opnieuw worden

afgekocht tegen de dan geldende voorwaarden.

Ter toelichting het volgende. De tussen haakjes () vermelde cijfers verwijzen naar de desbetreffende onderdelen van het concept-besluit.

#### Enkele suggesties uit de commissie EA

In de commissievergadering van 9 juni 1987 is gepleit:

- a. voor afschaffing van het indexcijfer als instrument voor canonherzieningen zowel in bestaande als nieuw te sluiten contracten.
- b. voor een meer frequente mogelijkheid om de canonbetalingsverplichting tussentijds te kunnen afkopen, in plaats van één keer per 20 jaar bij gelegenheid van een integrale herziening;
- c. om iedere erfpachter gedurende een bepaalde periode (2 à 3 jaar) in de gelegenheid te stellen de canonbetalingsverplichting af te kopen bij wijze van een zogenaamd generaal pardon;

Hoewel tijdens de discussie in de commissie de problemen van de Woudhoekers een centrale plaats innamen, omvat het gronduitgiftebeleid meer dan het oplossen van de problemen die erfpachters van Woudhoek ondervinden. De gemeente heeft te maken met erfpachters in zowel de woningbouw- als in de industriële sector. Wij herhalen dat de marktpositie die de gemeente in beide sectoren inneemt een grote rol speelt. Ook het financiële reilen en zeilen van ondermeer het grondbedrijf dient leidraad te zijn bij het vaststellen van een grondbeleid. Tegen deze achtergrond hebben wij voormelde suggesties bekeken en beoordeeld.

#### Vervallen indexcijfer en tussentijdse canonherziening

Hoewel onze voorkeur uitgaat naar een eenvoudig regime van canonherziening, hebben wij gezien het standpunt van de commissie geen bezwaar tegen het laten vervallen van het nu van toepassing zijnde indexcijfer, mits de integrale canonherziening wordt geïntensiveerd en elke 10 jaar zal plaatsvinden (2.2.). De tussentijdse 5 jaarlijkse canonherziening vervalt dan geheel (2.1.). Immers een beter indexcijfer dan dat voor de gezinsconsumptie of voor het bruto binnenlands product als canonherziingsinstrument is er naar onze mening niet, hetgeen ook wordt bevestigd in de ambtelijke notitie. Elke 5 jaar de canon integraal herzien is te arbeidsintensief en te kostbaar. Een langere herzieningstermijn dan 10 jaar is evenwel ook niet verantwoord. De kosten van de extra integrale herziening, indien deze elke 10 jaar plaatsvindt, vallen ruimschoots weg tegen het achterwege blijven van - en dus het besparen van kosten verband houdende met - de tussentijdse herzieningen.

Het spreekt vanzelf dat de gemeente het opnemen van een ander herzieningsregime in bestaande contracten niet eenzijdig kan afdwingen. Wijziging van de erfpachtsovereenkomst is slechts mogelijk wanneer de erfpachter met een daartoe strekkend voorstel van de gemeente instemt. Gezien de in de commissie naar vorengebrachte standpunten stellen wij voor de volgende procedure te henteren. Op het moment dat volgens de "oude" methodiek de eerstvolgende herziening moet plaatsvinden, wordt aan de erfpachter éénmalig aangeboden zijn contract te wijzigen naar de nieuwe

herzieningsmethode. Kiest de erfpachter voor handhaving van het indexstelsel, dan zal deze methodiek tot aan het einde van het recht van toepassing zijn (2.3.). De kosten van de contractswijziging komen voor rekening van de erfpachter.

Bij de eerstvolgende herziening kunnen de volgende twee situaties ontstaan:

1. de erfpachter accepteert het nieuwe regime niet. De canon wordt dan herzien op basis van het nu lopende contract en de daaropvolgende canonherziening vindt 5 jaar later overeenkomstig het nu lopende contract plaats;
2. de erfpachter accepteert het nieuwe regime wel. De canon wordt dan integraal herzien en de daaropvolgende canonherziening vindt 10 jaar later integraal plaats. Vindt de eerstvolgende herziening plaats 5 of 15 jaar etc. na de ingangsdatum van het erfpachtsrecht, dan zal - uitgaande van de huidige looptijd van het recht van 60 jaar - de laatste canonherziening ( d.i. 55 jaar na de ingangsdatum van het erfpachtsrecht) voor een periode van 5 jaar gelden. Dit is geen enkel probleem.

Een invoeringsprobleem m.b.t. bestaande contracten betreft in de sector woningbouw de differentiatiefactoren die van invloed zijn geweest bij het bepalen van de uitgifteprijs. Volgens het bestaande contract spelen deze factoren gedurende de eerste 20 jaar van het erfpachtsrecht een rol te weten tot aan de huidige eerste integrale herziening. Indien de eerste integrale herziening nu wordt vervroegd van 20 naar bijvoorbeeld 10 jaar na de ingangsdatum van het recht, zouden de differentiatiefactoren slechts 10 jaar van invloed zijn. Hiermede zouden met name de erfpachters in premiewoningen en in de beschutte sfeer woningen gedupeerd kunnen worden. Derhalve dient bepaald te worden dat bij een integrale herziening, die plaatsvindt gedurende de eerste 20 jaar van het erfpachtsrecht, rekening gehouden moet worden met de differentiatiefactoren (2.4. onder b). Kortheidshalve verwijzen wij u voor een uitvoeriger bespreking van de differentiatiefactoren naar de ambtelijke notitie.

