



BONCA & KLOOSTERMAN  
NOTARISSEN

WESTVEST 46  
3111 BW SCHIEDAM  
TEL 010-4260339

**GEDRUKT EXEMPLAAR VAN DE NOTARIELE AKTE  
D.D. 22 MEI 1992 INZAKE DE "VERORDENING 1992  
REGELENDE DE VESTIGING, BEHEER, WIJZIGING  
EN BEEINDIGING DOOR DE GEMEENTE SCHIEDAM  
VAN ZAKELIJKE RECHTEN C.A. EN PERSOONLIJKE  
RECHTEN MET BETREKKING TOT ONROERENDE  
AANGELEGENHEDEN"  
EN HET BIJ DEZE VERORDENING BEHORENDE  
"MODEL VAN ERFPACHTSVOORWAARDEN 1992  
VOOR GRONDUITGIFTEN TEN BEHOEVE VAN  
INRICHTINGEN MET COMMERCIEEL EN/OF  
INDUSTRIEEL KARAKTER".**

Een afschrift van de akte is overgeschreven ten hypotheekkantore te Rotterdam  
op 22 mei 1992 in deel 12124 nummer 7

Heden, de tweeëntwintigste mei negentienhonderdtweeënne-  
gentig, verscheen voor mij, **Mr Nicolaas Kloosterman**, ---  
notaris ter standplaats Schiedam: -----  
de Heer Mr Franz Gerard Carl Mählmann, gemeente-ambte- ---  
naar, geboren te Rotterdam op zeven oktober negentien- ---  
honderd tweeënvijftig,, wonende 3137 CN Vlaardingen, ---  
Platanendreef 164, gehuwd, -----  
ten deze handelend als vertegenwoordiger van de publiek-  
rechtelijke rechtspersoon: **Gemeente Schiedam**, kantoorhou-  
dende aan de Emmastraat 1 (3111 GA), daartoe bij beschik-  
king van zes februari negentienhonderd zesentachtig ---  
aangewezen - van welke aanwijzing ondergetekende notaris  
genoegzaam is gebleken - door de Burgemeester dier Ge- ---  
meente, krachtens het bepaalde bij artikel 78 lid 2 der ---  
gemeentewet. -----

De comparant, handelend als gemeld, verklaarde dat de ---  
Raad der gemeente Schiedam, bij zijn besluit genomen in ---  
de openbare vergadering van elf mei negentienhonderd ---  
tweeënnegentig, heeft vastgesteld de "Verordening 1992 ---  
regelende de vestiging, beheer, wijziging en beëindiging  
door de Gemeente Schiedam van zakelijke rechten c.a. en ---  
persoonlijke rechten met betrekking tot onroerende aange-  
legenheden" en het bij deze verordening behorende Model ---  
van Erfpachtsvoorwaarden, getiteld : "HET MODEL VAN -----  
ERFPACHTSVOORWAARDEN 1992 VOOR GRONDUITGIFTEN TEN BEHOEVE  
VAN INRICHTINGEN MET COMMERCIEEL EN/OF INDUSTRIEEL KARAK-  
TER", welke Verordening en welk Model van Erfpachtsvoor-  
waarden de gemeente wenst vast te leggen in een notariële  
akte teneinde een afschrift van die akte in te schrijven  
in de desbetreffende openbare registers, gehouden ten ---  
kantore van de Rijksdienst van het Kadaster en de Openba-  
re Registers te Rotterdam. -----

Het besluit van de gemeenteraad van elf mei negentienhon-  
derd tweeënnegentig luidt als volgt: -----

"De raad van de gemeente Schiedam; -----  
"gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders; ---  
"gelet op het bepaalde in de artikelen 171 en 212, lid 1,  
"van de Gemeentewet; -----

**B E S L U I T :** -----

- "1. vast te stellen de "Verordening 1992 regelende de ---  
" vestiging, beheer, wijziging en beëindiging door de ---  
" gemeente Schiedam van zakelijke rechten c.a. en ---  
" persoonlijke rechten met betrekking tot onroerende ---  
" aangelegenheden", zoals aangegeven in bijlage 1 ---  
" behorende bij dit besluit; -----
- "2. vast te stellen "Het model van erfpachtsvoorwaarden  
1992 voor gronduitgiften ten behoeve van inrichtin-  
gen met commercieel en/of industrieel karakter", ---



- " zoals aangegeven in bijlage 2 behorende bij dit ----  
 " besluit; -----
- " 3. vast te stellen "Het model van erfpachtsvoorwaarden  
 " 1992 voor uitgifte in erfpacht van grond voor wo-  
 " ningbouw en andere niet-commerciele en niet-indus-  
 " triële doeleinden", zoals aangegeven in bijlage 3 --  
 " behorende bij dit besluit; -----
- " 4. ten aanzien van thans al gevestigde erfpachtsrechten  
 " ermee in te stemmen en voor zover gewenst te bedin-  
 " gen, -----  
 " dat: -----
- " - de zogenaamde restcanon, bedongen in erfpachts-  
 " overeenkomsten waarbij de verplichting tot ----  
 " betaling van de jaarlijkse canon is afgekocht,  
 " vervalt onder de door burgemeester en wethou-  
 " ders eventueel te stellen voorwaarden; -----
- " - de verdragingsrente wegens te late betaling van  
 " de verschuldigde canon gelijk is aan de wette-  
 " lijke rente; -----
- " - burgemeester en wethouders te hunner beoorde-  
 " ling besluiten tot het aangaan van -----  
 " wijzigingsovereenkomsten, dan wel het niet ----  
 " toepassen van bedingen indien erfpachtsvoor- --  
 " waarden, volgens (jurisprudentie met -----  
 " betrekking tot)  
 " het Burgerlijk Wetboek, geheel of gedeeltelijk  
 " niet toepasbaar, nietig of vernietigbaar zijn,  
 " eventueel onder de door burgemeester en wet- --  
 " houders -----  
 " te stellen voorwaarden mits zulks plaatsvindt -  
 " binnen het kader van het vigerende gronduitgif-  
 " tebeleid; -----
- " 5. met betrekking tot uitgiften in erfpacht voorts nog  
 " te bepalen, dat andere dan in de model- -----  
 " gronduitgifteovereenkomsten en in de modellen van --  
 " voorwaarden opgenomen voorwaarden, welke andere ----  
 " voorwaarden uit andere dan grondbedrijftechnische of  
 " erfpachtstechnische overwegingen gewenst zijn, -----  
 " bijvoorbeeld het uit milieutechnisch oogpunt bevor-  
 " deren van energiezuinig bouwen, het weren van tro- --  
 " pisch hardhout etcetera) geen deel uit te laten ----  
 " maken van de langlopende zakenrechtelijke -----  
 " erfpachtsovereenkomsten, maar - voorzover niet reeds  
 " geregeld in publiekrechtelijke regelingen - bijvoor-  
 " beeld van flexibele (telkens aan de actualiteit aan  
 " te passen) separate overeenkomsten en burgemeester -  
 " en wethouders te machtigen te besluiten dergelijke -  
 " overeenkomsten naast de erfpachtsovereenkomsten aan



- " te gaan." -----
- In verband met het vorenstaande verklaarde de comparant,  
 handelend als gemeld, dat bedoelde Verordening en Model  
 van Erfpachtsvoorwaarden luiden als volgt: -----  
 VERORDENING 1992 REGELENDE DE VESTIGING, BEHEER, WIJZI- --  
 GING EN BEEINDIGING DOOR DE GEMEENTE SCHIEDAM VAN ZAKE- --  
 LIJKE RECHTEN C.A. EN PERSOONLIJKE RECHTEN MET BETREKKING  
 TOT ONROERENDE AANGELEGENHEDEN. -----
- Artikel 1 -----
1. Burgemeester en wethouders besluiten tot: -----
- a. het vestigen dan wel het doen ontstaan, ver- --  
 krijgen, wijzigen en beëindigen van een recht --  
 van erfpacht, een recht van opstal, een erf- --  
 dienstbaarheid, mandeligheid danwel een ander --  
 beperkt zakelijk recht; -----
- b. splitsing in appartementsrechten, alsmede het --  
 wijzigen of opheffen van de splitsing in appar-  
 tementsrechten; -----
- c. het vestigen, verkrijgen, wijzigen en beëindi- --  
 gen van een kwalitatief recht of een kwalita- --  
 tieve verplichting; -----
- d. het doen ontstaan, wijzigen of beëindigen van --  
 een kettingbeding; -----
- e. het verhuren, verpachten dan wel op andere ----  
 wijze in gebruikgeven van gemeente-eigendommen  
 en het wijzigen en beëindigen van deze rechten;
- f. het overdragen van zich op gemeentegrond bevin-  
 dende gebouwen, beplantingen en werken; -----
- g. opdragen van een bestaand verschil aan de be- --  
 slissing van scheidsmannen, alsmede het treffen  
 van dadingen een en ander met betrekking tot --  
 zakelijke rechten cum annexis, verhuur-, ver- --  
 pachtings- en gebruiksrechten en onroerende ---  
 aangelegenheden; -----
- h. het cederen van rechten; -----
- i. het herzien van een erfpachtscanon, een retri-  
 butie, een huur, een pacht en een andere ver-  
 goeding met betrekking tot onroerende goederen.
2. Combinaties van rechten, voorwaarden, bepalingen en  
 bedingen zijn mogelijk. -----
3. Na de vestiging, het ontstaan of de verkrijging van  
 een recht, nemen burgemeester en wethouders alle --  
 namens de gemeente, krachtens overeengekomen voor- --  
 waarden, bepalingen en bedingen, te nemen beslissin-  
 gen tenzij blijkt deze voorwaarden de beslissingen  
 uitdrukkelijk aan de gemeenteraad zijn voorbehouden.
- Artikel 2 -----
- Wanneer de gemeente grond uitgeeft door middel van de ----



vestiging van een recht van erfpacht, geschiedt dit -----  
 onverminderd het bepaalde in artikel 1, lid 2, van deze -----  
 verordening, met inachtneming van de navolgende artike- -----  
 len. -----

Wanneer de gemeente gemeente-eigendommen verhuurt of -----  
 verpacht geschiedt dit tegen de economische huur- of -----  
 pachtprijs, tenzij de gemeenteraad anders besluit. -----

