



BONGA & KLOOSTERMAN
NOTARISSEN

WESTVEST 46
3111 BW SCHIEDAM
TEL 010-426 89 00

**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 UITGIFTE IN ERFPACHT VAN GROND VOOR
WONINGBOUW EN ANDERE NIET-COMMERCIELE EN
NIET-INDUSTRIELE DOELEINDEN".**

Een afschrift van de akte is overgeschreven ten hypotheekkantore te Rotterdam op 22 mei 1992 in deel 12124 nummer 8

Heden, de tweeëntwintigste mei negentienhonderdtweeën-
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
tweënnegentig, 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 ERF-
PACHTSVOORWAARDEN 1992 VOOR UITGIFTE IN ERFPACHT VAN
GROND VOOR WONINGBOUW EN ANDERE NIET-COMMERCIELE EN NIET-
INDUSTRIELE DOELEINDEN**, welke Verordening en welk Model
van Erfpachtsvoorwaarden de gemeente wenst vast te leggen
in een notariële akte teneinde een afschrift van die akte
in te schrijven in de desbetreffende registers, gehouden
ten kantore van de Rijksdienst van het Kadaster en de
Openbare 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 grondbedrijfstechnische 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 blijkens deze voorwaarden de beslissingen
 uitdrukkelijk aan de gemeenteraad zijn voorbehouden.

Artikel 2 ----

Wanneer de gemeente grond uitgift 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 artikelen.

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 zonedig 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 negenenvertig (49) jaar af te kopen tegen de alsdan geldende voorwaarden. Er is na afkoop van deze canon geen zogenaamde restcanon verschuldigd.

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 verordening behorende modellen van erfpachtsvoorwaarden.

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 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 opgenomen.

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 burgemeester en wethouders, gehoord de desbetreffende raadscommissie, 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 erfpacht 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 gronduitgifteovereenkomst" 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;
 - b. de fictieve omzetbelasting over het onder a. bedoelde bedrag.

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



- 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 in-
 dien 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 reserverings-
 vergoeding 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 reserveringsver-
 goeding wordt niet gerestitueerd, ook niet als de --
 vestiging van de erfpacht door overmacht niet tot --
 stand komt, behoudens het bepaalde in lid 6 en be- --
 houdens 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 reserve-
 ringsvergoeding verschuldigd zodra het uit te geven
 perceel naar het oordeel van burgemeester en wethou-
 ders bouwrijp is. -----
 6. Indien de vestiging van de erfpacht niet tot stand -
 komt, doordat het college van burgemeester en wet- --
 houders besluit niet tot gronduitgifte over te gaan,
 of doordat het uitgiftebesluit door de Kroon wordt -
 geschorst of vernietigd, wordt de reserveringsver- --
 goeding 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 (valu- --
 ta)datum waarop de termijn wordt terugbetaald. -----
 7. Indien naar het oordeel van burgemeester en wethou-
 ders hiertoe aanleiding bestaat, kunnen zij van het
 bepaalde in dit artikel, na overleg met de desbe- --
 treffende raadscommissie, afwijken. -----

Artikel 9

- De gronduitgifteprocedure is als volgt: -----
1. a. nadat met een aspirant-erfpachter besprekingen
 zijn gevoerd en deze besprekingen overeenstem-
 ming tot vestiging van een recht van erfpacht -
 hebben opgeleverd, onder de opschortende voor-
 waarde dat burgemeester en wethouders, gehoord
 de desbetreffende raadscommissie, tot gronduit-