Het is vanzelfsprekend dat als minimum canon blijft gelden het bedrag, dat wordt verkregen door toepassing van het renteomslagpercentage op de uitgifteprijs zoals die in de akte van uitgifte is opgenomen (2.5.)

#### Afkoop canonbetalingverplichting

In ons aanvankelijke concept-besluit werd voorgesteld afkoop alleen mogelijk te maken bij een integrale herziening, ofwel éénmaal per 20 jaar. In uw commissie werd de wens geuit om afkoop ook bij tussentijdse herzieningen mogelijk te maken en bovendien alle erfpachters bij wijze van generaal pardon gedurende een periode van 2 à 3 jaar de mogelijkheid van afkoop te bieden. Hoewel deze suggesties in de commissie ruime steun verkregen zijn wij toch niet bereid hieraan tegemoet te komen. Wij hebben moeite met een vijfjaarlijkse afkoopmogelijkheid, omdat nog afgezien van de daaraan verbonden werkzaamheden, zoals bijvoorbeeld het opstellen van in het kadaster over te schrijven contracten, voor het desbetreffende perceel de grondwaarde dient te worden vastgesteld aan de hand van een taxatie, om de afkoopsom te

kunnen berekenen. Behalve administratiekosten moeten dus taxatiekosten gemaakt worden, terwijl dan nog niet eens zeker is, of de erfpachter (uiteindelijk) gebruik zal maken van het aanbod tot tussentijdse afkoop. Tegen de achtergrond van het intensiveren van de integrale herziening naar één keer per 10 jaar - op welk moment toch de grondwaarde getaxeerd moet worden! - lijkt het ons niet bezwaarlijk om de tussentijdse afkoop parallel te laten lopen met deze integrale herziening, die in de regel één keer per 10 jaar plaatsvindt (1.3. onder b).

Erfpachters die - bij het eenmalige aanbod om het erfpachtscontract qua herzieningsmethodiek te wijzigen - hebben gekozen voor handhaving van het indexstelsel, kunnen dan niet éénmaal per 10 jaar tussentijds afkopen. Immers zij hebben gekozen voor een systeem waarbij de canon éénmaal per 20 jaar integraal wordt herzien of anders gezegd een systeem waarbij slechts éénmaal per 20 jaar de grondwaarde wordt bepaald. Zij kunnen dientengevolge slechts éénmaal per 20 jaar afkopen.

Voorts hebben wij er bezwaar tegen om iedere erfpachter gedurende een bepaalde periode (2 à 3 jaar) in willekeurige volgorde in de gelegenheid te stellen de canonbetalingverplichting af te kopen bij wijze van een zogenaamd generaal pardon. De werkzaamheden die daarmee verband zouden kunnen gaan houden kunnen binnen de bestaande ambtelijke formatie niet worden uitgevoerd. Herhaald zij dat afkoop betekent, naast de vele werkzaamheden zoals bijvoorbeeld het opstellen van in het kadaster over te schrijven contracten, het voor het desbetreffende perceel bepalen van de afkoopsom aan de hand van een taxatie van de grondwaarde. Wel uitvoerbaar is om de erfpachter bij de eerstvolgende aan de beurt zijnde canonherziening, onafhankelijk of dit nu een tussentijdse of integrale herziening is, het aanbod van afkoop te doen (1.3. onder a). In de meeste gevallen betekent dit, dat de bestaande contractant binnen een periode van 5 jaar het eerste aanbod tot tussentijdse afkoop zal ontvangen. Op dat moment ontvangt de bestaande contractant gelijktijdig het voorstel tot wijziging van de canonherzieningsregeling zoals onder 2.3. bedoeld.

#### Afkoop geen contractueel recht

Wij handhaven onze visie dat de afkoop van de canonbetalingverplichting geen contractueel recht dient te zijn, maar een optie die ons college de erfpachter mag aanbieden, tot dat de raad deze mogelijkheid intrekt (1.6.). Immers het is niet uitgesloten dat bijvoorbeeld in een gewijzigde economische situatie - de mogelijkheid van tussentijdse afkoop voor bestaande contracten niet meer gewenst is.

Tot zover een toelichting op het bovengemelde concept-besluit, voor zover dit afwijkt van het concept-besluit vermeld in de brief van 28 april j.l. Voor zover het concept-besluit niet gewijzigd is, verwijzen wij u voor de toelichting van de desbetreffende onderdelen ervan naar onze voormelde brief.

Rest ons nog u het volgende te melden.

#### Gemeentegarantie ingeval van financiering afkoopsom

Aan het afkopen van de verplichting tot betaling van de jaarlijkse canon is verbonden het betalen van een afkoopsom. Rekening moet worden gehouden met de mogelijkheid dat de erfpachter wel gebruik wil maken van een eventuele afkoop, maar deze niet gefinancierd kan krijgen. Wat betreft de woningbouw is er een rijksregeling die het mogelijk maakt om gemeentegarantie te verstreken indien de erfpachter een lening sluit voor de financiering van de afkoopsom. Garantie kan in deze gevallen worden verleend op de bouwprijs c.q. koopprijs van de woning en indien meteen wordt afgekocht - de afkoop van de canonbetalingsverplichting. Garantieverlening op basis van rijksregelingen is echter niet mogelijk als het uitsluitend gaat om de financiering van een tussentijdse afkoop, zonder dat dit gepaard gaat met de bouw of aankoop van een woning.