#### Artikel 3

Burgemeester en wethouders besluiten tot de vestiging van -----  
 erfpacht, waarbij zij in beginsel bij het stellen van de -----  
 voorwaarden deze verordening en de bij deze verordening -----  
 behorende modellen van erfpachtsvoorwaarden - voor zover -----  
 juridisch mogelijk - volgen. Voorts stellen zij zonodig -----  
 aanvullende, opschortende en ontbindende voorwaarden, -----  
 bepalingen, bedingen en rechten. -----

Op een erfpacht, gevestigd ten behoeve van inrichtingen -----  
 met een commercieel en/of industrieel karakter, dient van -----  
 toepassing te zijn "Het model van erfpachtsvoorwaarden -----  
 1992 voor gronduitgiften ten behoeve van inrichtingen met -----  
 commercieel en/of industrieel karakter". Op de overige -----  
 erfpachten dient "Het model van erfpachtsvoorwaarden 1992 -----  
 voor uitgifte in erfpacht van grond voor woningbouw en -----  
 andere niet-commerciële en niet-industriële doeleinden" -----  
 van toepassing te zijn. -----

#### Artikel 4

De duur van de erfpacht wordt in de regel bepaald op -----  
 negenennegentig (99) jaar, onverminderd de mogelijkheid -----  
 van verlenging. -----

#### Artikel 5

Aan de erfpachter wordt de verplichting opgelegd om een -----  
 nader te bepalen canon te voldoen. Deze canon kan voor -----  
 een periode van vijftig (50) jaar worden afgekocht. De -----  
 erfpachter kan het recht worden gegeven om ook de canon -----  
 voor de tweede periode, van negenenveertig (49) jaar af -----  
 te kopen tegen de alsdan geldende voorwaarden. Er is na -----  
 afkoop van deze canon geen zogenaamde restcanon verschul- -----  
 digd. -----

#### Artikel 6

Telkens na verloop van tien (10) jaar, te rekenen vanaf -----  
 de datum van ingang van de erfpacht, zal de canon worden -----  
 herzien op basis van de dan actuele grondwaarde en rente, -----  
 een en ander zoals nader aangegeven in de bij deze veror- -----  
 dening behorende modellen van erfpachtsvoorwaarden. -----  
 Bij een herziening zal de canon niet lager worden vastge- -----  
 steld, dan het bedrag dat bij toepassing van het gemid- -----  
 delde rentepercentage (ook wel genaamd renteomslagpercen- -----  
 tage) van het op de datum van herziening lopende jaar, op -----  
 de uitgifteprijs, zoals die in de akte van vestiging 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 opge- -----  
 nomen. -----

#### Artikel 7

Indien de gronduitgifte plaatsvindt aan een toegelaten -----  
 instelling als bedoeld in artikel 59 van de Woningwet -----  
 en/of zulks in verband met financieringsmogelijkheden -----  
 (bijvoorbeeld rijkssteun) wenselijk is, kunnen burgemees- -----  
 ter en wethouders, gehoord de desbetreffende raadscommis- -----  
 sie, in bijzondere gevallen van de bepalingen van deze -----  
 verordening en de bij deze verordening behorende modellen -----  
 van erfpachtsvoorwaarden afwijken, voor zover het betreft -----  
 de uitgifte van bouwgrond voor woningbouw en andere niet- -----  
 commerciële of niet-industriële doeleinden. -----

#### Artikel 8

1. Burgemeester en wethouders stellen vast, gehoord de -----  
 desbetreffende raadscommissie: -----
  - a. een model-overeenkomst voor gronduitgiften ten -----  
 behoeve van inrichtingen met commercieel en/of -----  
 industrieel karakter; -----
  - b. een model-overeenkomst voor uitgifte in erf- -----  
 pacht van grond voor woningbouw en andere niet- -----  
 commerciële en niet-industriële doeleinden. -----

In de modelovereenkomsten dient het in de volgende -----  
 leden van dit artikel bepaalde in ieder geval te -----  
 worden opgenomen. -----
2. Binnen vier weken na het ondertekenen van de grond- -----  
 uitgifteovereenkomst" dient de aspirant-erfpachter -----  
 een waarborgsom te betalen dan wel daartoe een voor -----  
 burgemeester en wethouders acceptabele bankgarantie -----  
 te stellen. De hoogte van de waarborgsom wordt als -----  
 volgt berekend: -----
  - a. het bedrag gelijk aan de fictieve canon voor -----  
 één jaar; -----
  - te vermeerderen met -----
  - b. de fictieve omzetbelasting over het onder a. -----  
 bedoelde bedrag. -----

Burgemeester en wethouders kunnen in - naar hun oor- -----  
 deel - bijzondere gevallen een hogere waarborgsom -----  
 bedingen. -----
3. De in lid 2 bedoelde waarborgsom zal bij het passe- -----  
 ren van de akte van vestiging met het nog terzake -----  
 van de erfpacht aan de gemeente verschuldigde worden -----  
 verrekend, terwijl het meerdere zal worden geres- -----  
 titueerd. Indien de vestiging van de erfpacht niet -----  
 tot stand komt doordat de aspirant-erfpachter alnog -----



- het erfpachtsterrein niet wenst af te nemen en/of hij - al dan niet door overmacht - tekortschiet in de nakoming van deze gronduitgifteovereenkomst, vervalt de waarborgsom aan de gemeente.
4. Burgemeester en wethouders kunnen bedingen dat indien binnen een jaar na het ondertekenen van de in lid 2 bedoelde overeenkomst de erfpacht niet is ingegaan, de aspirant-erfpachter na het verstrijken van bovenbedoelde datum periodiek een reserveringsvergoeding gelijk aan de vermoedelijke canon voor het gehele terrein aan de gemeente dient te betalen. Deze reserveringsvergoeding is alleen verschuldigd indien een terrein naar het oordeel van burgemeester en wethouders bouwrijp is. Betaalde reserveringsvergoeding wordt niet gerestitueerd, ook niet als de vestiging van de erfpacht door overmacht niet tot stand komt, behoudens het bepaalde in lid 6 en behoudens voor zover de reserveringsperiode door de erfpachtsperiode wordt overlapt.
  5. Mocht het bepaalde in lid 4 van dit artikel niet van toepassing zijn omdat het uit te geven perceel op genoemde datum niet bouwrijp is, dan wordt reserveringsvergoeding verschuldigd zodra het uit te geven perceel naar het oordeel van burgemeester en wethouders bouwrijp is.
  6. Indien de vestiging van de erfpacht niet tot stand komt, doordat het college van burgemeester en wethouders besluit niet tot gronduitgifte over te gaan, of doordat het uitgiftebesluit door de Kroon wordt geschorst of vernietigd, wordt de reserveringsvergoeding aan de aspirant-erfpachter terugbetaald, met bijbetaling van de zogenaamde wettelijke rente over de desbetreffende termijnen, gedurende de periode waarvan de aanvangsdatum is de (valuta)datum waarop de termijn is betaald en de einddatum is de (valuta)datum waarop de termijn wordt terugbetaald.
  7. 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 9

De gronduitgifteprocedure is als volgt:

1. a. nadat met een aspirant-erfpachter besprekingen zijn gevoerd en deze besprekingen overeenstemming tot vestiging van een recht van erfpacht hebben opgeleverd, onder de opschortende voorwaarde dat burgemeester en wethouders, gehoord de desbetreffende raadscommissie, tot gronduit-



- b. gifte zullen besluiten, wordt hem een overeenkomst ter ondertekening aangeboden; de overeenkomst kan niet eerder ter ondertekening worden aangeboden, dan nadat burgemeester en wethouders besloten hebben om met de aspirant-erfpachter besprekingen te voeren over de uitgifte van grond en over de vestiging van een recht van erfpacht op het desbetreffende erfpachtsterrein en om na het bereiken van overeenstemming een overeenkomst onder opschortende voorwaarde te sluiten;
  - c. burgemeester en wethouders besluiten niet eerder tot het voeren van de onder b. bedoelde besprekingen en het sluiten van de overeenkomst, dan nadat de desbetreffende raadscommissie is gehoord;
2. a. uiterlijk binnen (vier) 4 weken na ondertekening door beide partijen van de gronduitgifteovereenkomst, zal het college van burgemeester en wethouders worden voorgesteld tot gronduitgifte te besluiten;
  - b. uiterlijk binnen acht (8) weken na ontvangst van het vorenbedoelde voorstel zal genoemd college een besluit nemen;
  - c. alvorens een besluit tot gronduitgifte te nemen, stelt het college van burgemeester en wethouders binnen vier (4) weken na ontvangst van het ambtelijk voorstel tot gronduitgifte, de desbetreffende raadscommissieleden in kennis van het onderhandelingsresultaat. Desgewenst kunnen commissieleden het college verzoeken om nog geen besluit te nemen, maar het voorstel te behandelen in de eerstvolgende vergadering van de commissie;
3. in de model-gronduitgifte-overeenkomst als in het vorige artikel bedoeld dient in de consideratione een passage te worden opgenomen, waaruit blijkt dat: dat het college van burgemeester en wethouders machtiging heeft verleend om met de aspirant-erfpachter besprekingen te voeren over de uitgifte van grond en over de vestiging van een recht van erfpacht op het hierna te melden erfpachtsterrein; dat deze besprekingen hebben opgeleverd overeenstemming tot vestiging van een recht van erfpacht, onder de opschortende voorwaarde dat burgemeester en wethouders, zonodig gehoord de desbetreffende raadscommissie, tot gronduitgifte zullen besluiten; dat deze besprekingen tevens hebben opgeleverd een



onvoorwaardelijke overeenstemming, die de gevolgen -  
voor partijen regelt voor het geval burgemeester en  
wethouders niet tot gronduitgifte besluiten, danwel  
voor het geval de vestiging van het recht niet moge-  
lijk is door schorsing/vernietiging door de Kroon --  
van het besluit van burgemeester en wethouders; ----  
dat partijen uit dien hoofde hun rechtsverhoudingen  
in dit contract nader wensen te regelen; -----

