

# Algemene erfpachtvoorwaarden Schiedam 2004



## Aanduiding en uitmeting erfpachtterrein

1. Voor het geval het erfpachtterrein nog niet is uitgemeten, zijn de gemeente en erfpachter verplicht onverwijld na een daartoe strekkend verzoek van de 'Dienst voor het kadaster en de openbare registers' over te gaan tot aanwijzing ter plaatse van de nieuwe nog niet in de kadastrale registers opgenomen perceelsgrenzen. Zodra de hieruit voortvloeiende uitmeting door deze dienst heeft plaatsgevonden, treden de uitkomsten van die meting in de plaats van de in deze uitgifteovereenkomst vermelde tekening(en) en oppervlakte(n).

## Inhoud

Aanduiding en uitmeting erfpachtterrein .....	1
Duur van het recht.....	2
Herziening van de canon .....	2
Afkoop van de canon .....	3
Betaling.....	3
Lasten .....	4
Vertragsrente en boete wegens tekortschieten .....	4
Vermindering erfpachtcanon .....	5
Ontsluiting en erfafscheiding .....	5
Gebruik erfpachtterrein.....	5
Bebouwing - herstellingen erfpachtterrein en opstallen .....	5
Verbodbepaling, verplichtingen van erfpachter, vrijwaring door erfpachter .....	6
Nalatigheid, herstel door de gemeente.....	6
Overdracht, splitsing en samenvoeging van het recht/ondererfpacht, verhuur en in gebruik geven.....	6
Hoofdelijke verbondenheid en ondeelbaarheid .....	8
Opzegging wegens tekortschieten in de nakoming door erfpachter .....	8
Schadeloosstelling en oplevering na opzegging in verband met tekortschieten in de nakoming.....	9
Verlenging looptijd erfpacht.....	9
Opstallen en oplevering bij einde recht na verloop van de erfpachttermijn.....	10
Deskundigen.....	10
Domiciliekeuze .....	11

## Algemene erfpachtvoorwaarden Schiedam 2004

Slotbepalingen ..... 11

2. a. Bij verschil tussen de uitgemeten grootte en de in de overeenkomst opgegeven grootte zal, indien de uitgifteprijs is uitgedrukt in een prijs per m<sup>2</sup>, dan wel in een prijs per m<sup>2</sup> bvo, verrekening plaatsvinden op basis van de uitgifteprijs per m<sup>2</sup> casu quo m<sup>2</sup> bvo.
- b. Er zal geen verrekening of herziening van de afkoopsom of canon plaatsvinden indien de uitgifteprijs is uitgedrukt in een kavelprijs. Deze kavelprijs geldt ongeacht de grootte van het erfpachtterrein, met dien verstande dat het erfpachtterrein zodanig groot zal zijn, dat het geschikt is voor het doel waarvoor het wordt uitgegeven.
- c. Verschil tussen de werkelijke en de opgegeven grootte van het erfpachtterrein geeft overigens geen grond tot enige rechtsvordering.