Vanuit de commissie is er ook voor gepleit om een gemeentelijke garantieregeling in het leven te roepen ten einde de financiering van de afkoopsom voor de erfpachter te vergemakkelijken. Na onderzoek van mogelijkheden zijn wij tot de conclusie gekomen, dat nieuwe of verdergaande garantieregelingen dan de thans op grond van de rijksregelingen bestaande, niet aanbevolen kunnen worden. Het financieel risico van de gemeente wordt naar onze mening te groot, althans nog risico-voller vergeleken met de nu al bestaande situatie. Immers ook nu al heeft de gemeente met betrekking tot de erfpachter een incasso-risico, aangezien jaarlijks een canon moet worden betaald. Stel de situatie dat de canonbetaling wordt afgekocht, de erfpachter een lening sluit voor de financiering van de afkoopsom, de gemeente zich zonder rijkssteun garant stelt voor een correcte aflossing van hoofdsom en rente en de erfpachter in gebreke blijft. De bank zal als hypotheekhouder opdracht geven het erfpachtsrecht en de opstal openbaar te verkopen (artikel 1223 van het Burgerlijk Wetboek). De gemeente betaalt dan aan de bank de eventuele restantschuld en heeft daarmee weer een vordering op de erfpachter zij het onder een andere naam. In feite heeft de gemeente daarmee de vordering uit de erfpachtsovereenkomst, genaamd "canon", omgezet in een vordering voortvloeiende uit de garantiestelling. Verschil tussen die twee is echter dat de canon een zakelijke werking heeft (is aan het erfpachtsrecht verbonden) terwijl de claim op de erfpachter uit de garantiestelling slechts een persoonlijke vordering is. Een zakelijke vordering biedt meer zekerheid dan een persoonlijke vordering. Conclusie, de gemeente verzwakt met een garantieregeling, waar geen rijkssteun aan gekoppeld is, haar rechtspositie. Zij zat in deze situatie een zekere vordering om in een onzekere vordering.

Indien de financiële positie van de erfpachter voldoende solide is dan wel zijn erfpachtsrecht met opstal een goede ruimtebiedende executiewaarde heeft, dan zal een bank het aandurven een (aanvullende) lening te verstrekken. Anders gezegd; indien de bank een lening weigert dan is er een financieel risico. Waarom moet de gemeente dit risico van de bank overnemen?

Elk garantiebepsluit, dat niet gebaseerd is op een rijksregeling, behoeft op grond van artikel 228 van de Gemeentewet de goedkeuring van Gedeputeerde Staten. Het is nog maar de vraag of GS deze goedkeuring gelet op de risico's zal verstrekken.

Voor alsnog zijn wij van mening dat een gemeentegarantieregeling met betrekking tot de financiering van de tussentijdse afkoopsom niet aan te bevelen is.

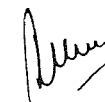
#### Besluitvorming

Nadat uw commissie de bijgeende voorstellen heeft besproken en daaromtrent advies heeft uitgebracht, zullen burgemeester en wethouders op basis van dat advies een voorstel aan de raad formuleren. Vervolgens kan de raad tot besluitvorming overgaan. Wanneer zulks in november a.s. zou plaatsvinden, kunnen de onderhavige aanpassingen met ingang van 1 december 1987 worden ingevoerd.

Het lijkt ons overigens juist om dit besluit op te nemen in de bestaande twee verordeningen (één voor woningbouw en één voor industrie) waarin het gronduitgiftebeleid vastgelegd is. Bij die gelegenheid zouden ook enkele andere besluiten, welke de raad in de afgelopen jaren heeft genomen met betrekking tot het gronduitgiftebeleid, in de verordeningen opgenomen kunnen worden, zodat weer een overzichtelijk beeld van het actuele beleid ontstaat.

Gaarne vernemen wij uw advies. U ontvangt binnenkort separaat bericht wanneer en waar deze zaak in uw commissie aan de orde zal worden gesteld.

Hoogachtend,  
Burgemeester en wethouders van Schiedam,  
De secretaris, de burgemeester,





# GEMEENTEBESTUUR VAN SCHIEDAM

stadskantoor telefoon (010) 260500  
kantoorgebouw 's-graveland telefoon (010) 732111  
postbus 1501, 3100 EA schiedam telex 24538 GMSDM  
bereikbaar met de RET buslijnen 38, 40, 52, 53, 54, 58 en 59 en tramlijnen 1 en 8

Aan de leden van de commissie  
voor Economische Aangelegenheden

uw kenmerk                      uw brief van                      ons kenmerk                      schiedam

- 9 DEC. 1987

onderwerp

gronduitgiftebeleid

Geachte leden,

Ter toelichting van het agendapunt "gronduitgiftebeleid" het volgende.