Artikel 10 -----

1. Deze verordening treedt in werking op een januari --  
negentienhonderd tweeënnegentig. De naam van deze --  
verordening luidt: VERORDENING 1992 REGELENDE DE ----  
VESTIGING, BEHEER, WIJZIGING EN BEEINDIGING DOOR DE  
GEMEENTE SCHIEDAM VAN ZAKELIJKE RECHTEN C.A. EN PER-  
SOONLIJKE RECHTEN MET BETREKKING TOT ONROERENDE ----  
AANGELEGENHEDEN. -----
2. De "Verordening regelende de uitgifte in erfpacht --  
van grond voor woningen en andere niet-commerciële --  
en niet-industriële doeleinden in de gemeente Schie-  
dam 1988", alsmede de "Verordening regelende de ----  
uitgifte in erfpacht van grond ten behoeve van in-  
richtingen met commercieel en industrieel karakter --  
in de gemeente Schiedam 1988" welke twee verordenin-  
gen zijn vastgesteld door de raad der gemeente ----  
Schiedam op acht februari negentienhonderd achten-  
tachtig, vervallen bij het inwerkingtreden van deze  
verordening. -----
3. De besluiten tot delegatie van bevoegdheden aan ----  
burgemeester en wethouders vastgesteld bij besluiten  
van de raad van acht februari negentienhonderd acht-  
entachtig en tien september negentienhonderd negen-  
tig, vervallen bij het inwerkingtreden van deze ----  
verordening, voor zover de besluiten door deze ver-  
ordening zijn achterhaald. -----

HET MODEL VAN ERFPACHTSVOORWAARDEN 1992 VOOR GRONDUITGIF-  
TEN TEN BEHOEVE VAN INRICHTINGEN MET COMMERCIEEL EN/OF --  
INDUSTRIEEL KARAKTER. -----

Artikel 1 - aanduiding en uitmeting erfpachtsterrein ----

1. Het erfpachtsterrein omvat het perceel kadastraal --  
bekend als gemeente Schiedam, sectie , nummer -  
groot centiaren. -----
2. Voor het geval het erfpachtsterrein nog niet is ----  
uitgemeten, zijn de gemeente en de erfpachter ver-  
plicht onverwijld na een daartoe strekkend verzoek --  
van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Regis-  
ters over te gaan tot aanwijzing ter plaatse van de  
nieuwe nog niet in de kadastrale registers opgenomen  
perceelsgrenzen en zonodig elkaar tijdig in kennis -



te stellen van het tijdstip waarop bedoelde aanwij-  
zing zal plaatsvinden. Zodra de uitmeting door deze  
dienst, overeenkomstig gelijkkluidende aanwijzing van  
partijen heeft plaatsgevonden, treden de uitkomsten  
van die meting in de plaats van de in de gronduit- -  
gifteovereenkomst vermelde tekening(en). -----

3. a. Verschil tussen de werkelijke en de opgegeven --  
grootte van het erfpachtsterrein of enig deel --  
daarvan geeft geen grond tot enige rechtsvorde-  
ring. -----
- b. Er zal geen verrekening of herziening van de --  
uitgifteprijs, afkoopsom en/of van de canon --  
plaatsvinden indien de uitgifteprijs - blijkens  
de invulling van artikel 3, lid 1, van dit ----  
model van voorwaarden - is uitgedrukt in een --  
totaalprijs in casu kavelprijs geldend voor het  
gehele erfpachtsterrein. Deze kavelprijs geldt  
ongeacht de grootte van het erfpachtsterrein, --  
met dien verstande dat het erfpachtsterrein ---  
zodanig groot zal zijn, dat het geschikt is ---  
voor het doel waarvoor het erfpachtsterrein is  
uitgegeven. -----
- c. Aanpassing van de afkoopsom en/of de canon zal  
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 in casu kavelprijs geldend voor  
het gehele erfpachtsterrein. Verrekening zal --  
dan plaatsvinden op basis van de uitgifteprijs  
respectievelijk canon per vierkante meter, ----  
ingevuld in artikel 3, lid 1, van dit model van  
voorwaarden. -----

Artikel 2 - duur van het recht -----

1. De erfpacht gaat in op -----
2. Onverminderd het bepaalde in de artikelen 20 en 22 -  
eindigt de erfpacht op -----
3. Het is de erfpachter niet toegestaan de erfpacht op  
te zeggen of daarvan eenzijdig afstand te doen. ----

Artikel 3 - bedrag van de canon -----

1. De uitgifteprijs van het erfpachtsterrein bedraagt -  
f. voor het gehele erfpachtsterrein/per vier- --  
kante meter. Tot aan het tijdstip waarop de canon --  
overeenkomstig het hierna in lid 2 bepaalde voor de  
eerste maal zal worden herzien, bedraagt de jaar- --  
lijkse canon procent ( %) van dat bedrag,  
is f. voor het gehele erfpachtsterrein/per ----  
vierkante meter per jaar, met dien verstande dat de





- (totale) jaarlijkse canon voor het gehele erfpachts-  
terrein wordt afgerond naar boven tot gehele getal-  
len guldens.
2. a. Telkens na verloop van tien (10) jaar, te reke-  
nen vanaf de datum van ingang van de erfpacht,  
zal bij de herziening de canon worden bepaald  
door toepassing van het door burgemeester en  
wethouders vastgestelde rentepercentage - gel-  
dend 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 kalenderkwar-  
taal, wordt door burgemeester en wethouders in  
dat kalenderkwartaal vastgesteld op basis van  
het rente-niveau van langlopende leningen aan-  
geboden door de Bank voor Nederlandse Gemeenten  
over de aan dat kwartaal voorafgaande twaalf  
(12) maanden. Bij de bepaling van de hiervoor-  
bedoelde grondwaarde wordt geen rekening gehou-  
den met opstellen, beplantingen en werken en  
andere door de erfpachter aangebrachte of ver-  
oorzaakte waarde-beïnvloedende factoren, waar-  
onder mede begrepen de uitkomsten van een even-  
tueel op het erfpachtsterrein uitgeoefend be-  
roep of bedrijf.
  - b. Reeds nu voor alsdan wordt bepaald, dat bij  
herziening, als bedoeld onder a., de herziene  
canon, ongeacht het verloop van de grondwaarde  
en de rente, niet lager zal zijn dan het bedrag  
dat bij toepassing van het gemiddelde renteper-  
centage (ook wel genaamd het renteomslagpercen-  
tage) zoals dat percentage in de begroting van  
het lopende jaar is aangehouden, op de grond-  
prijs casu quo uitgifteprijs zoals die in de  
akte van vestiging is genoemd, wordt verkregen.
  - c. Bij elke herziening wordt de (totale) canon  
voor het gehele erfpachtsterrein afgerond naar  
boven tot gehele getallen in guldens.
  - d. Indien bij herziening partijen niet tot over-  
eenstemming kunnen komen over het bedrag van de  
nieuwe canon, zal dit bedrag door deskundigen  
worden vastgesteld.
  - e. De wijziging van de canon wordt bij notariële  
akte geconstateerd.
3. Herziening van de canon kan ook tussentijds plaats-  
vinden, ook indien de canon afgekocht is als bedoeld  
in artikel 4, en wel in de volgende gevallen:



- a. indien een met toestemming van de gemeente  
(eigenares) veranderd gebruik van de grond  
en/of opstellen, gelet op door deze gebruiks-  
verandering tot stand gekomen waardevermeerde-  
ring van de grond, daartoe redelijkerwijs aan-  
leiding geeft, zulks met ingang van de datum  
waarop de gemeente de toestemming heeft ver-  
leend;
  - b. indien een met toestemming van de gemeente  
(eigenares) gerealiseerde wijziging van de  
bestaande opstellen, beplantingen en werken  
en/of met toestemming van de gemeente (eige-  
nares) gestichte nieuwe bebouwing, beplantingen  
en werken daartoe redelijkerwijs aanleiding  
geeft, zulks met ingang van de datum waarop de  
gemeente de toestemming heeft verleend;
  - c. indien een met toestemming van de gemeente  
(eigenares) gerealiseerde splitsing van de erf-  
pacht, als bedoeld in de artikelen 16 en 18 van  
deze modelvoorwaarden, daartoe redelijkerwijs  
aanleiding geeft, zulks met ingang van de datum  
waarop de gemeente de toestemming heeft ver-  
leend.
- De daarna volgende herzieningen vinden plaats op de  
data aangegeven in lid 2a van dit artikel
4. De herziening van de canon in de in lid 3 bedoelde  
gevallen, vindt plaats overeenkomstig het bepaalde  
de leden 2a tot en met 2e van dit artikel.
  5. Indien in een geval als bedoeld in lid 3 van dit  
artikel de canon bij herzieningen lager zal zijn dan  
op grond van de situatie voorafgaande aan de in lid  
3 bedoelde wijziging(en) - (hierna aangeduid als  
oude situatie) -, zal de canon nimmer lager zijn dan  
de canon gebaseerd op de oude situatie.
  6. De herziening van de canon in gevallen als bedoeld  
in lid 3 van dit artikel vindt ook plaats, indien de  
canon is afgekocht.
- Artikel 4 - Afkoop van de canon**
- De leden 1 en 2 van dit artikel zijn slechts van toepas-  
sing indien de gemeente en de erfpachter vóór het passe-  
ren van de akte van vestiging zijn overeengekomen om de  
jaarlijkse verschuldigde canon voor een periode van  
vijftig (50) jaar af te kopen.
1. Na betaling van een bedrag van f. , hierna ook  
aangeduid als afkoopsom, heeft de erfpachter de  
canon voor de eerste vijftig (50) jaar van de duur  
van de erfpacht voldaan.
  2. Na afloop van de periode, waarvoor de afkoop van de



