

Algemene voorwaarden voor uitgifte in erfpacht van de gemeente Utrecht (1968)

Heden de negende december

Negentien honderd acht en zestig, verschenen voor mij, Bastiaan Karel Wiohman van der Zalm, notaris ter standplaats Utrecht: de heer Hendrik Jan Mensink

Hoofdambtenaar ter gemeentesecretaris van Utrecht, wonende te Utrecht, volgens zijn verklaring optredende als gemachtigde overeenkomstig artikel 78 der gemeentewet van de Burgemeester van Utrecht krachtens diens besluit de dato negen en twintig november negentien honderd acht en zestig nummer 7921 V.H. die verklaarde dat, de gebruikelijke voorwaarden voor het in erfpacht geven van gronden voor de woningwetbouw bedoeld in de besluiten van de gemeenteraad van Utrecht de dato acht en twintig november negentien honderd acht en zestig nummer 7446/.1 tot en met 43 V.H.

en waarnaar in de desbetreffende akten van uitgifte in erfpacht zal worden verwezen als de Voorwaarden, waaronder de terreinen in erfpacht worden gegeven, luiden als volgt:

Artikel 1

1. Het terrein wordt in erfpacht uitgegeven onder de uitdrukkelijke bepaling, dat het is bestemd tot het daarop bouwen van woningen en voor zover het niet wordt bebouwd tot het inrichten van al dan niet gemeenschappelijke tuinen en kinderspeelplaatsen.
2. De met voorschotten van de gemeente gebouwde woningen mogen slechts als zodanig worden verhuurd. In deze woningen mogen geen alcoholhoudende dranken ten verkoop in voorraad genomen of verkocht worden.

Artikel 2

1. De erfpachtster is verplicht de woningen in behoorlijke staat tot genoegen van Burgemeester en Wethouders te onderhouden en bij gehele of gedeeltelijke vernieling of ernstige beschadiging, die ten spoedigste te doen herbouwen of herstellen.
2. De erfpachtster vrijwaart de Gemeente tegen elke aanspraak op vergoeding van kosten en schade, welke derden in geval van gehele of gedeeltelijke instorting van de op de erfpachtgrond te stichten woningen, tegen de Gemeente zouden kunnen doen gelden.
3. De woningen mogen zonder toestemming van Burgemeester en Wethouders niet worden afgebroken, noch geheel of gedeeltelijk worden verbouwd of vernieuwd. De plannen en bestekken voor eventuele herbouw of verbouwing alsmede de uitgewerkte begroting van kosten zijn aan de goedkeuring van Burgemeester en Wethouders onderworpen. De gunning mag niet hebben dan na verkregen machtiging van Burgemeester en Wethouders.
4. De erfpachtster is verplicht ervoor te zorgen, dat de gemeenschappelijke tuinen en kinderspeelplaatsen oom annexis worden aangelegd, onderhouden en geëxploiteerd met inachtneming van de door Burgemeester en Wethouders te geven voorschriften en aanwijzingen en tot genoegen van dat college.

Artikel 3

De erfpachtster is verplicht voor het toezicht van Gemeentewege op de exploitatie der woningen jaarlijks, op de eerste aanzegging van Burgemeester en Wethouders ten kantore van de Gemeente-ontvanger te storten een bedrag van één gulden vijftig cent (*f* 1,50) voor elk van de met voorschotten van de Gemeente gebouwde woningen.