In uw vergadering van 1 december 1987 hebt u wederom gediscussieerd over een eventueel nieuw gronduitgiftebeleid. Gehoord deze discussie hebben burgemeester en wethouders besloten de gemeenteraad in de decembervergadering voor te stellen het nieuwe grondbeleid vast te stellen. Overname van dit voorstel zal leiden tot de volgende beleidswijziging:

1. Afskoop van bestaande contracten wordt mogelijk, met inachtneming van de volgende randvoorwaarden:
  - 1.1. Het jaarlijks canon betalen dient voor degenen die hiervoor opteren aantrekkelijk te blijven. Hiermee dient bij de afskoop rekening te worden gehouden. Bij de bepaling van de afskoopsom dient, evenals bij de bepaling van de jaarlijkse canon, rekening te worden gehouden met de kosten van het grondbedrijf.
  - 1.2. Afskoop zal plaatsvinden op basis van de actuele grondwaarde, met als minimum de grondwaarde bij uitgifte.
  - 1.3. Afskoop zal slechts worden toegestaan wanneer zich een van de volgende gebeurtenissen voordoet:
    - a. een overdracht van het recht aan een nieuwe grondgebruiker;
    - b. een erfpachter wil substantiële investeringen plegen;
    - c. de eerstvolgende herziening van de canon, te rekenen met ingang van de ingangsdatum van het nieuwe beleid en voortv. elke volgende integrale herziening van de

canon, althans voorzover het een erfpachtscontract betreft gebaseerd op een model van voorwaarden betrekking hebbend op andere dan industriële en/of commerciële objecten;

- 1.4. Betaling van de afskoopbedragen dient bij de aanvang van de betreffende perioden plaats te vinden.
- 1.5. Variatie in de perioden van afskoop (10, 20, 30, 40 en 50 jaar) is mogelijk.
- 1.6. De gemeente behoudt zich het recht voor de mogelijkheid van afskoop te allen tijde met onmiddellijke ingang stop te zetten.
- 1.7. De gemeente behoudt zich het recht voor gedifferentieerde grondprijzen te berekenen.
2. Het regime van canonherziening wordt gewijzigd zoals hierna aangegeven. Aan bestaande contractanten wordt het nieuwe regime slechts éénmalig aangeboden.
  - 2.1. de tussentijdse canonherziening vervalt;
  - 2.2. de canon wordt elke 10 jaar integraal herzien;
  - 2.3. aan de bestaande contractant wordt bij gelegenheid van de eerstvolgende canonherziening, te rekenen met ingang van de ingangsdatum van het nieuwe beleid, eenmalig aangeboden zijn lopende contract zodanig te wijzigen, dat voor hem/haar ook de punten 2.1. en 2.2. van toepassing zullen zijn;
  - 2.4. bij een integrale herziening in de sector woningbouw die plaatsvindt gedurende de eerste 20 jaar van het erfpachtsrecht, wordt rekening gehouden met de differentiatiefactoren die op de uitgifteprijs van invloed zijn geweest;
  - 2.5. de minimum canon blijft het bedrag verkregen door toepassing van het renteomslagpercentage op de in de akte van uitgifte vermelde uitgifteprijs;
3. De duur van het erfpachtsrecht voor nieuwe uitgiften wordt gesteld op 99 jaar. Indien voor afskoop wordt gekozen is deze slechts mogelijk voor maximaal de eerste 50 jaar. Na afloop van deze 50-jarige periode kunnen de canons voor de resterende 49 jaar eventueel opnieuw worden afgekocht tegen de dan geldende voorwaarden.

Een wijziging ten opzichte van het laatste concept-B&W-besluit vindt u in punt 1.3, daar waar de tussentijdse afskoop van de canonbetalingsverplichting met betrekking tot bestaande contracten is geregeld. Tussentijdse afskoop is voor wat betreft de sector industrie komen te vervallen.

Bijgaand ontvangt u het ontwerp-raedsvoorstel en het ontwerp-raedsbesluit.

Hoogachtend,  
Burgemeester en wethouders van Schiedam,  
de secretaris,                      de burgemeester,

verzocht wordt in alle brieven een zaak te behandelen en bij het antwoord het kenmerk van deze brief te vermelden

Onderwerp:

gronduitgiftebeleid

Schiedam, 11 december 1987.

Tijdens de behandeling van de gemeentebegroting 1986 heeft de gemeenteraad een motie aangenomen, waarin ons college werd verzocht om met betrekking tot het gronduitgiftebeleid een nota te produceren, waarin met name aan enkele specifieke, in de motie genoemde, punten aandacht zou moeten worden besteed. Deze aandachtspunten zijn ondermeer aan de orde gekomen in een ambtelijke notitie, alsmede in twee brieven van ons college aan de leden van de Commissie voor Economische Aangelegenheden gedateerd 28 april 1987 en 25 september 1987. Deze bescheiden alsmede diverse correspondentie met betrekking tot het grondbeleid liggen voor u ter inzage. Een en ander is besproken in diverse vergaderingen van de Commissie voor Economische Aangelegenheden, waaronder die van 9 juni en 1 december 1987. Gehoord de discussies in deze commissievergaderingen wordt u thans het voorstel gedaan, zoals dat bij dit préadvies is gevoegd.

Een gronduitgiftebeleid moet door de gemeenteraad worden vastgesteld. Indien u zult besluiten zoals door ons college voorgesteld, zullen wij twee gronduitgifteverordeningen opstellen en in een volgende vergadering ter vaststelling aan u voorleggen.

De twee vigerende verordeningen, die zijn gebaseerd op het huidige beleid, komen dan te vervallen. Voor het bieden van de mogelijkheid van tussentijdse afkoop van de verplichting tot betaling van de jaarlijkse erfpachtscanon met betrekking tot bestaande contracten, dient u ons een machtiging te verstrekken.

Als ingangsdatum van het nieuwe beleid stellen wij voor aan te nemen de datum genoemd in onze brief van 25 september j.l. aan de leden van de Commissie voor Economische Aangelegenheden, te weten 1 december 1987. Voor de goede orde het volgende.