- canon heeft plaatsgevonden, heeft de erfpachter het recht om ook de canon voor de resterende duur 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 gevoerde beleid van het gemeentebestuur, geldende (financieel) voorwaarden. De periode van afkoop zal nimmer langer zijn dan vijftig (50) jaar.
3. Het hiervoor bepaalde in lid 2 is van overeenkomstige toepassing, indien de afkoop voor de eerste vijftig (50) jaar van de duur van de erfpacht niet heeft plaatsgevonden en deze periode van vijftig (50) jaar is verstreken.
  4. Indien na afloop van een afkoopperiode de gemeente en de erfpachter geen overeenstemming hebben bereikt over de afkoop van de canon voor de resterende periode als bedoeld in lid 2 van dit artikel, danwel de erfpachter van dit recht geen gebruik wenst te maken, dan is met ingang van de datum waarop de afkoopperiode is geëindigd de erfpachter een jaarlijkse canon verschuldigd, die wordt vastgesteld overeenkomstig het bepaalde in artikel 3, lid 2, sub a tot en met e, van dit model van voorwaarden. De daarna volgende herzieningen van de canon vinden plaats overeenkomstig het bepaalde in artikel 3, lid 2, sub a tot en met e, van dit model van voorwaarden, en wel op de respectievelijke data als zou zijn geschied indien geheel geen afkoop van de jaarlijkse canon zou hebben plaatsgevonden.
  5. Behoudens het hiervoor in de leden 1 tot en met 4 en het hierna in lid 8 bepaalde is na de vestiging van de erfpacht de afkoop van een canon op grond van de erfpachtsovereenkomst niet mogelijk.
  6. De afkoop van de canon wordt geconstateerd in de akte van vestiging van de erfpacht, respectievelijk in een afzonderlijke notariële akte.
  7. Gehele of gedeeltelijke terugbetaling van de ingevolge dit artikel vooruitbetaalde bedragen is niet mogelijk, onverminderd het bepaalde in de artikelen 21 en 23 van deze modelvoorwaarden.
  8. Indien de canon is afgekocht en nadien op voet van artikel 2, lid 3, wordt herzien, kan de alsdan verschuldigde aanvullende canon voor de resterende afkoopperiode worden afgekocht. De afkoopsom voor deze aanvullende canon wordt vastgesteld via de zogenaamde methode van contantmaking met hantering van een percentage dat gelijk is aan het percentage bedoeld in artikel 3, lid 2, onder a. van dit model



van voorwaarden. Bij gebreke van overeenstemming over het berekenen van deze afkoopsom via vorenbedoelde methode, beslissen deskundigen. De afkoopsom dient binnen een maand na facturering te worden voldaan, met dien verstande dat niet eerder gefactureerd zal worden dan nadat tussen de gemeente en de erfpachter over de afkoopsom overeenstemming is bereikt dan wel nadat de afkoopsom door deskundigen is vastgesteld. Wordt de afkoopsom niet binnen de termijn van een maand voldaan, dan vervalt de mogelijkheid van afkoop en dient de aanvullende canon op de in artikel 5 aangegeven wijze te worden voldaan.

#### Artikel 5 - betaling canon

1. De betaling van de (aanvullende) canon geschiedt achteraf, in twee gelijke termijnen, waarvan telkens één vervalt direct na afloop van een kalenderhalfjaar, te weten op een januari en een juli. De termijnen moeten binnen vijftien (15) dagen, nadat zij zijn vervallen, worden voldaan.
2. Wanneer de eerste of de laatste termijn loopt over een gedeelte van een kalenderhalfjaar, wordt hij naar evenredigheid berekend.
3. Alle aan de gemeente eenmalig of periodiek verschuldigde bedragen met betrekking tot het erfpachtsterrein moeten worden betaald op door de gemeente voor te schrijven wijze in wettig Nederlands betaalmiddel. Korting of verrekening van de door de erfpachter verschuldigde bedragen is uitsluitend toegestaan, voor zover het onbetwiste vorderingen op de gemeente betreft, welke direct verband houden met het erfpachtsterrein.

#### Artikel 6 - lasten

1. Alle gewone en buitengewone lasten die op de zaak drukken dienen door de erfpachter te worden gedragen en voldaan. Alle gewone en buitengewone lasten welke op of wegens de eigendom van de grond of wegens de bebouwing van de grond geheven worden, komen ten laste van de erfpachter met ingang van het verlijden van de akte van vestiging en indien de ingebruikneming voor de datum van deze akte geschiedde, vanaf de datum van ingebruikneming.
2. Wanneer de gemeente deze lasten betaald heeft, moet de erfpachter deze aan de gemeente vergoeden binnen een maand na ontvangst van een betalingsverzoek van de gemeente.

#### Artikel 7 - verdragingsrente en boete wegens tekortschieten

1. Wordt de canon - al dan niet door overmacht - niet -



- op de bepaalde tijd voldaan, dan wordt onverminderd het recht om nakoming in rechte te vorderen alsmede de overige rechten (in het bijzonder die neergelegd in artikel 22) die de gemeente daaraan kan ontlelen, over het achterstallige een verdragingsrente verschuldigd, berekend naar het percentage van de zogenaamde wettelijke rente vanaf de dag, waarop de canon had moeten zijn betaald, zulks met een minimum van vijftiengulden (f. 25,--); een gedeelte van een maand wordt hierbij voor een volle maand gerekend.
2. Wegens het niet, niet tijdig of niet behoorlijk - al dan niet door overmacht - voldoen aan enige verplichting, de erfpachter opgelegd bij of krachtens deze erfpachtsovereenkomst, met uitzondering van die bedoeld in lid 1 van dit artikel, kan de gemeente onverminderd het recht om nakoming en/of schadevergoeding in rechte te vorderen alsmede de overige rechten (in het bijzonder die neergelegd in artikel 22 van deze modelvoorwaarden) die de gemeente hieraan kan ontlelen, de erfpachter ten bate van de gemeentekas een boete opleggen van ten hoogste tienmaal het bedrag van de alsdan geldende canon. De erfpachter is de opgelegde boete aan de gemeente verschuldigd en dient deze te voldoen binnen één maand na ontvangst van het schrijven, waarin de boete is opgelegd.
  3. Indien de canon op de voet van artikel 4 van deze modelvoorwaarden is afgekocht en bij vooruitbetaling is voldaan, wordt voor de toepassing van het vorig lid uitgegaan van de canon vóór de afkoop.
  4. Naast de in de leden 2 en 3 bedoelde boeten kan de gemeente een extra boete vorderen voor elke dag of gedeelte van een dag dat de niet, niet tijdige of niet behoorlijke nakoming - al dan niet door overmacht - voort duurt. Deze extra boete zal ten hoogste drie/tiende procent (0,3%) van de uitgifteprijs bedragen. Een door de gemeente gevorderde extra boete is de erfpachter aan de gemeente verschuldigd en dient deze te voldoen binnen één maand na ontvangst van het schrijven, waarin de extra boete is gevorderd.
  5. Voor de toepassing van de leden 2, 3 en 4 kan de canon of de grondwaarde tevens worden aangepast aan de waardeverandering van het geld. Daartoe wordt gebruik gemaakt van een gangbaar algemeen prijsindexcijfer, gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek, of bij gebreke daarvan door een



- ander onafhankelijk instituut.
6. De kosten van invordering van de achterstallige canon, de verdragingsrente en/of de boete zijn voor rekening van de erfpachter. Onder deze kosten worden ook begrepen de kosten van het telkens na het verstrijken van een vervaldatum opvragen van gegevens uit de openbare registers, kosten van porto, deурwaardersexploiten, de kosten van het zenden van kennisgevingen naar hypotheekhouders en derden-belanghebbenden.

#### Artikel 8 - vermindering erfpachtscanon

Voor geheel of gedeeltelijk gemis van het genot van het erfpachtsterrein zal noch afstand noch vermindering van de canon gevorderd kunnen worden, ook niet indien de erfpachter gedurende vijf (5) achtereenvolgende jaren of langer van het gehele genot is beroofd geweest. Vermindering van de canon is slechts te vorderen indien het geheel of gedeeltelijk gemis van het genot van het erfpachtsterrein te wijten is aan schuld of tekortschieten van de kant van de gemeente (eigenares).

#### Artikel 9 - ontsluiting en erfafscheiding

1. De gemeente draagt er voor zorg, dat het erfpachtsterrein door een verharde weg of een verhard pad wordt en blijft verbonden met het stadswegennet.
2. De erfpachter is verplicht, tenzij de gemeente (eigenares) in bijzondere omstandigheden van deze verplichting desgevraagd ontheffing verleent, het erfpachtsterrein van de omliggende gronden op een deugdelijke en niet-ontsierende wijze af te scheiden en de erfafsluitingen te onderhouden.

#### Artikel 10 - gebruik erfpachtsterrein en opstallen

1. De erfpachter is gerechtigd en gehouden het erfpachtsterrein met de opstallen te bezigen tot het vestigen en exploiteren van een  
(in het vervolg kortweg bedrijf te noemen), met hetgeen daartoe naar de eis des tijds zal behoren, een en ander in de ruimste zin van het woord.
2. Aan het erfpachtsterrein of enig gedeelte daarvan mag geen ander gebruik worden gegeven dan na verkregen schriftelijke toestemming van de gemeente (eigenares).

#### Artikel 11 - bebouwing - herstellingen erfpachtsterrein en opstallen

1. Het erfpachtsterrein moet worden bebouwd overeenkomstig een door de gemeente (eigenares) goedgekeurd bouwplan.  
Binnen twee (2) jaar na de ingangsdatum van de erf-





- pacht moet de bebouwing zijn voltooid. -----
2. Op het erfpachtsterrein mag zonder al dan niet voorwaardelijke toestemming van de gemeente (eigenares), geen motorbrandstofpompinstallatie worden opgericht, noch voor eigen gebruik, noch voor verkoop aan derden. -----
  3. Alle herstellingen en buitengewone herstellingen --- dienen door de erfpachter te worden verricht. -----
  4. De erfpachter is verplicht de grond en de op de ---- grond aanwezige of later gebouwde opstallen, beplantingen en werken in zodanige feitelijke staat te --- houden, dat deze het in artikel 10 bedoelde gebruik op behoorlijke wijze kunnen dienen. Daartoe dient de erfpachter de grond en de opstallen, beplantingen en werken in alle opzichten goed te onderhouden en waar nodig tijdig te vernieuwen, voor zover in verband --- met het onderhoud noodzakelijk. -----
  5. De erfpachter is verplicht bij geheel of gedeelte- --- lijk tenietgaan van de opstallen en werken deze ten spoedigste te doen herbouwen of herstellen; de ge- --- meente (eigenares) kan hiervan in bijzondere omstan- --- digheden al dan niet voorwaardelijk ontheffing ver- --- lenen. De erfpachter is verplicht de opstallen en --- werken bij een solide verzekeringsmaatschappij op de bij Nederlandse verzekeringsmaatschappijen gebruike- --- lijke voorwaarden voor herbouwwaarde te verzekeren.
  6. De erfpachter mag noch geheel noch gedeeltelijk tot slooping van de opstallen of tot wijziging van het --- bouwvolume over te gaan zonder schriftelijke toe- --- stemming van de gemeente (eigenares), ongeacht of --- voor de sloop of de wijziging van het bouwvolume uit andere hoofde toestemming is of moest worden ver- --- leend. -----
  7. Indien een gedeelte van het erfpachtsterrein, al of niet voorlopig, onbebouwd blijft, dient de erfpach- --- ter het vrij te houden van onkruid en vervuiling. ---
  8. De erfpachter is verplicht het niet bebouwde gedeel- --- te van het erfpachtsterrein voor eigen rekening op --- te hogen, tegelijk met en gelijk aan de ophoging --- door de gemeente van de langs dit terreingedeelte --- liggende openbare groenvoorziening, paden en wegen.