### Duur van het recht

3. Het is de erfpachter niet toegestaan de erfpacht op te zeggen of daarvan eenzijdig afstand te doen.

### Herziening van de canon

4. Telkens na verloop van 10 jaar, te rekenen vanaf de datum van ingang van de erfpacht, dient de canon te worden herzien.
  5. a. Herziening van de canon kan tussentijds plaats vinden in de volgende gevallen:
    - als voorwaarde bij de toestemming van de gemeente (eigenaar) voor veranderd gebruik van de grond en/of opstallen, indien het met deze toestemming door de erfpachter te behalen voordeel daartoe redelijkerwijs aanleiding geeft;
    - als voorwaarde bij de toestemming van de gemeente (eigenaar) voor het realiseren van een wijziging van de bestaande opstallen, beplantingen en werken en/of het stichten van nieuwe bebouwing, beplantingen en werken indien het met deze toestemming door de erfpachter te behalen voordeel daartoe redelijkerwijs aanleiding geeft;
    - als voorwaarde bij de toestemming van de gemeente (eigenaar) voor het realiseren van de splitsing van de erfpacht, al dan niet als onderdeel van een splitsing in appartementrechten, indien het met deze toestemming door de erfpachter te behalen voordeel daartoe redelijkerwijs aanleiding geeft.
  - b. Deze herziening geschiedt met ingang van de datum waarop de gemeente de toestemming heeft verleend.
  - c. De na een tussentijdse herziening volgende herzieningen vinden plaats op de data hierboven aangegeven onder 4.
6. a. Bij herziening van de canon zal de nieuwe canon worden bepaald op het rekenkundig product van:
    - het bij deze voorwaarden behorende herzieningspercentage zoals dat geldt voor het kalenderkwartaal voorafgaande aan het kwartaal waarin de herzieningsdatum is gelegen; en
    - de grondwaarde op de herzieningsdatum.

## Algemene erfpachtvoorwaarden Schiedam 2004

- b. Het herzieningspercentage wordt, geldend voor een kalenderkwartaal, door burgemeester en wethouders in dat kalenderkwartaal vastgesteld op basis van het renteniveau van langlopende leningen aangeboden door de Bank voor Nederlandse Gemeenten over de aan dat kwartaal voorafgaande twaalf maanden.
- c. Bij de bepaling van de grondwaarde wordt geen rekening gehouden met opstallen, beplantingen en werken en andere door de erfpachter aangebrachte of veroorzaakte waardebeïnvloedende factoren, waaronder mede begrepen de uitkomsten van een eventueel op de grond uitgeoefend beroep of bedrijf.
- d. De canon zal in de onder 4 genoemde gevallen door herziening niet dalen onder het product van:
  - het gemiddelde rentepercentage (ook wel genaamd het renteomslagpercentage) zoals dat percentage in de begroting van het lopende jaar is aangehouden; en
  - de grondprijs c.q. uitgifteprijs zoals die in de akte van uitgifte is genoemd.
- e. De canon zal in de onder 5 genoemde gevallen door herziening niet dalen onder de geldende canon.
- f. De herziening van de canon dient voor rekening van de erfpachter te worden geconstateerd in een notariële akte en te worden ingeschreven in de daarvoor bestemde openbare registers (kadaster).

### Afkoop van de canon

7. a. In de erfpachtovereenkomst wordt opgenomen dat de canon bij aanvang van het recht voor een periode van 50 jaar kan worden afgekocht tegen een daarbij vermeld bedrag.
- b. Na verloop van 50 jaar na aanvang van het recht heeft de erfpachter het recht om de canon voor de resterende duur van het recht onder alsdan geldende financiële voorwaarden af te kopen tot de overeengekomen einddatum van de erfpacht, maar nimmer langer dan 50 jaar.
- c. Het hierboven onder 6 bepaalde is onverminderd van toepassing indien de canon voor een bepaalde periode is afgekocht. In dat geval dient de aanvullende canon eveneens te worden afgekocht en wel voor de tot het einde van de oorspronkelijke afkoopperiode resterende tijd. De afkoopsom voor deze aanvullende canon wordt vastgesteld via de zogenaamde methode van contantmaking met hantering van een percentage dat gelijk is aan het hierboven onder 6 genoemde herzieningspercentage.
- d. Indien de canon na ommekomst van een afkoopperiode niet wederom wordt afgekocht, wordt de canon met ingang van de dag volgend op het eind van de afkoopperiode herzien overeenkomstig het hierboven onder 4 en 5 bepaalde.
- e. De afkoop van de canon dient voor rekening van de erfpachter te worden geconstateerd in een notariële akte en te worden ingeschreven in de daarvoor bestemde openbare registers (kadaster).
- f. Gehele of gedeeltelijke terugbetaling van door middel van afkoop vooruitbetaalde canon is niet mogelijk.