Canonherzieningen die volgens de lopende overeenkomst herzien moeten worden met ingang van 30 november 1987 of eerder worden afgehandeld overeenkomstig het oude beleid. Het nieuwe beleid kan ook slechts van toepassing zijn, indien nog lopende zaken met de desbetreffende erfpachter op grond van het oude beleid (canonherzieningen, achterstand canonbetaling etc.) volledig overeenkomstig de wensen van de gemeente zijn afgehandeld.

Ter minimalisering van het financiële risico van de gemeente dient gehandhaafd te blijven, dat er bij canonherziening een 'vloer' ofwel een minimum canon wordt aangehouden. Deze 'vloer' is kortweg het bedrag verkregen door toepassing van het renteomslagpercentage op de uitgifteprijs, zoals die is vermeld in de akte van uitgifte. Het renteomslagpercentage is een middeling van de rentekosten van de financiering van de kapitaaluitgaven van de gemeente en wordt jaarlijks in de gemeentebegroting opgenomen. Omdat vanwege deze middeling het renteomslagpercentage zich trager ontwikkelt en minder fluctueert dan de actuele marktrente, is het bijvoorbeeld mogelijk dat bij een herziening de canon uitsluitend als gevolg van het inbouwen van de 'vloer' toch zal stijgen.

Wij stellen u voor te besluiten overeenkomstig het navolgende ontwerp.

Aan de gemeenteraad  
van Schiedam

Burgemeester en wethouders van Schiedam,  
de secretaris, de burgemeester,

A.G.H. Gorissen, R. Scheeres,

De raad der gemeente Schiedam;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders;

b e s l u i t :

- A. in te stemmen met de navolgende wijziging van het gronduitgiftebeleid:
  1. Afkoop van bestaande contracten wordt mogelijk, met inachtneming van de volgende randvoorwaarden:
    - 1.1. Het jaarlijks canon betalen dient voor degenen die hiervoor opteren aantrekkelijk te blijven. Hiermee dient bij de afkoop rekening te worden gehouden. Bij de bepaling van de afkoopsom dient, evenals bij de bepaling van de jaarlijkse canon, rekening te worden gehouden met de kosten van het grondbedrijf.
    - 1.2. Afkoop zal plaatsvinden op basis van de actuele grondwaarde, met als minimum de grondwaarde bij uitgifte.
    - 1.3. Afkoop zal slechts worden toegestaan wanneer zich een van de volgende gebeurtenissen voordoet:
      - a. een overdracht van het recht aan een nieuwe grondgebruiker;
      - b. een erfpachter wil substantiële investeringen plegen;
      - c. de eerstvolgende herziening van de canon, te rekenen met ingang van de ingangsdatum van het nieuwe beleid en voorts elke volgende integrale herziening van de canon, een en ander voorzover het een erfpachtscontract betreft gebaseerd op een model van voorwaarden betrekking hebbend op andere dan industriële en/of commerciële objecten.
    - 1.4. Betaling van de afkoopbedragen dient bij de aanvang van de betreffende perioden plaats te vinden.
    - 1.5. Variatie in de perioden van afkoop (10, 20, 30, 40 en 50 jaar) is mogelijk.
    - 1.6. De gemeente behoudt zich het recht voor de mogelijkheid van afkoop te allen tijde met onmiddellijke ingang stop te zetten.
    - 1.7. De gemeente behoudt zich het recht voor gedifferentieerde grondprijzen te berekenen.
  2. Het regime van canonherziening wordt gewijzigd zoals hierna aangegeven. Aan bestaande contractanten wordt het nieuwe regime slechts éénmalig aangeboden.
    - 2.1. De tussentijdse canonherziening vervalt.
    - 2.2. De canon wordt elke 10 jaar integraal herzien.
    - 2.3. Aan de bestaande contractant wordt bij gelegenheid van de eerstvolgende canonherziening, te rekenen met ingang van de ingangsdatum van het nieuwe beleid, eenmalig aangeboden zijn lopende contract zodanig te wijzigen, dat voor hem/haar ook de punten 2.1. en 2.2. van toepassing zullen zijn.
    - 2.4. Bij een integrale herziening in de sector woningbouw die plaatsvindt gedurende de eerste 20 jaar van het erfpachtsrecht, wordt rekening gehouden met de differentiatiefactoren die op de uitgifteprijs van invloed zijn geweest.
    - 2.5. De minimum canon blijft het bedrag verkregen door toepassing van het renteomslagpercentage op de in de akte van uitgifte vermelde uitgifteprijs.

3. De duur van het erfpachtsrecht voor nieuwe uitgiften wordt gesteld op 99 jaar. Indien voor afkoop wordt gekozen is deze slechts mogelijk voor maximaal de eerste 50 jaar. Na afloop van deze 50-jarige periode kunnen de canons voor de resterende 49 jaar eventueel opnieuw worden afgekocht tegen de dan geldende voorwaarden.

B. Burgemeester en wethouders te machtigen om met betrekking tot bestaande contracten de afkoop van de verplichting tot betaling van de jaarlijkse canon toe te staan, al dan niet met verlenging van het bestaande recht tot maximaal een periode van 50 jaar, met inachtneming van de hiervoor onder 1.1. tot en met 1.7. gemelde randvoorwaarden, en voorts onder voorwaarde, dat zij bij het vaststellen van de jaarlijks door de erfpachter nog te betalen recognitie ter erkenning van rechten, rekening houden met de perceptiekosten.

C. Burgemeester en wethouders op te dragen nieuwe gronduitgifteverordeningen met bijbehorende modelvoorwaarden op te stellen en aan de gemeenteraad ter vaststelling voor te leggen.