- b. gifte zullen besluiten, wordt hem een overeen-
 komst ter ondertekening aangeboden; -----
 de overeenkomst kan niet eerder ter onderteke-
 ning worden aangeboden, dan nadat burgemeester
 en wethouders besloten hebben om met de aspi- -
 rant-erfpachter besprekingen te voeren over de
 uitgifte van grond en over de vestiging van een
 recht van erfpacht op het desbetreffende erf- -
 pachtsterrein en om na het bereiken van over- -
 eenstemming een overeenkomst onder opschortende
 voorwaarde te sluiten; -----
 - c. burgemeester en wethouders besluiten niet eer-
 der tot het voeren van de onder b. bedoelde ---
 besprekingen en het sluiten van de overeen- ---
 komst, dan nadat de desbetreffende raadscommis-
 sie is gehoord; -----
2. a. uiterlijk binnen (vier) 4 weken na onderteke- -
 ning door beide partijen van de gronduitgifte-
 overeenkomst, zal het college van burgemeester
 en wethouders worden voorgesteld tot gronduit-
 gifte 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 ne- -
 men, 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 considerance een
 passage te worden opgenomen, waaruit blijkt dat: ---
 dat het college van burgemeester en wethouders mach-
 tiging 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 overeenstem-
 ming tot vestiging van een recht van erfpacht, onder
 de opschortende voorwaarde dat burgemeester en wet-
 houders, zondig gehoord de desbetreffende raadscom-
 missie, 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 mogelijk 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 UITGIFTE IN ERFPACHT VAN GROND VOOR WONINGBOUW EN ANDERE NIET-COMMER- CIELE EN NIET-INDUSTRIELE DOELEINDEN

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 gelijklopende 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 erfpachtsterrein --
wordt afgerond naar boven tot gehele getallen gul-
dens. -----
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 uitgifte 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 ----
erfpacht, als bedoeld in de artikelen 16 en 18
van deze modelvoorwaarden, daartoe redelijker-
wijs aanleiding geeft, zulks met ingang van de
datum waarop de gemeente de toestemming heeft --
verleend. -----
- 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 (financieele) 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 3, 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 ontlenen, 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 vijftientig gulden (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 ontlenen, 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, deур-waardersexploiten, 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 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 uitsluitend te gebruiken om
 2. Aan het erfpachtsterrein of enig gedeelte daarvan mag geen andere 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 erfpacht 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 de 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 gedeeltelijk tenietgaan van de opstallen en werken deze ten spoedigste te doen herbouwen of herstellen; de gemeente (eigenares) kan hiervan in bijzondere omstandigheden al dan niet voorwaardelijk ontheffing verlenen. De erfpachter is verplicht de opstallen en werken bij een solide verzekeringsmaatschappij op de bij Nederlandse verzekeringsmaatschappijen gebruikelijke voorwaarden voor herbouwwaarde te verzekeren.
 6. De erfpachter mag noch geheel noch gedeeltelijk tot sloping van de opstallen of tot wijziging van het bouwvolume over te gaan zonder schriftelijke toestemming van de gemeente (eigenares), ongeacht of voor de sloop of de wijziging van het bouwvolume uit andere hoofde toestemming is of moest worden verleend.
 7. Indien een gedeelte van het erfpachtsterrein, al of niet voorlopig, onbebouwd blijft, dient de erfpachter het vrij te houden van onkruid en vervuiling.
 8. De erfpachter is verplicht het niet bebouwde gedeelte 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, isolatoren, 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 onderhoud noodzakelijk. Nieuwe soortgelijke voorzieningen kunnen door de gemeente slechts worden aangebracht na verkregen toestemming van de erfpachter.
2. Voor het gedogen van de in lid 1 bedoelde voorzieningen 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) gebruikt wordt voor stroomlevering aan anderen dan degenen die het erfpachtsterrein en/of de zich daarop bevindende opstallen, beplantingen en werken 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 gebruiksgenot 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 gemeente 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 bepaalde in lid 3, wordt onder schade niet begrepen het moeten gedogen van de voorzieningen.

Artikel 13 - toegang gemeentepersoneel

De door burgemeester en wethouders aangewezen personen aangewezen voor het uitoefenen van toezicht op de naleving 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 opstallen, 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 erf- -- pachter of door iemand die door de erfpachter - is toegelaten; -----
 - b. gehele of gedeeltelijke instorting of op andere wijze geheel of gedeeltelijke tenietgaan van -- opstallen, beplantingen en werken op, of wer- -- ken/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 voorwaarde 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 erfpach- ter, 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 -- opstallen, beplantingen en werken op, of wer- -- ken/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 tref- -- fen: -----
 - a. tot onmiddellijke staking van (verdergaande) -- beschadiging of verontreiniging; -----
 - b. tot onmiddellijk herstel respectievelijk onmid- -- dellijke reiniging van het erfpachtsterrein. --
 Beschadigingen aan en verontreiniging van andere --- gemeente-eigendommen zullen op kosten van de erf- --