### Betaling

8. a. De canon is bij achterafbetaling in twee gelijke halfjaarlijkse termijnen verschuldigd en is opeisbaar per 1 januari en 1 juli.
- b. Wanneer de eerste of de laatste termijn loopt over een gedeelte van een kalenderhalfjaar, wordt hij naar evenredigheid berekend.

## Algemene erfpachtvoorwaarden Schiedam 2004

- c. Alle aan de gemeente eenmalig of periodiek verschuldigde bedragen met betrekking tot het erfpachtterrein 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 erfpachtterrein.

### Lasten

9. a. Alle gewone en buitengewone lasten die op de zaak drukken dienen door de erfpachter te worden gedragen en voldaan. Alle gewone en buitengewone lasten die 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 passeren van de akte van vestiging en indien de ingebruikneming voor de datum van deze akte geschiedde, vanaf de datum van ingebruikneming.
- b. 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.

### Vertragsrente en boete wegens tekortschieten

10. a. 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 die de gemeente daaraan kan ontlenen, over het achterstallige een vertragsrente verschuldigd, berekend naar het percentage van de wettelijke rente vanaf de dag, waarop de canon had moeten zijn betaald, zulks met een minimum van vijftien euro; een gedeelte van een maand wordt hierbij voor een volle maand gerekend.
- b. Wegens het overigens niet, niet tijdig of niet behoorlijk - al dan niet door overmacht - voldoen aan enige op de erfpachter verplichting volgend uit de bepalingen van het erfpachtrecht kan de gemeente onverminderd het recht om nakoming en/of schadevergoeding in rechte te vorderen alsmede de overige rechten 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, of - in het geval de canon is afgekocht - de canon voor afkoop. De erfpachter is de opgelegde boete aan de gemeente verschuldigd en dient deze te voldoen binnen een maand na ontvangst van de mededeling waarbij de boete werd opgelegd.
- c. Naast de in hierboven onder b. bedoelde boete 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 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 een maand na ontvangst van het de mededeling waarmee de extra boete werd gevorderd.
- d. De kosten van invordering van achterstallige canon, vertragsrente en/of boete zijn voor rekening van de erfpachter.

## Algemene erfpachtvoorwaarden Schiedam 2004

### Vermindering erfpachtcanon

11. Voor geheel of gedeeltelijk gemis van het genot van de grond 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 de grond te wijten is aan schuld of tekortschieten van de kant van de gemeente (eigenaar).

### Ontsluiting en erfafscheiding

12. De gemeente draagt er voor zorg dat het erfpachtterrein door een verharde weg of een verhard pad wordt en blijft verbonden met het stadswegennet.
13. Erfpachter is verplicht het erfpachtterrein, voor zover grenzend aan gemeentelijke percelen en geen erfafscheidingen worden verkregen door sloten of opgaande muren, te voorzien van niet mandelige, dat wil zeggen binnen de perceelgrenzen gesitueerde, erfafscheidingen.

### Gebruik erfpachtterrein

14. Aan het erfpachtterrein of enig gedeelte daarvan mag geen andere gebruik worden gegeven dan na verkregen schriftelijke toestemming van de gemeente (eigenaar).

### Bebouwing - herstellingen erfpachtterrein en opstallen

15. Op het erfpachtterrein mag zonder al dan niet voorwaardelijke toestemming van de gemeente (eigenaar), geen motorbrandstofpompinstallatie worden opgericht, noch voor eigen gebruik, noch voor verkoop aan derden.
16.
  - a. Alle herstellingen en buitengewone herstellingen dienen door de erfpachter te worden verricht.
  - b. 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 de akte van vestiging - of in een eventueel meer actuele akte - omschreven 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.
  - c. De erfpachter is verplicht bij geheel of gedeeltelijk tenietgaan van de opstallen en werken deze ten spoedigste te doen herbouwen of herstellen; de gemeente (eigenaar) 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.
  - d. 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 (eigenaar), ongeacht of voor de sloop of de wijziging van het bouwvolume uit andere hoofde toestemming is of moest worden verleend.
  - e. Indien een gedeelte van het erfpachtterrein, al of niet voorlopig, onbebouwd blijft, dient de erfpachter het vrij te houden van onkruid en vervuiling.