D. Als ingangsdatum van het nieuwe gronduitgiftebeleid vast te stellen 1 december 1987.

Aldus vastgesteld door de raad der gemeente Schiedam in zijn openbare vergadering van 21 DEC. 1987

de secretaris,

de voorzitter,

De commissie voor economische aangelegenheden heeft tegen dit voorstel geen bezwaar gemaakt.  
Schiedam, 14 DEC. 1987  
  
De Secretaris,

*Euhale kadie behoude  
han sijn voss.*



# GEMEENTEBESTUUR VAN SCHIEDAM

stadskantoor telefoon (010) 4260500  
kantoorgebouw 's-graveland telefoon (010) 4732111  
postbus 1501, 3100 EA schiedam  
telefax 24538 GMSDM  
bereikbaar met de RET buslijnen 38, 40, 52 en 53 en tramlijnen 1 en 4  
en de buslijnen Westnederland 125, 126 en Zuid West-Nederland 80

Aan de leden van de  
gemeenteraad van Schiedam

uw kenmerk  
uw brief van  
ons kenmerk  
O.W. nr. 891  
schiedam  
- 5 FEB. 1988

onderwerp  
gronduitgifteverordeningen

Ons voorstel d.d.29 januari 1988, VR 1988 nummer 15, tot vaststelling van de gronduitgifteverordeningen en de modelvoorwaarden, is behandeld in de Commissie voor Economische Aangelegenheden in de vergadering van 1 februari j.l.

De commissie heeft ingestemd met ons voorstel, zij het dat er nog enkele suggesties zijn gedaan ten aanzien van de vernummering van artikelen om de leesbaarheid te bevorderen en ten aanzien van de aanscherping van voorwaarden met betrekking bodemverontreiniging.

De gedane suggesties hebben wij na enig onderzoek overgenomen. Nieuwe ontwerp-verordeningen en - modelvoorwaarden liggen met ingang van heden voor u in de raadsmap ter inzage. Degenen onder u die tevens lid zijn van de Commissie voor Economische Aangelegenheden hebben wij de gewijzigde exemplaren toegezonden.

Ter toelichting het volgende.

Op verzoek van de heer J. Prins zijn de oorspronkelijke leden 1 tot en met 5 van artikel 6 van bijlage 1 (verordening met betrekking tot de sector woningbouw c.a.) vernummerd in de leden 1 tot met 6.

Op verzoek van de heer J.D. Wiersma is het woord "een" in de 3e regel, van lid 3, van artikel 6, in bijlage 2 (verordening met betrekking tot de sector industrie c.a.) gewijzigd in het woord "de".

Op verzoek van de heer Wiersma voornoemd, zijn de artikelnummers met de toevoeging "a" of "b" (bijvoorbeeld artikel 3a) zodanig vernummerd, dat er geen lettertoevoegingen meer zijn. Alle artikelen zijn dus doorgenummerd.

verzoekt wordt in elke brief slechts een zaak te behandelen en bij het antwoord het kenmerk van deze brief te vermelden

bij  
typ  
col

De heren A. Reijnhout en J.D. Wiersma hebben er voorts op aangedrongen enkele bepalingen, die betrekking kunnen hebben op bodemverontreiniging, aan te scherpen. Dit heeft geleid tot wijziging van artikel 12 van de modelvoorwaarden met betrekking tot de sector woningbouw c.a. en artikel 14 van de modelvoorwaarden met betrekking tot de sector industrie c.a. Kortheidshalve wordt hiernaar verwezen.

Deze wijziging van voormelde twee artikelen leidt tot de volgende situatie. Indien een erfpachter in de sector woningbouw c.a. de bodem vervuult, dan:

- a. is de gemeente gevrijwaard van aanspraken van derden op grond van artikel 12, lid 1.
- b. overtreedt hij het verbod vermeld in artikel 12, lid 2, sub b;
- c. is hij verplicht de bodem van het erfpachtsperceel te reinigen op grond van artikel 12, lid 3;
- d. kan de gemeente op kosten van de erfpachter de bodem reinigen, indien de erfpachter dit achterwege laat (artikel 13);
- e. kan de gemeente op kosten van de erfpachter omliggende gemeente-eigendommen reinigen op grond van artikel 12, lid 3;
- f. kan de gemeente de erfpachter een boete opleggen op grond van artikel 7, lid 2.

In ieder geval dient de erfpachter de grond vrij van door hem aangebrachte verontreinigingen aan de gemeente op te leveren bij het einde van het erfpachtsrecht (artikel 12, lid 3).

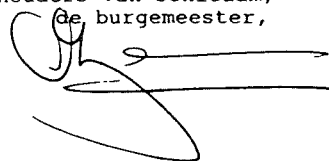
Indien een erfpachter in de sector industrie c.a. de bodem vervuult, dan:

- a. is de gemeente gevrijwaard van aanspraken van derden op grond van artikel 14, lid 1.
- b. overtreedt hij het verbod vermeld in artikel 14, lid 2, sub b;
- c. is hij verplicht de bodem van het erfpachtsperceel te reinigen op grond van artikel 14, lid 3;
- d. kan de gemeente op kosten van de erfpachter de bodem reinigen, indien de erfpachter dit achterwege laat (artikel 15);
- e. kan de gemeente op kosten van de erfpachter omliggende gemeente-eigendommen reinigen op grond van artikel 14, lid 3;
- f. kan de gemeente de erfpachter een boete opleggen op grond van artikel 7, lid 2.