Artikel 12 - gebruik erfpachtsterrein en opstallen door --- openbare bedrijven -----

1. De erfpachter is verplicht op, in, aan of boven de --- grond en de opstallen, beplantingen en werken de --- aanwezigheid van de door of vanwege de gemeente ---- aangebrachte leidingen, palen, kabels, draden, iso- --- latoren, rosetten, pijpstellingen, transformatoren,



- drainagebuizen en andere soortgelijke voorzieningen ten behoeve van openbare doeleinden te gedogen en --- toe te laten dat deze voorzieningen worden onderhou- --- den en vernieuwd voor zover in verband met het on- --- derhoud noodzakelijk. Nieuwe soortgelijke voorzie- --- ningen kunnen door de gemeente slechts worden aange- --- bracht na verkregen toestemming van de erfpachter ---
2. Voor het gedogen van de in lid 1 bedoelde voorzie- --- ningen kan de erfpachter geen 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 --- degenen die het erfpachtsterrein en/of de zich daar- --- op bevindende opstallen, beplantingen en werken ge- --- bruiken; de vergoeding wordt in deze gevallen be- --- paald 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 ge- --- bruiksgenot wordt belemmerd. Overtreding van deze --- bepaling verplicht de gemeente tot schadevergoeding.
  4. Alle schade, welke onmiddellijk gevolg is van de --- uitvoering van de werkzaamheden aan de in lid 1 ---- bedoelde voorzieningen, zal ter keuze van de gemeen- --- te door haar en op haar kosten worden hersteld, dan --- wel aan de erfpachter worden vergoed, voor zover de --- schade te wijten is aan schuld of tekortschieten van --- de kant van de gemeente (eigenares). Kunnen partijen --- niet tot overeenstemming komen over de aard en de --- hoogte van de schadeloosstelling, dan wordt deze --- vastgesteld door deskundigen. Onverminderd het be- --- paalde in lid 3, wordt onder schade niet begrepen --- het moeten gedogen van de voorzieningen. -----

Artikel 13 - toegang toezichthoudend personeel -----

De door burgemeester en wethouders aangewezen personen --- aangewezen voor het uitoefenen van toezicht op de nale- --- ving van de bepalingen en/of voor het uitvoeren van --- herstellingen, welke bij de vestiging van het recht van --- erfpacht of de ter zake aangegane overeenkomsten zijn --- gesteld, en voor het uitvoeren van herstellingen hebben --- te allen tijde vrije toegang tot het erfpachtsterrein en --- de opstallen en werken, met uitzondering van woningen en --- bij die woningen behorende tuinen en bij die woningen --- behorende bijgebouwen. -----

Artikel 14 - verbodsbepaling, verplichtingen van de ----



erfpachter, vrijwaring door de erfpachter

1. Het risico voor de opstellen, beplantingen en werken en het gebruik van het erfpachtsterrein berust bij de erfpachter. De erfpachter vrijwaart de gemeente voor alle aanspraken van derden op vergoeding van schade die is ontstaan na de ingangsdatum van de erfpacht - of, indien dit eerder is, na de datum van ingebruikname van de grond - door:
  - a. het gebruik of door verontreiniging van het erfpachtsterrein en hetgeen zich daarop, daarin, daarboven etcetera bevindt, door de erfpachter of door iemand die door de erfpachter is toegelaten;
  - b. gehele of gedeeltelijke instorting of op andere wijze geheel of gedeeltelijke tenietgaan van opstellen, beplantingen en werken op, of werken/leidingen in het erfpachtsterrein;
2. Het is de erfpachter niet geoorloofd om op of in de grond en hetgeen daarop is of zal worden gebouwd, activiteiten te verrichten waarvan gevaar, schade, hinder, dan wel aantasting van het milieu of ernstig bezwaar uit het oogpunt van welstand is te duchten;
3. De gemeente (eigenares) kan op een daartoe strekkend schriftelijk verzoek van de erfpachter vrijstelling verlenen van het verbod genoemd in lid 2. Indien vrijstelling wordt verleend kunnen hieraan voorwaarden worden verbonden, waaronder het verlangen van een waarborgsom (bankgarantie) voor het herstel van schade voortvloeiende uit het verrichten van de activiteiten.
4. Indien desalniettemin het erfpachtsterrein en/of andere gemeente-eigendommen als gevolg van
  1. activiteiten of tekortschieten van de erfpachter, of door iemand die door de erfpachter is toegelaten;
 en/of
  2. gehele of gedeeltelijke instorting of op andere wijze geheel of gedeeltelijke tenietgaan van opstellen, beplantingen en werken op, of werken/leidingen in het erfpachtsterrein;
    - al dan niet door overmacht - zijn beschadigd of verontreinigd, is de erfpachter jegens de gemeente aansprakelijk voor de schade van de gemeente en dient erfpachter op zijn kosten maatregelen te treffen:
      - a. tot onmiddellijke staking van (verdergaande) beschadiging of verontreiniging;
      - b. tot onmiddellijk herstel respectievelijk onmid-



5. De erfpachter is verplicht ervoor zorg te dragen dat derden geen zakelijke rechten op de grond en/of de opstellen, beplantingen en werken verkrijgen, welke voortbestaan niet afhankelijk is van het bestaan van de erfpacht.
  6. 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 - nalatigheid/herstel door de gemeente
1. Indien de erfpachter enige verplichting, voortvloeiende uit de erfpachtsovereenkomst of de uit dien hoofde gestelde bijzondere voorwaarden - al dan niet door overmacht - niet, niet tijdig of behoorlijk nakomt, kan de gemeente deze verplichting op de kosten van de erfpachter doen uitvoeren. Krachtens deze model-voorwaarden is de gemeente na kennisgeving en ingebrekestelling, alsmede verloop van de in lid 2 bedoelde termijn, tot zodanige uitvoering jegens de erfpachter uitdrukkelijk gemachtigd. Tevens is de gemeente onder dezelfde voorwaarden gemachtigd op de kosten van de erfpachter al datgene ongedaan te maken, wat in strijd met enige verplichting door de erfpachter is verricht.
  2. De gemeente geeft van haar voornemen gebruik te maken van de bevoegdheid als bedoeld in lid 1 bij aangetekend schrijven of deurwaardersexploot kennis aan de erfpachter en de hypotheekhouder. Zij doet de kennisgeving vergezeld gaan van:
    - a. een opgave van het vermoedelijk bedrag van de kosten die met de uitvoering gemoeid zullen zijn;
    - b. een ingebrekestelling ten aanzien van de verzuimde verplichting of strijdige verrichting;
    - c. een aanmaning om aan een en ander alsnog binnen een redelijke termijn te voldoen.
  3. De gemeente maakt bij de toepassing van bovenstaande bepalingen gebruik van de naar haar oordeel meest geschikte en doelmatige middelen. Is door haar in enig geval eenmaal aan de bepalingen toepassing gegeven, dan staat het de erfpachter niet meer vrij om zonder toestemming van de gemeente en anders dan



- op de wijze door de gemeente bepaald, het daarstellen of het opheffen of verwijderen van een toestand geheel of gedeeltelijk over of op zich te nemen. ---
4. Onverminderd de verschuldigdheid van andere kosten, schade en rente bij de gemeente ontstaan als gevolg van de nalatigheid van de erfpachter, is de erfpachter verplicht op eerste aanzegging van de gemeente --- alle kosten die gemoeid zijn geweest met de werkzaamheden als hiervoor in de leden 1 en 3 bedoeld te voldoen en wel binnen twee maanden na de datum van de aanzegging. De gemeente doet de aanzegging vergezeld gaan van een gespecificeerde opgave van de --- kosten. ---
  5. Kan de erfpachter zich niet met de hoogte van het bedrag verenigen, dan geeft deze daarvan, op straffe van verval van de bevoegdheid hiertegen gemotiveerd bezwaar te maken, binnen twee maanden na ontvangst van bedoelde aanzegging schriftelijk kennis aan de gemeente. Indien geen overeenstemming wordt bereikt over de hoogte van het bedrag, wordt dit vastgesteld door deskundigen. ---

Artikel 16 - overdracht, splitsing en samenvoeging van het recht/ondererfpacht, verhuur en ingebruikgeven ---

1. Het recht van erfpacht mag niet zonder toestemming van de gemeente worden overgedragen of toebedeeld. ---
2. Deze toestemming zal niet worden verleend indien: ---
  - a. niet wordt gegarandeerd dat uiterlijk bij het passeren van de akte van overdracht van de erfpacht de achterstallige canonbedragen en de in artikel 7, lid 1 bedoelde vertragingsrente zal worden voldaan; ---
  - b. het bedrijf waarvoor de toestemming wordt gevraagd, niet volgens het beleid van de gemeente (eigenares) voor vestiging ter plaatse in aanmerking komt. ---
3. Onverminderd het in lid 2 bepaalde, zijn, na overdracht of toedeling van de erfpacht op de zaak of een gedeelte daarvan of van een aandeel in de erfpacht, de nieuwe erfpachter en zijn rechtsvoorganger hoofdelijk verbonden voor het door laatstgenoemde terzake van de erfpachtsovereenkomst verschuldigde, waaronder canon en vertragingsrente, met dien verstande dat de nieuwe erfpachter slechts verbonden is voor de door zijn rechtsvoorganger verschuldigde canon die in de voorafgaande vijf jaren opeisbaar is geworden. ---
4. Het recht van erfpacht mag niet zonder toestemming van de gemeente worden gesplitst door overdracht of