## Algemene erfpachtvoorwaarden Schiedam 2004

- f. De erfpachter is verplicht het niet bebouwde gedeelte van het erfpachtterrein 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.

### Verbodbepaling, verplichtingen van erfpachter, vrijwaring door erfpachter

17. a. Het risico voor de opstallen, beplantingen en werken en het gebruik van het erfpachtterrein berust bij de erfpachter. De erfpachter vrijwaart de gemeente voor alle aanspraken van derden op vergoeding van schade die is ontstaan na de startdatum van de erfpacht - of, indien dit eerder is, na de datum van ingebruikname van de grond - door:
  - het gebruik of door verontreiniging van het erfpachtterrein en hetgeen zich daarop, daarin, daarboven etc. bevindt, door de erfpachter of door iemand die door de erfpachter is toegelaten;
  - gehele of gedeeltelijke instorting of op andere wijze geheel of gedeeltelijke tenietgaan van opstallen, beplantingen en werken op, of werken/leidingen in het erfpachtterrein.
- b. 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.
- c. 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.

### Nalatigheid, herstel door de gemeente

18. a. Indien de erfpachter enige met het erfpachtrecht verbonden verplichting niet, niet tijdig of behoorlijk nakomt, kan de gemeente deze verplichting op de kosten van de erfpachter doen uitvoeren. De gemeente is na ingebrekestelling en het verloop van een redelijke termijn gemachtigd op kosten van de erfpachter de gebrekkige nakoming te corrigeren. De gemeente maakt bij de toepassing het bovenstaand gebruik van de naar haar oordeel meest geschikte en doelmatige middelen.
- b. Het staat de erfpachter vanaf dat moment niet meer vrij om zonder toestemming van de gemeente de nalatigheid alsnog te herstellen.
- c. Indien de gemeente gebruik heeft gemaakt van de in dit artikel beschreven bevoegdheid, zal zij de erfpachter een gespecificeerde opgave van kosten zenden en daarbij aanzeggen dat het daardoor verschuldigde binnen twee maanden dient te worden voldaan.

### Overdracht, splitsing en samenvoeging van het recht/ondererfpacht, verhuur en in gebruik geven

19. a. Het recht van erfpacht mag zonder toestemming van de gemeente niet worden overgedragen of toebedeeld.
- b. Deze toestemming zal in ieder geval niet worden verleend:
  - indien niet wordt gegarandeerd dat uiterlijk bij het passeren van de akte van overdracht van de erfpacht achterstallige canonbedragen en al het overige ter zake verschuldigde zal worden voldaan;