In ieder geval dient de erfpachter de grond vrij van door hem aangebrachte verontreinigingen aan de gemeente op te leveren bij het einde van het erfpachtsrecht (artikel 14, lid 3).

Tot slot merken wij nog op dat naast voormelde contractuele bepalingen, de gemeente en andere overheden nog publiekrechtelijke bevoegdheden hebben om op te treden tegen bodemvervuilers.

Burgemeester en wethouders van Schiedam,  
de secretaris, De burgemeester,



Onderwerp:

Gronduitgiftebeleid: vaststelling verordeningen. Schiedam, 29 januari 1988.

Bij besluit van 21 december 1987 hebt u een nieuw erfpachtsbeleid vastgesteld. Bij die gelegenheid hebt u ons opgedragen nieuwe gronduitgifteverordeningen met bijbehorende modelvoorwaarden op te stellen en aan u ter vaststelling voor te leggen. Voor u zijn in ontwerp de verordeningen met bijbehorende modelvoorwaarden ter inzage gelegd. Hierna zullen -wellicht voor u ten overvloede, maar om externe interpretatieproblemen in de toekomst te voorkomen- nog enkele zaken worden toegelicht. Soms betekent dit het overnemen van passages uit het pre-advies nummer 258 van 1987. De verordeningen en modelvoorwaarden zijn gebaseerd op de door u op 21 april 1980 vastgestelde, thans vigerende, exemplaren. Het nadien tot stand gekomen nieuwe beleid (afkoop bij uitgifte in 1982 en enkele tijdens de laatstgehouden raadsvergadering aanvaarde voorstellen) is in de ontwerp-verordeningen en -voorwaarden verwerkt. Voorts zijn nog enkele bepalingen naar aanleiding van praktijkervaringen en jurisprudentie geactualiseerd. Ter minimalisering van het financiële risico van de gemeente is de bepaling gehandhaafd gebleven, dat er bij canonherziening een "vloer" ofwel een minimum canon wordt aangehouden. Deze "vloer" is kortweg het bedrag verkregen door toepassing van het rente-omslagpercentage op de uitgifteprijs, zoals die is vermeld in de akte van uitgifte. Het rente-omslagpercentage is een middeling van de rentekosten van de financiering van de kapitaaluitgaven van de gemeente en wordt jaarlijks in de gemeentebegroting opgenomen. Omdat vanwege deze middeling het rente-omslagpercentage zich trager ontwikkelt en minder fluctueert dan de actuele marktrente, is het bijvoorbeeld mogelijk dat bij een herziening de canon uitsluitend als gevolg van het inbouwen van de "vloer" toch zal stijgen. De mogelijkheid om de verplichting tot betaling van de canon tussentijds af te kopen wordt niet als een kontraktueel recht in de modelvoorwaarden opgenomen. Het is een optie die ons college de erfpachter mag bieden, tot dat de gemeenteraad deze mogelijkheid intrekt (zie 1.6. van uw besluit van 21 december j.l.). Het uitgeven van grond in erfpacht voor commerciële en industriële doeleinden is door uw raad aan ons college gedelegeerd. Voorts zijn wij door u gemachtigd te beslissen over enkele andere zakenrechtelijke aangelegenheden, zoals het herzien van canons, vestiging van erfdiensbaarheden etc. Nu u het grondbeleid opnieuw vaststelt, stellen wij u voor om ook het uitgeven van grond voor andere dan commerciële of industriële doeleinden (woningbouw) aan ons over te dragen. Hierdoor is een optimale stroomlijning van de werkzaamheden mogelijk. Vooral in de zomermaanden, tijdens uw zomerreces, is een flinke tijdwinst te boeken. Het is zeer belangrijk adequaat te kunnen reageren op grondaanvragen. Dit geldt niet alleen in de commerciële sector, bijvoorbeeld om voor werkgelegenheid interessante bedrijfsvestigingen te bevorderen, maar ook voor de woningbouwsector. Een slagvaardig woningbouwbeleid vraagt bijvoorbeeld in relatie tot de desbetreffende contingenten, om een korte en snelle gronduitgifteprocedure. De bouw moet na het sluiten van de principe-overeenkomst zo spoedig mogelijk van start kunnen gaan. Ook in verband met toenemende werkzaamheden in de grondbedrijfsektor in relatie tot arbeidsduurverkorting, is een vereenvoudigde procedure welkom. Delegatie wil niet zeggen dat de raad niet meer bij de uitvoering van het gronduitgiftebeleid betrokken zou zijn. Gronduitgiften, inclusief de daaraan verbonden grondwaarden, rentepercentages, afkoopsommen, overdrachtsvergoedingen etc. alsmede de kandidatuur van de erfpachter worden namelijk besproken in de Commissie voor Economische Aangelegenheden.

Wij stellen u voor om de bestaande delegaties met betrekking tot gronduitgiften, welke nu in afzonderlijke besluiten zijn opgenomen, thans in de desbetreffende gronduitgifteverordeningen vast te leggen. Dit geschiedt niet alleen uit praktische overwegingen, maar ook om de hechte relatie tussen het door de gemeenteraad vastgestelde beleid en de uitvoering daarvan door ons college te onderstrepen.