pachter door de gemeente worden hersteld respectie- -- velijk gereinigd. -----

5. De erfpachter is verplicht ervoor zorg te dragen dat derden geen zakelijke rechten op de grond en/of de -- opstallen, 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, voortvloei- -- ende 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 kennisge- -- ving en ingebrekestelling, alsmede verloop van de in lid 2 bedoelde termijn, tot zodanige uitvoering ---- jegens de erfpachter uitdrukkelijk gemachtigd. Te- -- vens is de gemeente onder dezelfde voorwaarden ge- -- machtigd op de kosten van de erfpachter al datgene -- ongedaan te maken, wat in strijd met enige verplich- -- ting 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 gemeoid zullen --- zijn; -----
 - b. een ingebrekestelling ten aanzien van de ver- -- zuimde 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 daarstel- -- len 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 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 verdragingsrente zal worden voldaan.
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 verdragingsrente, 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

7. a. 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.
- b. 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 van de opstallen, beplantingen en werken, schriftelijk aan te gaan.
- c. 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.
- d. De gemeente kan van het bepaalde in lid 7, sub c., van dit artikel bepaalde ontheffing verlenen, indien de erfpachter een toegelaten instelling is als bedoeld in artikel 59 van de Woningwet, of indien de erfpachter overeenkomstig het bepaalde in artikel 10 van deze modelvoorwaarden op het erfpachtsterrein (een) opstal(len) heeft gerealiseerd waarin zich tien (10) of meer woningen bevinden.
8. I. Indien de uitgifte in erfpacht heeft plaats gevonden ten behoeve van de bouw van één of meerdere woningen waarvoor geldelijke steun van de overheid is verkregen en die bestemd zijn om als eigen woning door de erfpachter te worden bewoond, zijn ook de volgende leden van dit artikel op de erfpacht van toepassing.
 - II. Het recht mag noch geheel noch gedeeltelijk worden vervreemd of overgedragen, hetzij in juridische hetzij in economische eigendom, zolang de woning nog in aanbouw is dan wel de eerste erfpachter de woning niet of minder dan drie jaren zelf heeft bewoond. Voor de beoordeling van de vraag of de erfpachter de woning zelf heeft bewoond en het tijdstip waarop de termijn van drie jaren bedoeld in de vorige zin ingaat, zijn - behoudens tegenbewijs - beslissend de desbetreffende en terzake doende gege-



- vens uit het persoonsregister van de gemeente.
- III. De gemeente kan, op verzoek van de erfpachter, van het bepaalde in het vorige lid ontheffing verlenen, maar dit zal slechts geschieden in zeer bijzondere gevallen en in elk geval onder de voorwaarden dat uitsluitend mag worden verkocht:
- 1e aan een door de gemeente aan te wijzen gegadigde en
- 2e tegen een door de gemeente vast te stellen prijs;
- ad. 1e: aanwijzing van een gegadigde zal binnen drie maanden na ontvangst van het verzoek om ontheffing plaatsvinden; heeft aanwijzing binnen deze termijn niet plaatsgevonden, dan staat het verzoeker vrij zelf een gegadigde te zoeken;
- ad. 2e: de gemeente stelt de prijs niet lager vast dan de som van:
- a. de oorspronkelijke bouwkosten van de woning, herzien naar het globale index-cijfer van de bouwkosten van woningen, gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek; de ontwikkeling van de index van het tijdstip van eerste oplevering van de woning tot het tijdstip van verlening van de gevraagde ontheffing wordt in aanmerking genomen. Onder bouwkosten worden in ieder geval verstaan de aanneemsom, de kosten van de installaties, de kosten van meerwerk en van risico-verrekening, het architectenhonorarium, de kosten van dagelijks toezicht, het bedrag wegens renteverlies tijdens de bouw, de aansluitingskosten, de legeskosten en dergelijke;
- b. de notaris- en hypotheekkosten welke aan de verkrijging van de woning waren verbonden en de makelaarscourtage;
- c. de werkelijk gemaakte kosten ten behoeve van de verkoop van de