## Algemene erfpachtvoorwaarden Schiedam 2004

- indien het een erfpachtrecht betreft met bedrijfsmatige gebruikbestemming en het bedrijf waarvoor toestemming wordt gevraagd volgens het gemeentelijk vestigingbeleid niet voor vestiging ter plaatse in aanmerking komt.
  - c. Onverminderd het hierboven onder b. bepaalde, zijn na overdracht of toedeling van de erfpacht op de zaak of een gedeelte daarvan of van een aandeel in de erfpacht, zowel de nieuwe erfpachter als zijn rechtsvoorganger hoofdelijk verbonden voor het met het erfpachtrecht verschuldigde.
20. a. Het recht van erfpacht mag zonder toestemming van de gemeente niet worden gesplitst door overdracht of toedeling van de erfpacht op een gedeelte van de zaak.
- b. Rechten van erfpacht mogen niet worden samengevoegd zonder toestemming van de gemeente.
- c. Het is de erfpachter niet toegestaan de zaak waarop het recht van erfpacht rust, geheel of ten dele in ondererfpacht te geven.
21. a. 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 erfpachtterrein door anderen wordt verkregen, in de desbetreffende akte de bepalingen van deze algemene erfpachtvoorwaarden en de bijzondere voorwaarden, waaronder het recht is verleend, op te nemen of daarnaar te verwijzen.
- b. Bij elke overgang van het recht, zoals door overdracht of toebedeling (scheiding en inbreng daaronder begrepen) alsmede in geval van vestiging van een zakelijk recht waardoor het gebruik van de erfpacht 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 toezending van een afschrift van de desbetreffende authentieke akte. De gemeente kan vorderen dat de rechthebbende tot staving van zijn recht door haar nodig geachte bescheiden overlegt.
22. a. Het recht van erfpacht mag zonder toestemming van de gemeente niet worden verhuurd, verpacht of anderszins in gebruik of genot worden afgestaan.
- b. Erfpachter is verplicht een dergelijke overeenkomst schriftelijk aan te gaan. De beëindiging ervan dient eveneens schriftelijk te geschieden.
- c. De gemeente kan van het in dit onderdeel bepaalde ontheffing verlenen, indien de erfpachter een toegelaten instelling is als bedoeld in de Woningwet, of indien het erfpachtrecht een gebouw omvat waarin zich 10 of meer woningen bevinden.
23. a. Het recht van erfpacht mag zonder toestemming van de gemeente niet worden betrokken in een splitsing in appartementrechten.
- b. Het recht van erfpacht mag zonder toestemming van de gemeente niet worden betrokken in een verdeling in deelnemings- of lidmaatschaprechten.
24. a. In de akte van splitsing dient te worden omschreven dat:
- een appartementrecht niet zonder toestemming van de gemeente mag worden overgedragen of toebedeeld;
  - een appartementrecht niet zonder toestemming van de gemeente mag worden gesplitst door overdracht of toedeling van het appartementrecht op een gedeelte van de zaak.
- b. De canon vormt een deelbare verplichting waarvoor de vereniging van eigenaars hoofdelijk aansprakelijk is.
- c. De vereniging van eigenaars zal ter zake van de erfpacht in de debiteurenadministratie van de gemeente worden opgenomen. In concrete gevallen kan gelet op de (bepaalde) omvang van een verenging van eigenaars hiervan worden afgeweken.

## Algemene erfpachtvoorwaarden Schiedam 2004

- d. Voor onderhandelingen betreffende de erfpacht, waaronder het bereiken van overeenstemming over een herziene canon en/of de afkoop daarvan, wordt de vereniging van eigenaars als erfpachter en derhalve enig aangesprokene beschouwd.

### Hoofdelijke verbondenheid en ondeelbaarheid

25. a. 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 verschuldigde bedragen.
- b. Indien de erfpacht op twee of meer rechtsopvolgers overgaat zijn deze hoofdelijk verbonden.
- c. Indien de erfpacht aan twee of meer (rechts)personen toekomt of behoort, dienen zij een 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 of instellen. Het hierna onder 31 inzake domiciliekeuze bepaalde is voor de vertegenwoordiger van overeenkomstige toepassing.