Het opnemen van voormelde delegaties in de verordeningen is echter niet voldoende. Immers deze delegaties hebben betrekking op erfpachtsrechten die zijn uitgegeven op basis van de nieuwe verordeningen en dus niet op nu lopende erfpachtsrechten. Bovendien kunnen zakenrechtelijke aangelegenheden ook betrekking hebben op bijvoorbeeld het huurrecht om de belangen van de gemeente optimaal veilig te stellen. Derhalve vindt u ook in bijgaand ontwerp-raadsbesluit de noodzakelijke delegaties. Zoals reeds gemeld hebt u de bevoegdheid tot beslissen met betrekking tot de meeste zaken in eerdere stadia al aan ons college gedelegeerd. Een en ander is in diverse raadsbesluiten geregeld. Indien u ons onderhavige voorstel aanvaardt voegt u de bevoegdheid tot het beslissen over zakenrechtelijke aspecten verband houdende met de woningbouwsector aan deze al geldende delegaties toe. Om een en ander thans in de toekomst voor u inzichtelijk te houden, zijn alle bestaande delegaties en de toegevoegde met betrekking tot de woningbouwsector in het ontwerp-raadsbesluit aangehaald en kunnen de desbetreffende eerdere delegaties worden ingetrokken.

In de voorgestelde verordeningen wordt verwezen naar modelvoorwaarden. Deze zijn bij het ontwerp-besluit gevoegd. De pagina's zijn genummerd met W1 en met W14 en C1 tot en met C13.

Onder aantekening dat het advies van de Commissie voor Economische Aangelegenheden u ter vergadering zal worden medegedeeld stellen wij u voor te besluiten overeenkomstig het voor u ter inzage gelegde ontwerp.

Burgemeester en wethouders van Schiedam,  
de secretaris, de burgemeester,

A.G.H. Gorissen R. Scheeres

Aan de gemeenteraad  
van Schiedam

De raad der gemeente Schiedam;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders;

gelet op het besluit van de gemeenteraad van 21 december 1987 (VR 1987/258);

gelet op het bepaalde in de artikelen 167, 171 en 212 van de Gemeentewet;

b e s l u i t :

1. vast te stellen de "Verordening regelende de uitgifte in erfpacht van grond voor woningen en andere niet-commerciële en niet-industriële doeleinden in de gemeente Schiedam 1988", zoals aangegeven in bijlage 1 behorende bij dit besluit, alsmede vast te stellen het bij deze verordening behorende model van erfpachtsvoorwaarden (bladen W-1 en met W-14);
2. vast te stellen de "Verordening regelende de uitgifte in erfpacht van grond ten behoeve van inrichtingen met commercieel of industrieel karakter in de gemeente Schiedam 1988", zoals aangegeven in bijlage 2 behorende bij dit besluit, alsmede vast te stellen het bij deze verordening behorende model van erfpachtsvoorwaarden (bladen C-1 tot en met C-13);
3. aanvullend op bevoegdheden gemeld in de hiervoor onder 1 en 2 genoemde verordeningen, aan burgemeester en wethouders te delegeren de bevoegdheid tot het vestigen van de nodige erfdiensbaarheden, een recht van opstal, eventuele andere noodzakelijke zakelijke rechten, het verlengen, het afstand doen of beëindigen van zakelijke rechten, het herzien van erfpachtscanons, alsmede tot het eventueel overdragen van zich op gemeentegrond bevindende opstallen, en mitsdien de diverse eerder genomen besluiten met betrekking tot delegatie als hiervoor bedoeld in te trekken.

Aldus vastgesteld door de raad der gemeente Schiedam in zijn openbare vergadering van - 8 FEB. 1988

de secretaris,

de voorzitter,



Provinciehuis  
Koningskade 1  
2596 AA 's-Gravenhage  
Postbus 90602  
2509 LP 's-Gravenhage  
Telefoon (070) 116611  
Teletax (070) 117090  
Telex 31088 cdkzhnl



Provincie Zuid-Holland

Quis

Burgemeester en wethouders  
van SCHIEDAM

ow

..... uqub  
- 207 351.21

Dienst : WEB  
Afdeling : Financieel Toezicht  
Doorkiesnr. : 116705

Ons kenmerk : 3410593

Uw kenmerk : -

Bijlagen : 2

Onderwerp : wijziging gronduit-  
giftebeleid; vast-  
stelling algemene  
erfpachtsvoorwaarden

's-Gravenhage,

561'88

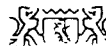
Hierbij doen wij u toekomen de door ons goedgekeurde raadsbesluiten d.d. 21 december 1987, nr. 258 en 8 februari 1988, nr. 15, respectievelijk tot instemming met een wijziging van het gronduitgiftebeleid en tot vaststelling van algemene erfpachtsvoorwaarden met bijbehorende modelvoorwaarden.

Naar aanleiding van uw brief d.d. 9 februari 1988, nr. OW 561, delen wij u het volgende mede.

Uw besluiten tot afkoop van de verplichting tot betaling van de jaarlijkse erfpachtscanon en uw besluiten tot herziening van de erfpachtscanon, gebaseerd op voornoemde raadsbesluiten, behoeven niet ter goedkeuring te worden ingezonden, nu die raadsbesluiten de minimum-afkoopsom c.q. de minimum-canon voorschrijven.

Wij hopen u hiermede voldoende te hebben geïnformeerd.

Gedeputeerde staten van Zuid-Holland,  
griffier, voorzitter,



Bij uw antwoord dient in de afsluiting op de enveloppe vermeld te worden datum en kenmerk van de brief.

Het provinciehuis van Schiedam, postbus 90602, 's-Gravenhage, telefoon (070) 116611, telex 31088 cdkzhnl.