Artikel 4

1. De canon is eerst verschuldigd met ingang van de dag waarop met de exploitatie van de op de in erfpacht uitgegeven grond/ is begonnen. De canon moet worden voldaan ten kantore van de Gemeenteontvanger in twee halfjaarlijkse termijnen, vervallende per dertig juni en een en dertig december van ieder jaar, met dien verstande, dat op de eerste vervalldag, volgende op de dag waarop met de exploitatie van de woningen is begonnen, en op de dag waarop het erfpachtrecht is geëindigd, een evenredig deel van de canon verschuldigd is.
2. Bij niet-tijdige betaling zal over de achterstallige bedragen een rente verschuldigd zijn berekend naar zes procent 's-jaars. Zonder gelijktijdige voldoening van het bedrag, waarmee de canon is verhoogd, behoeft de betaling der canon niet te worden aangenomen. Indien de niet-tijdige betaling naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders het gevolg is van wanbeheer, zullen Burgemeester en Wethouders aan de erfpachtster een boete van ten

hoogste eenduizend gulden (f 1.000,--) kunnen opleggen, zonder dat enige voorafgaande ingebrekestelling vereist zal zijn.

3. De canon moet worden betaald zonder enige korting of schuldvergelijking. In het bijzonder heeft de erfpachtster geen recht de korting bedoeld bij artikel 48 der wet van zes en twintig mei achttien honderd zeventig (Staatsblad nummer 82) toe te passen.
4. Indien de rentevoet van de door het Rijk aan de Gemeente verstrekte lening voor het aankopen en bouwrijp maken van de in erfpacht uitgegeven grond wordt gewijzigd kan de Gemeente de canon in overeenstemming met het gewijzigde rentepercentage van bedoelde rijkslening brengen.

Artikel 5

1. Alle lasten, welke op of ter zake van de eigendom van het terrein of wegens de verbouwing daarvan worden geheven, komen van de dag van in erfpachtgeving van de grond voor rekening van de erfpachtster.
2. De in het voorgaande lid bedoelde lasten, welke de Gemeente mocht hebben betaald, worden haar door de erfpachtster bij de eerstvolgende betalingstermijn der canon vergoed.
3. Zonder gelijktijdige vergoeding van de door de Gemeente betaalde lasten, behoeft de betaling der canon niet te worden aangenomen.

Artikel 6

Het terrein wordt in erfpacht gegeven in de staat waarin het zich bevindt, met alle beleningen, heersende en lijdende erfdienstbaarheden en verdere rechten en lasten als daaraan verbonden zijn, zonder dat de Gemeente tot enige vrijwaring hoegenaamd zal gehouden zijn.

Artikel 7

De erfpachtster moet, zonder vergoeding daarvoor te kunnen eisen, gedogen dat palen, kabels, draden, isolatoren, rozetten, aanduidingsborden en pijpleidingen, voor openbare doeleinden bestemd, op, in, aan of boven de in erfpacht gegeven grond en de opstallen worden aangebracht, onderhouden en vernieuwd, op de plaatsen en de wijze waarop Burgemeester en Wethouders dit nodig zullen achten. Omtrent de plaats wordt tevoren met de erfpachtster overleg gepleegd. Deze is verplicht al hetgeen krachtens dit artikel is aangebracht te laten bestaan.

Artikel 8

1. De erfpachtster is niet bevoegd zonder toestemming van Burgemeester en Wethouders haar recht op de haar in erfpacht uitgegeven grond, noch op een gedeelte daarvan te vervreemden.
2. Verlenen Burgemeester en Wethouders toestemming tot een vervreemding als bedoeld in het eerste lid, dan worden de rechten en verplichtingen zowel van de oude erfpachtster als van de nieuwe tegenover de Gemeente, indien zij dit vordert, opnieuw geregeld.

Artikel 9

Alle overeenkomsten door de erfpachtster te sluiten, die niet de gewone dagelijkse exploitatie betreffen, met name die betreffende de vervreemding of bezwaring van hetgeen aan de erfpachtster toebehoort, die betreffende buitengewone aflossingen en die betreffende het aangaan van geldleningen en dergelijke, behoeven de voorafgaande goedkeuring van Burgemeester en Wethouders.