### Opzegging wegens tekortschieten in de nakoming door erfpachter

26. a. Indien de gemeente voornemens is gebruik te maken van de wettelijke bevoegdheid tot opzegging van de erfpacht wegens achterstand in de betaling van de canonbetaling of niet nakoming van andere op de erfpachter rustende verplichtingen geven burgemeester en wethouders van hun voornemen een dergelijk besluit te nemen door middel van een aangetekende brief kennis aan de erfpachter, de hypotheekhouder en eventuele andere belanghebbenden.
- b. Onder de niet nakoming van andere op de erfpachter rustende verplichtingen wordt in ieder geval begrepen:
  - de omstandigheid wanneer overgang van het erfpachtrecht ten gevolge heeft gehad dat niet alle erfpachtbepalingen meer op de erfpacht van toepassing zijn en, nadat de erfpachter daartoe is aangemaand, deze verloren bepalingen niet alsnog van toepassing zijn verklaard;
  - indien het een erfpachtrecht betreft met bedrijfsmatige gebruikbestemming, het door de erfpachter staken of slechts op beperkte wijze voortzetten van de exploitatie van het op erfpachtterrein gevestigde bedrijf.
- c. Burgemeester en wethouders besluiten niet tot opzegging van de erfpacht, zolang niet ten minste twee maanden na dagtekening van de kennisgeving zijn verstreken. Gedurende deze termijn kunnen de erfpachter, de hypotheekhouder en andere belanghebbenden grieven tegen het voorgenomen besluit bij burgemeester en wethouders inbrengen. Burgemeester en wethouders besluiten met inachtneming van de eventueel ontvangen grieven.
- d. Indien burgemeester en wethouders niet binnen een jaar na dagtekening van de kennisgeving tot opzegging hebben besloten, vervalt de bevoegdheid om de erfpacht ten gevolge op deze kennisgeving op te zeggen.
- e. 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.



## Algemene erfpachtvoorwaarden Schiedam 2004

- f. Indien voor de bij het besluit van burgemeester en wethouders vastgestelde dag waarop de erfpacht zal eindigen de oorzaak van de vervallenverklaring weggenomen wordt en alle hiermee verband houdende kosten en rente door de erfpachter zijn betaald, zijn aan het besluit tot opzegging en de opzegging zelf geen verdere rechtsgevolgen meer verbonden.

### Schadeloosstelling en oplevering na opzegging in verband met tekortschieten in de nakoming

27. a. Indien de erfpacht eindigt door opzegging als hierboven is beschreven, is het de erfpachter niet toegestaan de opstallen, beplantingen en werken geheel of gedeeltelijk weg te nemen.
- b. Vanaf de datum, waarop de erfpacht door opzegging is geëindigd, is de gemeente gerechtigd tot de opbrengst van eventuele verhuring e.d. 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.
- c. 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 erfpachtvoorwaarden toegestane grondgebruik.

### Verlenging looptijd erfpacht

28. a. Ten minste tien jaar voor de afloop van de erfpacht maakt de gemeente de erfpachter bij aangetekend schrijven op de afloopdatum van de erfpacht opmerkzaam. Zij deelt daarbij mee dat:
  - zij na het verloop van deze termijn de vrije beschikking over het erfpachtterrein wenst te hebben, of
  - de erfpachter het recht heeft te verlangen dat de erfpacht met twintig jaar wordt verlengd.
- b. Indien deze kennisgeving niet is verzonden, kan de erfpachter verlangen dat de erfpacht met twintig jaar wordt verlengd.
- c. Het verzoek van erfpachter tot verlenging als onder a. en als b. bedoeld dient schriftelijk te geschieden en moet uiterlijk negen jaar voor de op dat moment geldende einddatum van de erfpacht door de gemeente zijn ontvangen. De aldus verlangde verlenging kan niet door de gemeente worden geweigerd.
- d. De op dat moment geldende erfpachtvoorwaarden, waaronder de periodieke herziening van de canon en mogelijkheid tot afkoop blijven onveranderd van toepassing.
- e. De verlenging van de erfpacht wordt voor rekening van erfpachter geconstateerd in een notariële akte en ingeschreven in de daarvoor bestemde openbare registers (kadaster).