- woning;
- d. de eventueel gemaakte kosten voor tuinaanleg en erfafscheiding, en voor verbetering en/of uitbreiding van de woning, zijnde geen normaal onderhoud en verminderd met eventueel uitgekeerde subsidie en/of jaarlijkse bijdragen. Op deze kosten is het met betrekking tot de bouwkosten bepaalde van overeenkomstige toepassing;
- e. een, in relatie tot restantduur van de afkoopperiode, redelijk deel van de eventueel betaalde afkoopsom.
- De erfpachter is bevoegd, de woning te verkopen tegen een lagere prijs dan door de gemeente vastgesteld.
- IV. Heeft de uitgifte in erfpacht plaatsgevonden ten behoeve van de bouw van één of meerdere woningen waarvoor de overheid geldelijke steun heeft verleend onder de voorwaarde dat in de erfpachtsovereenkomst andere verkoopregulerende bepalingen voorkomen dan die, vermeld in de leden 2 en 3 van dit artikel, dan treden die bepalingen in de plaats van de genoemde leden 2 en 3.

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 nieuwe vormen erfpachtsrechten 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:
- een appartementsrecht niet zonder toestemming van de gemeente mag worden overgedragen of toebedeeld
 - 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



3. overgaat zijn deze hoofdelijk verbonden.
- 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 hypotheekhouder(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 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. Indien de erfpachter - al dan niet door overmacht - 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 erfpachtsvoorwaarden 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 strekkend besluit heeft genomen. De gemeente is in dat geval tevens gerechtigd vergoeding te vorderen van kosten, schade en rente uit hoofde van de erfpacht.
 2. Alvorens tot beëindiging casu quo opzegging van de erfpacht te besluiten geven burgemeester en wethouders van hun voornemen een dergelijk besluit te nemen bij aangetekend schrijven kennis aan de erfpachter, de hypotheekhouder en eventuele derdenbelanghebbenden. Tevens maken burgemeester en wethouders het voornemen op de gebruikelijke wijze



- algemeen bekend. -----
3. Burgemeester en wethouders besluiten niet tot beëindiging 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 wethouders besluit met inachtneming van de eventueel ingebrachte 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 ingeschreven. -----
 5. Indien vóór de bij het besluit van burgemeester en wethouders vastgestelde dag waarop de erfpacht zal eindigen de oorzaak van de vervallenverklaring weggenomen wordt en vóór die dag bovendien aan de gemeente 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 rechtsgeolgen 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 beëindiging in verband met tekortschieten in de nakoming -----

1. Indien de erfpacht eindigt door beëindiging als bedoeld in artikel 22, mag de erfpachter de opstallen, beplantingen en werken geheel noch gedeeltelijk wegnemen. -----
2. De erfpachter kan van de gemeente uitsluitend vergoeding 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 gemeente. -----
4. Tenzij met de erfpachter en hypotheekhouder anders is overeengekomen, is de gemeente verplicht binnen zes maanden na de dag waarop de erfpacht is geëindigd, een openbare verkoping volgens plaatselijke gebruiken en onder de gebruikelijke veilingvoorwaarden te doen houden van een op de grond met de eventueel daarop staande opstallen, beplantingen en werken te vestigen erfpachtsrecht. Indien de bodem van het erfpachsterrein verontreinigd is, mag de gemeente van de erfpachter verlangen dat het erfpachsterrein eerst op kosten van de erfpachter wordt gereinigd. -----
Het hiervoor bedoelde erfpachtsrecht zal worden gevestigd voor de resterende duur en onder de algemene voorwaarden van de model-voorwaarden, de bijzondere voorwaarden, de akte van uitgifte en de akte(n) tot wijziging van de erfpachtsvoorwaarden, die voor de erfpacht die vervallen is verklaard, hebben gegolden, 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 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 opmerkelijk. Zij deelt daarbij mee dat:
- zij na het verloop van deze termijn de vrije beschikking over het erfpachtsterrein wenst te hebben, of
 - 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