Artikel 10

1. In geval van overdracht is de nieuwe verkrijger verplicht, binnen drie maanden na de overschrijving van zijn titel in de openbare registers, een authentiek afschrift of uittreksel daarvan – waarop ook de dagtekening, het deel en het nummer der overschrijving moeten vermeld zijn - aan Burgemeester en Wethouders in te leveren.
2. Indien geen nieuwe regeling, als bedoeld in artikel 8, sub 2, is getroffen, wordt tegelijk met de inlevering van het bedoelde afschrift of uittreksel door de nieuwe verkrijger aan Burgemeester en Wethouders een getekende verklaring ingeleverd, opgemaakt volgens een door hun College vastgesteld aan deze overeenkomst vastgehecht model A.

Artikel 11

Wanneer overeenkomstig het bepaalde in het vorige artikel het erfpachtsrecht in handen van een nieuwe verkrijger is gekomen, zal deze verplicht zijn, indien de canon van het afgelopen

erfpachtsjaar of de in artikel 5 bedoelde vergoedingen wegens door de Gemeente betaalde lasten nog geheel of gedeeltelijk verschuldigd zijn of wegens te late betaling van die canon ingevolge artikel 4 rente en/ of boete verschuldigd zijn en deze nog niet zijn voldaan, tegelijk met de inlevering van de stukken in het vorige artikel bedoeld, het volle bedrag der wegens canon, lasten, rente en boete verschuldigde gelden ten kantore van de gemeenteontvanger te betalen.

Artikel 12

1. De erfpachtster zal het erfpachtrecht en de opstallen niet met hypotheek mogen bezwaren, tenzij met toestemming van Burgemeester en Wethouders.
2. De met toestemming van Burgemeester en Wethouders ontstane hypothecaire vorderingen op het erfpachtrecht en de opstallen zullen door de Gemeente worden voldaan, vóór dat het erfpachtrecht ingevolge enige bepaling van deze overeenkomst eindigt of wordt vervallen verklaard.
3. De Gemeente zal echter tot voldoening dezer overeen vorderingen niet gehouden zijn, indien:
 - a. De hypotheekhouders, wier vorderingen worden voldaan, daarvoor niet tevens kwijting geven, met subrogatie der Gemeente in al hun rechten te dier zake;
 - b. de hypotheekhouders tevoren een deel hunner rechten hebben doen te loor gaan of aan anderen hebben doen overgaan zonder toestemming van Burgemeester en Wethouders.
4. Waar in het vervolg van deze voorwaarden van hypotheek en van (ingeschreven) hypotheekhouders wordt gesproken, worden daaronder alleen verstaan de volgens het eerste lid door Burgemeester en Wethouders goedgekeurde hypotheek en houders van dergelijke hypotheek.