## Algemene erfpachtvoorwaarden Schiedam 2004

### Opstallen en oplevering bij einde recht na verloop van de erfpachttermijn

29. a. 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 erfpachtvoorwaarden toegestane grondgebruik.
- b. Hetgeen na de dag waarop de erfpacht eindigt op of in het erfpachtterrein 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.
- c. Indien de onder a. 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.
- d. De erfpachter heeft na het einde van de erfpacht geen recht op de in de wet geregelde vergoeding:
- indien het erfpachtterrein een andere bestemming had dan die van woningbouw;
  - indien de erfpachter de gebouwen, werken en beplantingen niet zelf heeft bekostigd;
  - voor zover de gebouwen, werken en beplantingen onverplicht waren aangebracht en hij ze bij het einde van de erfpacht mocht wegnemen. Onder deze zogenaamde onverplichte gebouwen, werken en beplantingen wordt in ieder geval begrepen hetgeen zonder schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders is gesticht in strijd met de voorwaarden, vervat in de akte van vestiging.

### Deskundigen

30. a. Telkens wanneer volgens deze overeenkomst de beslechting van een geschil door middel van het optreden van deskundigen tot de mogelijkheden behoort, kunnen partijen of kan de meest gerede partij de daartoe bevoegde rechter verzoeken deze deskundigen, ten getale van drie, te benoemen. Tevens wordt daarbij verzocht een van de drie deskundigen tot voorzitter te benoemen.
- b. De kosten van deskundigen, alsmede de kosten van hun benoeming, komen ten laste van partijen, ieder voor de helft.
- c. Indien de gemeente voornemens is een 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 door de daartoe bevoegde rechter te benoemen deskundigen.
- d. 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.
- e. De deskundigen beslissen niet dan nadat beide partijen, al dan niet bij gemachtigde, in de gelegenheid zijn gesteld te worden gehoord.
- f. De beslissing van de deskundigen heeft de kracht van bindend advies.

## Algemene erfpachtvoorwaarden Schiedam 2004

- g. De erfpachter machtigt de gemeente het resultaat van de beslissing voor rekening van erfpachter in een notariële akte vast te leggen en in te schrijven in de daarvoor bestemde openbare registers (kadaster).
- h. Deze deskundigenregeling laat de mogelijkheden om enig geschil rechtstreeks ter beslechting aan de daartoe bevoegde rechter voor te leggen en de binnen de burgerlijke rechtsvordering bestaande mogelijkheden tot het inschakelen van deskundigen onverlet. Indien de gemeente er voor kiest een geschil langs deze weg te beslechten zal zij de rechter tevens verzoeken de meest in het ongelijk gestelde partij in de kosten van de procedure te veroordelen.
- i. Voorts laat deze deskundigenregeling, indien daarover overeenstemming wordt bereikt, de mogelijkheid tot het sluiten van een vaststellingsovereenkomst - en in dat kader het door de gemeente en erfpachter gezamenlijk rechtstreeks (zonder tussenkomst van een rechter) aanwijzen van deskundigen - onverlet.

### Domiciliekeuze

- 31. 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.

### Slotbepalingen

- 32. a. Deze algemene erfpachtvoorwaarden dienen integraal te worden opgenomen in de akte van vestiging.  
b. Indien bij de uitgifte in erfpacht een afwijking van deze algemene erfpachtvoorwaarden is overeengekomen zal na de hierboven onder a. genoemde integrale opname een opsomming worden opgenomen van de overeengekomen afwijkingen.
- 33. De kosten met betrekking tot de erfpachtovereenkomst, de akte van vestiging, de afschriften, de kadastrale uitmeting en de kosten en rechten van alle uit deze overeenkomst voortvloeiende akten worden, door de erfpachter gedragen.
- 34. Eventuele overdrachtbelasting en/of omzetbelasting zijn voor rekening van de erfpachter.
- 35. Gedurende vier maanden voor 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.
- 36. Gegevens omtrent de erfpachter en het erfpachtterrein, een en ander als bedoeld in de Wet Persoonsregistraties, worden geregistreerd in de erfpachtadministratie van de gemeente Schiedam.