- toedeling van de erfpacht op een gedeelte van de zaak. Ingeval deze toestemming wordt verleend stelt de gemeente tevens vast op welke wijze de canon gesplitst zal worden. ---
5. Rechten van erfpacht mogen niet worden samengevoegd zonder toestemming van de gemeente. ---
  6. Het is de erfpachter niet toegestaan de zaak waarop het recht van erfpacht rust, geheel of ten dele in ondererfpacht te geven. ---
  7. Voor verhuur, verpachting of voor welke wijze ook van het afstaan van het gebruik of genot van de grond en/of van de opstallen, beplantingen en werken is voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente (eigenares) vereist. Aan deze toestemming kunnen (financiële) voorwaarden worden verbonden. Onverminderd het bepaalde in de voorgaande zin, is de erfpachter verplicht elke overeenkomst tot het aangaan, wijzigen of beëindigen van een verhuur, verpachting of op andere wijze van het afstaan van het gebruik of genot van de grond en/of de opstallen, beplantingen en werken, schriftelijk aan te gaan. Voorts dient deze schriftelijke overeenkomst onverwijld te worden geregistreerd bij de Inspecteur der Registratie en Successie of bij een opvolgende dienst of instelling. Van de geregistreerde overeenkomst dient een exemplaar naar de gemeente te worden gezonden. ---
- Artikel 17 - overdracht en overgang van het recht ---
1. De erfpachter is verplicht in geval van overdracht of toebedeling (scheiding en inbreng daaronder begrepen) van de erfpacht of in geval van vestiging van een zakelijk recht, waardoor het gebruik van het erfpachtsterrein door anderen wordt verkregen, in de desbetreffende akte de bepalingen van dit model van voorwaarden en de bijzondere voorwaarden, waaronder het recht is verleend, op te nemen of daarnaar te verwijzen. ---
  2. In geval van overdracht of toebedeling (scheiding en inbreng daaronder begrepen) alsmede in geval van overgang van de erfpacht of in geval van vestiging van een zakelijk recht, waardoor het gebruik van het erfpachtsterrein grond door anderen wordt verkregen, is de nieuwe erfpachter verplicht om binnen een maand na de verkrijging of vestiging van het zakelijk recht, daarvan de gemeente kennis te geven door overlegging van een authentiek afschrift van de desbetreffende akte. ---
  3. Onverminderd het bepaalde in de leden 1 en 2, kan de



gemeente vorderen dat de rechthebbende tot staving van zijn recht nader door haar nodig geachte bescheiden overlegt.

Artikel 18 - splitsing in appartementsrechten

1. De erfpachter is tot splitsing in appartementsrechten slechts bevoegd na voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente. Voor de toepassing van dit artikel wordt met de in de eerste zin bedoelde rechtshandelingen gelijkgesteld het door de erfpachter verlenen van deelnemings- en lidmaatschapsrechten die betrekking hebben op het gebruik van de grond en/of de opstallen en werken. Het verzoek dient vergezeld te gaan van een voorstel inzake de verhouding, waarin de canon over elk der nieuw te vormen erfpachten dan wel over elk der appartementsrechten zal worden verdeeld.
2. De gemeente kan aan haar toestemming (financiële) voorwaarden verbinden. Indien de gemeente de gevraagde toestemming verleent stelt zij tevens vast op welke wijze de canon zal worden gesplitst.
3. In afwijking van het hierna in artikel 19 bepaalde, is de verplichting tot voldoening van de canon bij splitsing van de erfpacht in appartementsrechten een tevens voor rekening van de vereniging van eigenaars komende schuld, waarvoor jegens de gemeente een hoofdelijke verbondenheid bestaat.
4. In de akte van splitsing dient te worden omschreven dat:
  - a. een appartementsrecht niet zonder toestemming van de gemeente mag worden overgedragen of toebedeeld
  - b. een appartementsrecht niet zonder toestemming van de gemeente mag worden gesplitst door overdracht of toedeling van het appartementsrecht op een gedeelte van de zaak.

Artikel 19 - hoofdelijke verbondenheid en ondeelbaarheid

1. Indien het recht van erfpacht aan twee of meer (rechts)personen toekomt of behoort, is ieder van hen hoofdelijk tegenover de gemeente verbonden voor de naleving van alle verplichtingen, die met betrekking tot de erfpacht jegens de gemeente zijn overeengekomen en is ieder van hen hoofdelijk verbonden voor de betaling van aan de gemeente met betrekking tot de erfpacht krachtens de bepalingen van deze modelvoorwaarden, de vestigingsakte en de eventuele nadien volgende akten verschuldigde bedragen.
2. Indien de erfpacht op twee of meer rechtsopvolgers overgaat zijn deze hoofdelijk verbonden.



3. Indien de erfpacht aan twee of meer (rechts)personen toekomt of behoort, dienen zij één hunner of een derde als hun vertegenwoordiger aan te wijzen en de gemeente van die aanwijzing schriftelijk in kennis te stellen. Van wijziging van deze vertegenwoordiging dient op gelijke wijze aan de gemeente te worden kennis gegeven. De gemeente kan alle kennisgevingen, aanzeggingen en vorderingen met betrekking tot de erfpacht rechtsgeldig aan deze vertegenwoordiger doen casu quo bij deze instellen. Het in artikel 28 inzake domiciliekeuze bepaalde is voor de vertegenwoordiger van overeenkomstige toepassing. Deze bepaling laat het gestelde in artikel 18 onverlet.

Artikel 20 - opzegging door de gemeente van de erfpacht om redenen van algemeen belang

1. De gemeente kan de erfpacht beëindigen om redenen van algemeen belang. De beëindiging geschiedt door opzegging van het recht, nadat de gemeenteraad een daartoe strekkend besluit heeft genomen.
2. Burgemeester en wethouders doen een voorstel tot beëindiging van de erfpacht aan de gemeenteraad. In dit voorstel wordt gemotiveerd uiteengezet welke de redenen zijn die beëindiging van het recht in het algemeen belang rechtvaardigen. Burgemeester en wethouders geven de erfpachter en de hypotheekhouder en eventuele derden-belanghebbenden kennis van het voorstel bij aangetekend schrijven. Tevens maken Burgemeester en wethouders het voornemen op de gebruikelijke wijze algemeen bekend.
3. Omtrent het voorstel tot beëindiging van de erfpacht neemt de gemeenteraad geen besluit zolang niet ten minste twee maanden sedert dagtekening van het in lid 2 bedoelde schrijven zijn verstreken. Gedurende deze termijn kunnen de erfpachter, de hypotheekhouder en andere belanghebbenden bezwaren tegen het voorstel bij de gemeenteraad inbrengen. De gemeenteraad besluit met inachtneming van de eventueel ingebrachte bezwaren. Indien de gemeenteraad niet binnen een jaar na dagtekening van de kennisgeving als bedoeld in lid 2 besluit tot beëindiging van de erfpacht, wordt het in lid 2 bedoelde voorstel geacht niet te zijn gedaan.
4. Het gemeenteraadsbesluit bepaalt de dag, waarop de erfpacht uiterlijk moet worden opgezegd. Opzegging vindt vervolgens plaats bij deurwaardersexploot en met inachtneming van een termijn van minstens één jaar. Deze opzegging moet op straffe van nietigheid



- binnen acht dagen tevens betekend worden aan de hypotheekhouder en aan anderen die als beperkt gerechtigde of beslaglegger op de erfpacht in de openbare registers staan ingeschreven.
5. Indien de erfpacht eindigt volgens het bepaalde in dit artikel is de gemeente bevoegd daarvan te doen blijken in de openbare registers met verwijzing naar het gemeenteraadsbesluit en naar de aan de erfpachter gedane opzegging.
  6. Indien, op de dag dat de erfpacht eindigt, de grond en de opstallen en de werken niet zijn ontruimd, kan de gemeente zonder nadere ingebrekestelling ontruiming doen bewerkstelligen met inachtneming van door derden rechtmatig verkregen gebruiksrechten.

Artikel 21 - schadeloosstelling bij beëindiging in het algemeen belang

1. Indien de erfpacht eindigt op de wijze bedoeld in artikel 20, vindt schadeloosstelling plaats op basis van de Onteigeningswet.
2. Niet zal worden vergoed de waarde van hetgeen in strijd met enige bepaling of voorwaarde in de akte van vestiging of in een akte houdende wijziging van de erfpacht is gesticht, noch zal worden vergoed de schade ter zake van het beëindigen van een activiteit die in strijd met enige bepaling of voorwaarde in de akte van vestiging of in een akte houdende wijziging van het recht van erfpacht op de grond en in de opstallen wordt uitgeoefend, tenzij de gemeente (eigenares) daartoe schriftelijk toestemming heeft verleend.
3. Indien de erfpachter zich niet kan verenigen met de door de gemeente aangeboden vergoeding, doet hij hiervan binnen twee maanden na ontvangst van de aangetekende kennisgeving van de vergoeding, schriftelijk mededeling aan de gemeente. Indien geen overeenstemming wordt bereikt over de hoogte van de vergoeding wordt deze vastgesteld door deskundigen.
4. De gemeente keert de aan de erfpachter toekomende schadevergoeding uit, na aftrek van al hetgeen haar met betrekking tot de erfpacht, de grond en de opstallen, beplantingen en werken nog verschuldigd is.
5. Indien de erfpacht ten tijde van het eindigen van het recht met hypotheek was bezwaard, wordt in afwijking van lid 4 de schadevergoeding, na aftrek van al hetgeen aan de gemeente met betrekking tot de erfpacht, de grond en de opstallen, beplantingen en werken nog verschuldigd is, aan de hypotheekhou-



- der(s) uitgekeerd tot een door de gemeente vast te stellen bedrag, gelijk aan het bedrag dat aan de hypotheekhouder(s) zou toekomen indien het een verdeling gold van de koopprijs in geval van gerechtelijke verkoop van de erfpacht. Een daarna overblijvend bedrag van de schadevergoeding wordt uitgekeerd aan de erfpachter.
6. Zolang het erfpachtsterrein met de opstallen, beplantingen en werken niet ter vrije beschikking van de gemeente is gesteld, is de gemeente bevoegd twintig procent (20%) van de uitkering ingevolge dit artikel achter te houden, zulks behoudens door derden rechtmatig verkregen gebruiksrechten. Uitsluitend voor de toepassing van dit artikel worden met rechtmatig verkregen gebruiksrechten gelijkgesteld anderszins door derden verkregen gebruiksrechten, welke naar het oordeel van de gemeente geen bezwaren opleveren. Onverwijld nadat het erfpachtsterrein met opstallen, beplantingen en werken ter vrije beschikking van de gemeente is gesteld zal de gemeente het achtergehouden deel van de uitkering voldoen.