Artikel 13

1. Onverminderd de bijzondere straffen, gesteld op niet voldoening aan de inhoud van enig artikel dezer bepalingen kan – met afwijking van de bepalingen der artikelen 780 en 781 van het Burgerlijk Wetboek – het erfpachtrecht bij besluit van de Gemeenteraad vervallen worden verklaard:
 - a. indien de erfpachtster niet voldoet aan of handelt in strijd met enig artikel van deze voorwaarden of van de bepalingen opgenomen in de akte, waarbij het voorschot voor de bouw der op de erfpachtgrond opgerichte woningen is verleend;
 - b. indien zij langer dan zes maanden in gebreke is gebleven de canon te betalen;
 - c. zodra het vonnis, waarbij de erfpachtster wordt failliet verklaard, in kracht van gewijsde is gegaan.
 - d. indien een executoriaal beslag wordt gelegd op het erfpachtrecht of op een of meer van de op de in erfpacht uitgegeven grond gestichte gebouwen;
 - e. indien de woningcorporatie aan welke het erfpachtrecht is verleend of overgedragen, wordt ontbonden of haar rechtspersoonlijkheid verliest, alsmede wanneer zij niet meer is toegelaten als instelling, die uitsluitend of mede in het belang van de volkshuisvesting werkzaam is. In deze gevallen behoudt de Gemeente het recht op de reeds verschuldigde canon alsmede op vergoeding van kosten, schade en interessen.
2. In het besluit tot vervallenverklaring van het erfpachtrecht zal de dag worden vastgesteld, waarop het recht zal geëindigd zijn en de grond met de daarop staande opstallen in behoorlijke staat van onderhoud ter vrije beschikking van de Gemeente gesteld zal moeten zijn. Tussen de dagtekening van het besluit daartoe van de Gemeenteraad en de dag, waarop het erfpachtrecht eindigt, zal een tijdruimte van tenminste negentig dagen moeten liggen.
3. Van het besluit tot vervallenverklaring van het erfpachtrecht zal aan de erfpachtster tweemaal met een tussenruimte van tenminste dertig dagen worden kennis gegeven.
4. Deze kennisgevingen worden bij deurwaardersexploijt gedaan.
5. De eerste kennisgeving zal binnen tien dagen na de dagtekening van het raadsbesluit geschieden.
6. Wordt vóór de in het besluit van de Gemeenteraad vastgestelde dag waarop het erfpachtrecht eindigt, de oorzaak van de vervallenverklaring weggenomen en worden bovendien de eventuele kosten van de in het eerste lid bedoelde kennisgevingen vóór die dag aan de gemeente vergoed, dan verliest dat besluit zijn kracht en wordt het geacht niet genomen te zijn.
7. Is die termijn voorbijgegaan zonder dat een en ander is geschied; dan is het erfpachtrecht geëindigd op de dag in het raadsbesluit bepaald. De Gemeente is alsdan bevoegd om op de wijze als Burgemeester en Wethouders geraden zullen achten, van het geëindigd zijn van het erfpachtrecht te doen blijken uit de openbare registers.

Artikel 14

1. Onverminderd het bepaalde in het voorgaande artikel heeft de Gemeente te allen tijde het recht, bij niet voldoening aan enige bepaling aan deze overeenkomst of van enige bepaling opgenomen in de akte, waarbij het voorschot voor de bouw der woningen is verleend, de ontbinding der overeenkomst of de vervallenverklaring van het erfpachtsrecht met of zonder schadevergoeding in rechte te vorderen.
2. Tenminste acht dagen vóór dat zij van dat recht gebruik maakt zal de Gemeente van het voornemen daartoe aan de hypotheekhouders op het erfpachtsrecht en de opstallen kennis geven.
3. Deze kennisgeving wordt bij deurwaardersexploit gedaan, hetzij aan de hypotheekhouders te hunnen huize, hetzij aan het door hen bij het borderel van inschrijving gekozen domicilie, hetzij aan de Griffie van de Arrondissementsrechtbank te Utrecht.

Artikel 15

Wanneer het erfpachtsrecht en de opstallen met hypotheek zijn bezwaard, zal de hypotheekhouder het in de openbare registers ingeschreven borderel aan Burgemeester en Wethouders moeten aantonen en aan hen moeten inleveren een authentiek afschrift der akte van hypotheekverlening, met een afschrift van het borderel en een verklaring, opgemaakt volgens een door Burgemeester en Wethouders vastgesteld, aan deze overeenkomst vastgehecht model B, waarbij de hypotheekhouder te kennen geeft van te zijnen behoeve in deze overeenkomst gestelde bepalingen gebruik te maken.

Zolang de vertoning en de inlevering van deze stukken niet heeft plaats gehad, zal de hypotheekhouder zich op geen enkele van de te zijnen aanzien gemaakte bepalingen dezer overeenkomst kunnen beroepen of die te zijnen voordele kunnen doen gelden.