1. Indien de erfpacht eindigt door verloop van de termijn, waarvoor deze is gevestigd of verlengd, en een nieuwe overeenkomst met de erfpachter niet wordt aangegaan, dient de erfpachter 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.
2. Indien de in lid 1 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.
3. Na het einde van de erfpacht door verloop van de termijn, waarvoor het is gevestigd of verlengd, heeft de voormalige erfpachter recht op vergoeding van de waarde van de nog aanwezige gebouwen, werken en beplantingen, die door hemzelf of een rechtsvoortganger zijn aangebracht of van de gemeente tegen vergoeding der waarde zijn overgenomen.



4. De erfpachter heeft geen recht op deze vergoeding -- voor zover de gebouwen, werken en beplantingen on- -- verplicht waren en hij ze op grond van lid 1 van dit artikel mocht wegnemen. Onder deze zogenaamde onver- -- plichte gebouwen, werken en beplantingen worden in -- ieder geval begrepen hetgeen zonder schriftelijke -- toestemming van burgemeester en wethouders is ge- -- sticht in strijd met de voorwaarden, vervat in de -- akte van vestiging. -----
5. 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. -----
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, -- 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 toe- -- passing, 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 deskundi- -- gen moeten optreden, kunnen partijen of kan de meest gereede partij de Kantonrechter te Schiedam verzoeken deze deskundigen, ten getale van drie, te benoemen. Tevens wordt daarbij verzocht één van de drie des- -- kundigen 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 deskundi- -- gen moeten optreden en de gemeente daartoe voorne- -- mens is een schriftelijk verzoek tot benoeming in te dienen, stelt de gemeente de erfpachter van dit -- voornemen in kennis. De erfpachter heeft de moge- -- lijkheid om binnen een maand na dagtekening van de -- kennisgeving te kiezen voor beslechting van het -- geschil door de bevoegde rechter. Geeft de erfpach- -- ter 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 erf- -- pachter 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 be- -- slissing neemt. -----
4. Na de benoeming van de deskundigen dient de meest -- gereede partij een schriftelijk verzoek tot beslech- -- ting van het geschil in bij de voorzitter van de -- deskundigencommissie. -----
5. De deskundigen beslissen niet dan nadat beide par- -- tijen, al dan niet bij gemachtigde, in de gelegen- -- heid zijn gesteld te worden gehoord. -----
6. De deskundigen beslissen met inachtneming van: -----
- a. de bepalingen van dit model van erfpachtsvoor- -- waarden en de bijzondere voorwaarden die op de -- gronduitgifte van toepassing zijn; -----
- b. algemeen verbindende voorschriften; -----
- c. het beginsel dat de gemeente van haar bevoegd- -- heid 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 bin- -- dend 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 gemeen- -- te niet ter kennis van de gemeente is gebracht, blijft -- het oude domicilie gelden en wordt ook de nieuwe erfpach- -- ter 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 daar- -- onder 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 gronduitgifteover- --



eenkomst, 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 hypotheekhouder(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 hypotheekhouders 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 algemenen nutte, een en ander onverminderd het bepaalde 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 verschuldigd en worden geen kosten in rekening gebracht.
2. Gegevens omtrent de erfpachter en het erfpachtsterrein, een en ander als bedoeld in de Wet Persoonsregistraties, worden geregistreerd in de erfpachtsadministratie van de Gemeente Schiedam.

Voorts verklaarde de comparant, handelend als gemeld, dat aan deze akte zullen worden gehecht een copie van voormeld raadsbesluit van elf mei negentienhonderd tweeën-



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 dertig minuten. (getekend): FGCMählmann; NKloosterman.

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT:



[Handwritten signature]

Ingeschreven ten kantore van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers te ROTTERDAM
 op 22 MEI 1992 om 13.20 uur
 in het register Hyp. 4, deel 12124 nummer 8
 Recht f 89,50 De Bewaarder,

[Handwritten signature]
 mr. M. J. H. Middendorp