Artikel 22 - opzegging door de gemeente van de erfpacht om redenen van tekortschieten in de nakoming

1. a. Indien - al dan niet door overmacht - de erfpachter in verzuim is gebleven de canon te betalen over een periode van twee achtereenvolgende jaren, of in ernstige mate tekort schiet in de nakoming van enige andere verplichting voortvloeiend uit deze modelvoorwaarden, bijzondere voorwaarden, de akte van vestiging of de akte(n) van wijziging van de erfpachtvoorwaarden en in de gelegenheid is gesteld te presteren, kan de gemeente de erfpacht beëindigen. Deze beëindiging wordt hierna ook wel aangeduid als vervallenverklaring. Beëindiging geschiedt door opzegging nadat het college van burgemeester en wethouders een daartoe strekend besluit heeft genomen. De gemeente is in dat geval tevens gerechtigd vergoeding te vorderen van kosten, schade en rente uit hoofde van de erfpacht.
- b. Onder in ernstige mate tekort schieten in de nakoming wordt in ieder geval begrepen:
  - het door de erfpachter staken of slechts op beperkte wijze voortzetten van de exploitatie van het op het erfpachtsterrein uitgeoefende bedrijf;



- --- wanneer overdracht of overgang van de erf-  
 --- pacht ten gevolge heeft gehad, dat de be-  
 --- palingen van de erfpachtsovereenkomst niet  
 --- op de erfpacht van toepassing zijn en de-  
 --- ze, nadat de erfpachter daartoe is aange-  
 --- maand, daarop niet alsnog van toepassing  
 --- zijn verklaard. ---
2. Alvorens tot beëindiging casu quo opzegging van de  
 erfpacht te besluiten geven burgemeester en wethou-  
 ders van hun voornemen een dergelijk besluit te  
 nemen bij aangetekend schrijven kennis aan de erf-  
 pachter, de hypotheekhouder en eventuele derden-  
 belanghebbenden. Tevens maken burgemeester en wet-  
 houders het voornemen op de gebruikelijke wijze  
 algemeen bekend. ---
3. Burgemeester en wethouders besluiten niet tot beëin-  
 diging casu quo opzegging van de erfpacht, zolang  
 niet ten minste twee maanden sedert dagtekening van  
 de in lid 2 bedoelde kennisgeving zijn verstreken.  
 Gedurende deze termijn kunnen de erfpachter, de  
 hypotheekhouder en andere belanghebbenden bezwaren  
 tegen het voorstel bij burgemeester en wethouders  
 inbrengen. Het college van burgemeester en wethou-  
 ders besluit met inachtneming van de eventueel inge-  
 brachte bezwaren. ---  
 Indien burgemeester en wethouders niet binnen een  
 jaar na dagtekening van de kennisgeving, als bedoeld  
 in lid 2, besluit tot beëindiging van de erfpacht,  
 wordt het in lid 2 bedoelde voorstel geacht niet te  
 zijn gedaan. ---
4. Het besluit van burgemeester en wethouders bepaalt  
 de dag, waarop de erfpacht uiterlijk moet worden  
 opgezegd. Opzegging vindt vervolgens plaats bij  
 deurwaardersexploot en met inachtneming van een  
 termijn van tenminste zes maanden. Deze opzegging  
 moet op straffe van nietigheid binnen acht dagen  
 tevens worden betekend aan de hypotheekhouder en aan  
 anderen die als beperkt gerechtigde of beslaglegger  
 op de erfpacht in de openbare registers staan inge-  
 schreven. ---
5. Indien vóór de bij het besluit van burgemeester en  
 wethouders vastgestelde dag waarop de erfpacht zal  
 eindigen de oorzaak van de vervallenverklaring weg-  
 genomen wordt en vóór die dag bovendien aan de ge-  
 meente wordt vergoed alle kosten, schade en rente  
 als bedoeld in lid 1, in welk geval burgemeester en  
 wethouders de erfpachter daarvan kennisgeven, zijn  
 aan het besluit van burgemeester en wethouders en ---



- aan de erfpachter gedane opzegging geen verdere  
 rechtsgevolgen meer verbonden. ---
6. Indien de erfpacht eindigt volgens het bepaalde in  
 dit artikel is de gemeente bevoegd daarvan te doen  
 blijken in de openbare registers met verwijzing naar  
 het besluit van burgemeester en wethouders en naar  
 de aan de erfpachter gedane opzegging. ---
7. Indien, op de dag waarop de erfpacht eindigt, de  
 grond, de opstallen en de werken niet zijn ontruimd,  
 kan de gemeente zonder nadere ingebrekestelling  
 ontruiming doen bewerkstelligen met inachtneming van  
 door derden rechtmatig verkregen gebruiksrechten. ---
- Artikel 23 - schadeloosstelling en oplevering bij beëin-  
diging in verband met tekortschieten in de nakoming ---
1. Indien de erfpacht eindigt door beëindiging als  
 bedoeld in artikel 22, mag de erfpachter de opstal-  
 len, beplantingen en werken geheel noch gedeeltelijk  
 wegnemen. ---
2. De erfpachter kan van de gemeente uitsluitend ver-  
 goeding van de waarde van het recht en de opstallen,  
 beplantingen en werken vorderen, op basis van dit  
 artikel bepaalde. ---
3. Vanaf de datum, waarop de erfpacht ingevolge het  
 bepaalde in artikel 22 is geëindigd, is de gemeente  
 gerechtigd tot de opbrengst van eventuele verhuring,  
 verpachting of ingebruikgeving en tot het gebruik  
 van de grond en komen alle belastingen en andere  
 lasten, die op of wegens de eigendom en de bebouwing  
 van de grond worden geheven, ten laste van de ge-  
 meente. ---
4. Tenzij met de erfpachter en hypotheekhouder anders  
 is overeengekomen, is de gemeente verplicht binnen  
 zes maanden na de dag waarop de erfpacht is geëin-  
 digd, een openbare verkoping volgens plaatselijke  
 gebruiken en onder de gebruikelijke veilingvoorwaar-  
 den te doen houden van een op de grond met de even-  
 tueel daarop staande opstallen, beplantingen en  
 werken te vestigen erfpachtsrecht. Indien de bodem  
 van het erfpachtssterrein verontreinigd is, mag de  
 gemeente van de erfpachter verlangen dat het erf-  
 pachtssterrein eerst op kosten van de erfpachter  
 wordt gereinigd. ---  
 Het hiervoor bedoelde erfpachtsrecht zal worden ge-  
 vestigd voor de resterende duur en onder de algemene  
 voorwaarden van de model-voorwaarden, de bijzondere  
 voorwaarden, de akte van vestiging en de akte(n) tot  
 wijziging van de erfpachtsvoorwaarden, die voor de  
 erfpacht die vervallen is verklaard, hebben gegol- ---





- den, zulks met inachtneming van door derden rechtmatig verkregen gebruiksrechten.
5. De opbrengst van de verkoping wordt uitgekeerd aan de van zijn recht vervallen verklaarde erfpachter, na aftrek van al hetgeen aan de gemeente met betrekking tot de erfpacht nog verschuldigd is en van de te haren laste komende kosten van de openbare verkoping. Een eventueel nog aanwezige waarborgsom wordt hierbij eveneens verrekend.
  6. Indien de erfpacht ten tijde van het recht met hypotheek was bezwaard, wordt in afwijking van lid 5 de opbrengst, na aftrek van al hetgeen aan de gemeente met betrekking tot de erfpacht, de grond en de opstallen, beplantingen en werken nog verschuldigd is en van de te haren laste komende kosten van de openbare verkoping aan de hypotheekhouder(s) uitgekeerd tot een door burgemeester en wethouders vast te stellen bedrag, gelijk aan het bedrag, dat aan de hypotheekhouder(s) zou toekomen, indien het een verdeling gold van de koopprijs in geval van gerechtelijke verkoop van de erfpacht. Een daarna overblijvend bedrag van de opbrengst wordt uitgekeerd aan de erfpachter.
  7. Zolang het erfpachtsterrein met de opstallen, beplantingen en werken niet ter vrije beschikking van de gemeente is gesteld, is de gemeente bevoegd twintig procent (20%) van de uitkering ingevolge dit artikel achter te houden, zulks behoudens door derden rechtmatig verkregen gebruiksrechten. Uitsluitend voor de toepassing van dit artikel worden met rechtmatig verkregen gebruiksrechten gelijkgesteld anderszins door derden verkregen gebruiksrechten, welke naar het oordeel van de gemeente geen bezwaren opleveren. Onverwijld nadat het erfpachtsterrein met opstallen, beplantingen en werken ter vrije beschikking van de gemeente is gesteld zal de gemeente het achtergehouden deel van de uitkering voldoen.
  8. Indien bij de openbare verkoping geen bod wordt gedaan of indien een prijs wordt geboden die niet toereikend is voor hetgeen de gemeente op grond van lid 5 mag afhouden, vervalt de verplichting tot gunning en is de gemeente niet tot enig uitkering verplicht.

Artikel 24 - verlenging erfpachtstermijn

1. Ten minste tien jaar vóór de afloop van de erfpacht maakt de gemeente de erfpachter bij aangetekend schrijven op de afloopdatum van de erfpacht opmerk-



- zaam.
- Zij deelt daarbij mee dat:
- a. zij na het verloop van deze termijn de vrije beschikking over het erfpachtsterrein wenst te hebben, of
  - b. de erfpachter het recht heeft te verlangen dat de erfpacht met twintig jaar wordt verlengd.
2. In het geval bedoeld in het vorige lid onder b, alsmede in het geval dat geen kennisgeving als bedoeld in het vorige lid aan de erfpachter is verzonden, kan de erfpachter verlangen dat de erfpacht met twintig jaar wordt verlengd. Een daartoe strekkend verzoek dient, uiterlijk negen jaar vóór het verloop van deze termijn, schriftelijk bij burgemeester en wethouders te worden ingediend.
  3. De gemeente is gehouden tot inwilliging van een verzoek als bedoeld in het vorige lid. De ten tijde van de indiening van het verzoek voor het erfpachtsterrein geldende erfpachtsvoorwaarden blijven gedurende de verlenging van de erfpacht van toepassing, met dien verstande dat de canon met ingang van de verlenging wordt herzien overeenkomstig het bepaalde in artikel 3, lid 2, sub a tot en met d.
  4. De verlenging van de erfpacht wordt, evenals de in het vorige lid bedoelde herziening van de canon, bij notariële akte geconstateerd.
- Artikel 25 - opstallen en oplevering bij einde recht na verloop van de erfpachtstermijn
- A. 1. Indien de erfpacht 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 als bedoeld in artikel 3 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. De erfpachter dient de grond en de gebouwen, werken en beplantingen op de dag waarop de



- erfpacht eindigt ontruimd en zogenaamd bezemschoon, waaronder begrepen vrij van verontreinigingen, op te leveren. Onder vrij van verontreinigingen wordt begrepen dat zich geen stoffen in de bodem mogen bevinden die naar de dan - datum oplevering - geldende maatstaven schadelijk zijn te achten voor het milieu, rekening houdend met het ingevolge deze erfpachtsvoorwaarden toegestane grondgebruik. De erfpachter is bevoegd gebouwen, werken en beplantingen die onverplicht zijn aangebracht, tot op de dag waarop de erfpacht eindigt, weg te nemen. Hetgeen na de dag waarop de erfpacht eindigt op of in het erfpachtsterrein wordt aangetroffen zal de gemeente tot zich nemen, onverminderd haar recht om in geval van al dan niet door overmacht - tekortschieten van de erfpachter vergoeding van kosten, schade en interessen te eisen.
4. Indien de in lid 3 bedoelde ontruiming niet heeft plaatsgevonden, kan de gemeente de ontruiming van grond en opstallen en de werken doen bewerkstelligen met inachtneming van door derden rechtmatig verkregen gebruiksrechten.
- B. 1. Indien de erfpacht eindigt door verloop van de termijn, waarvoor het is verleend, en om andere redenen een nieuwe overeenkomst met de erfpachter niet wordt aangegaan, is de erfpachter verplicht binnen zes (6) maanden na eindiging van het recht het erfpachtsterrein, ontdaan van hetgeen zich daarop of daarin bevindt, inclusief bebouwing beplantingen en werken, in behoorlijke staat, waaronder ook begrepen wordt vrij van funderingen en verontreinigingen, vrij en onbezwaard wordt op te leveren. Onder vrij van verontreinigingen wordt begrepen dat zich geen stoffen in de bodem mogen bevinden die naar de dan - datum oplevering - geldende maatstaven schadelijk zijn te achten voor het milieu, rekening houdend met het ingevolge deze erfpachtsvoorwaarden toegestane grondgebruik. Hetgeen nadien op of in het terrein wordt aangetroffen 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.
2. In afwijking van het bepaalde in lid B. 1 kan



- de erfpachter ontheven worden van de verplichting om de opstallen te verwijderen en het terrein in behoorlijke staat op te leveren, 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, beplantingen en werken drukkende lasten en voor de kosten van verwijdering van de opstallen, beplantingen en werken
3. De gemeente aanvaardt, nadat de erfpacht is geëindigd, geen aansprakelijkheid voor waardevermindering of tenietgaan van de opstallen, door welke oorzaak ook ontstaan.
4. 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.
5. De gemeente is evenwel steeds bevoegd na het eindigen van de erfpacht 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.
6. 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.
- C. Op de uitkering van de in dit artikel bedoelde ver-



- goeding, is het bepaalde bij de leden 3 tot en met 6 van artikel 21 van overeenkomstige toepassing. -----
- D. Indien de erfpacht eindigt volgens het bepaalde in dit artikel is de gemeente bevoegd daarvan te doen blijken in de openbare registers met verwijzing, althans voor zover van toepassing, naar het besluit van burgemeester en wethouders en naar de aan de erfpachter gedane opzegging. -----

Artikel 26 - opheffing krachtens gerechtelijke uitspraak  
Tenzij de rechter anders bepaalt, is artikel 25 van dit model van erfpachtsvoorwaarden van overeenkomstige toepassing, indien de rechter op grond van artikel 97 van boek 5 van het Burgerlijk Wetboek de erfpacht tussentijds opheft. -----

Artikel 27 - deskundigen -----

1. Telkens wanneer volgens deze overeenkomst deskundigen moeten optreden, kunnen partijen of kan de meest gerede partij de Kantonrechter te Schiedam verzoeken deze deskundigen, ten getale van drie, te benoemen. Tevens wordt daarbij verzocht één van de drie deskundigen tot voorzitter te benoemen. -----
2. De kosten van deskundigen, alsmede de kosten van hun benoeming, komen ten laste van partijen, ieder voor de helft. -----
3. Telkens wanneer volgens deze overeenkomst deskundigen moeten optreden en de gemeente daartoe voornemens is een schriftelijk verzoek tot benoeming in te dienen, stelt de gemeente de erfpachter van dit voornemen in kennis. De erfpachter heeft de mogelijkheid om binnen een maand na dagtekening van de kennisgeving te kiezen voor beslechting van het geschil door de bevoegde rechter. Geeft de erfpachter hiervan niet of niet tijdig schriftelijk kennis aan de gemeente, dan wordt hij geacht in te stemmen met de beslechting van het geschil door de Kantonrechter te benoemen deskundigen. Kiest de erfpachter voor beslechting van het geschil door de bevoegde rechter, dan wordt daar waar in dit model aangegeven is dat deskundigen een beslissing nemen gelezen te worden dat de bevoegde rechter een beslissing neemt. -----
4. Na de benoeming van de deskundigen dient de meest gerede partij een schriftelijk verzoek tot beslechting van het geschil in bij de voorzitter van de deskundigencommissie. -----
5. De deskundigen beslissen niet dan nadat beide partijen, al dan niet bij gemachtigde, in de gelegenheid zijn gesteld te worden gehoord. -----



6. De deskundigen beslissen met inachtneming van: -----
  - a. de bepalingen van dit model van erfpachtsvoorwaarden en de bijzondere voorwaarden die op de gronduitgifte van toepassing zijn; -----
  - b. algemeen verbindende voorschriften; -----
  - c. het beginsel dat de gemeente van haar bevoegdheid gebruik dient te maken overeenkomstig de doeleinden, waartoe die bevoegdheid is gegeven; -----
  - d. het beginsel dat de gemeente, bij afweging van betrokken belangen, in redelijkheid tot haar beslissing heeft kunnen komen; -----
  - e. enig ander in het algemeen rechtsbewustzijn levend beginsel van behoorlijk bestuur. -----
7. De beslissing van de deskundigen wordt gemotiveerd en schriftelijk gegeven en heeft de kracht van bindend advies. -----

Artikel 28 - domiciliekeuze -----

Indien de erfpachter niet binnen de gemeente woonachtig is of kantoor houdt, is hij verplicht met betrekking tot de erfpacht bij de akte domicilie te kiezen binnen de gemeente ten kantoor van een aldaar gevestigde notaris. Zolang de keuze van een ander domicilie binnen de gemeente niet ter kennis van de gemeente is gebracht, blijft het oude domicilie gelden en wordt ook de nieuwe erfpachter geacht aldaar domicilie te hebben gekozen. -----

Artikel 29 - notariële akten -----

1. De akte van vestiging, de akte van splitsing van de erfpacht - splitsing in appartementsrechten daaronder begrepen - en de akten tot wijziging van de canon, de erfpachtstermijn en/of de voorwaarden moeten worden gepasseerd voor een in de gemeente Schiedam standplaats hebbende notaris. -----
2. Aan de gemeente moet desgewenst een afschrift worden verstrekt van de akte van vestiging, de akte van splitsing, de akte tot wijziging van de canon, de erfpachtstermijn en/of de voorwaarden, en van de akte van overdracht of inbreng van de erfpacht. -----
3. De kosten met betrekking tot de gronduitgifteovereenkomst, de akte van vestiging, de afschriften, de kadastrale uitmeting benevens de kosten en rechten van alle uit deze overeenkomst voortvloeiende akten worden, door de erfpachter gedragen. -----
4. Eventuele overdrachtsbelasting en/of omzetbelasting zijn voor rekening van de erfpachter. -----

Artikel 30 - hypotheekhouders -----

1. Voor de toepassing van de bepalingen van dit model van erfpachtsvoorwaarden wordt onder de hypotheekhouder begrepen de natuurlijke of rechtspersonen, -----



- die blijkens de kadastrale gegevens, op het moment -  
van de toepassing van desbetreffende bepaling(en) ---  
als zodanig is geregistreerd. -----
2. Indien de erfpachter gedurende vier (4) maanden in -  
verzuim is gebleven om de canon te betalen, geeft de  
gemeente daarvan binnen een periode van twee (2) ---  
maanden, bij aangetekend schrijven kennis aan de ---  
hypothekhouder(s). -----
  3. De hypotheekhouder is gerechtigd om te doen wat de -  
erfpachter verzuimt te doen. Zo kunnen onder meer ---  
door de hypotheekhouder geldige betalingen worden ---  
gedaan. -----
  4. De gemeente zal zonder toestemming van de hypotheek-  
houders niet medewerken tot uitdrukkelijke opheffing  
van de erfpacht bij minnelijke overeenkomst noch de  
grond aan de erfpachter overdragen of de erfpacht ---  
verkrijgen anders dan bij wijze van onteigening te ---  
algemeen nutte, een en ander onverminderd het be-  
paalde in de artikelen 20 en 22 dezer voorwaarden. ---
  5. Splitsing of wijziging (anders dan herziening van de  
canon) van de erfpacht kan uitsluitend plaatsvinden  
nadat de hypotheekhouder daarvan tevoren door de ---  
gemeente schriftelijk mededeling is gedaan. -----

Artikel 31 - slotbepalingen

1. Gedurende vier maanden vóór het eindigen van de ---  
erfpacht is de erfpachter gehouden de grond en de ---  
opstallen, beplantingen en werken voor gegadigden ---  
ter bezichtiging te stellen op de door de gemeente ---  
bepaalde dagen en uren.  
Wegens de bezichtiging is geen vergoeding verschul-  
digd en worden geen kosten in rekening gebracht. ---
2. Gegevens omtrent de erfpachter en het erfpachtster-  
rein, een en ander als bedoeld in de Wet Persoonsre-  
gistraties, worden geregistreerd in de erfpachtsad-  
ministratie van de gemeente Schiedam. -----

Voorts verklaarde de comparant, handelend als gemeld, dat  
aan deze akte zullen worden gehecht een copie van voor-  
meld raadsbesluit van elf mei negentienhonderd tweeënne-  
gentig alsmede copieën van de daarbij behorende bijlagen.  
De comparant is 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 persoon, heeft deze 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 ---



comparant en mij, notaris, ondertekend. -----  
De ondertekening vond plaats -----  
des morgens om elf uur tweeëntwintig minuten. -----  
(getekend): FGCMählmann; NKloosterman. -----

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT:



Ingeschreven ten kantore van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers te ROTTERDAM			
op	22 MEI 1992	om <del>12</del> 13 uur	
in het register Hyp. 4, deel	12124	nummer	7
Recht f 89,50		De Bewaarder,	

L 13.20 uur  
wijz. ogkd

mr. M J H Middelhof