Artikel 16

1. Binnen acht dagen na de eerste aan de erfpachtster gedane kennisgeving van het besluit van de Gemeenteraad tot vervallenverklaring van het erfpachtsrecht, bedoeld bij artikel 13, zullen Burgemeester en wethouders gehouden zijn van dat besluit kennis te geven aan de hypotheekhouders op het erfpachtsrecht en de opstallen.
2. Deze kennisgeving wordt bij deurwaardersexploit gedaan hetzij aan de hypotheekhouders te hunnen huize, hetzij aan het door hen bij het borderel van inschrijving gekozen domicilie, hetzij aan de Griffie van de Arrondissementsrechtbank te Utrecht.
3. Indien de Gemeente om andere redenen dan overtreding van het in artikel 12 vervatte verbod of de niet-naleving van een der bepalingen van de akte, waarbij het voorschot voor de bouw der woningen is verleend, gebruik maakt van de bevoegdheid, haar in artikel 13 eerste lid toegekend, is ieder der hypotheekhouders bevoegd in de plaats van de erfpachtster te voldoen aan de door deze verzuimde verplichtingen, voorzover die niet uitsluitend door deze kunnen worden vervuld.
4. Voldoen zij: of voldoet één hunner vóór de in het krachtens artikel 13, eerste lid genomen besluit van de Gemeenteraad vastgestelde dag, waarop het erfpachtsrecht eindigt, aan alle door de erfpachtster verzuimde verplichtingen, dan verliest dat besluit zijn kracht en wordt het geacht niet genomen te zijn.

Artikel 17

Is op de dag, waarop krachtens het besluit van de Gemeenteraad het erfpachtsrecht eindigt, aan de verzuimde verplichtingen noch door de erfpachtster noch door een der hypotheekhouders in haar plaats voldaan, of is het vonnis, waarbij deze overeenkomst is ontbonden, of de erfpachtster van haar recht is vervallen verklaard, in kracht van gewijsde gegaan, dan behoort het in erfpacht uitgegeven onroerend goed met de opstallen in volle en vrije eigendom aan de Gemeente, zonder dat deze tot enige vergoeding gehouden is en onverminderd het recht der Gemeente op schadevergoeding, zo daartoe termen zijn.

Artikel 18

1. Indien de Gemeente van oordeel is dat zij de vrije beschikking over het in erfpacht uitgegeven terrein en de opstallen moet verkrijgen, dan is zij bevoegd het erfpachtsrecht te doen eindigen en de opstallen te naasten.
2. Wordt aan de Gemeente een voorstel tot gebruikmaking van de in dit artikel aan de Gemeente toegekende bevoegdheid gedaan, dan zal daarvan door Burgemeester en Wethouders aan de erfpachtster en aan de hypotheekhouders worden kennis gegeven.
3. Deze kennisgeving wordt bij deurwaardersexploit gedaan.
4. Over een voorstel als bedoeld in het eerste lid kan door de Gemeenteraad niet worden beslist, zolang niet tenminste dertig dagen sedert de in het vorige lid bedoelde kennisgeving zijn verstreken.
5. Besluit de Gemeente van de haar in het eerste lid toegekende bevoegdheid gebruik te maken, dan zal de grond met de daarop staande opstallen ter vrije beschikking van de Gemeente gesteld moeten worden op de dag, in het besluit te bepalen, mits op de dag van de in het tweede lid van dit artikel bedoelde kennisgeving en de voor de beëindiging van het erfpachtsrecht vastgestelde datum een termijn van tenminste zes maanden ligt.
6. Heeft de Gemeente van het haar in dit artikel toegekende recht gebruik gemaakt, dan zijn Burgemeester en Wethouders bevoegd om, op de wijze als zij gerade zullen achten, van het eindigen van het erfpachtsrecht te doen blijken uit de openbare registers.

Artikel 19

Indien het erfpachtsrecht eindigt, wegens het verstrijken van de termijn, waarvoor het is verleend, treedt de Gemeente in de volle en vrije eigendom van de in erfpacht uitgegeven grond en van de zich daarop bevindende opstallen. De met toestemming van Burgemeester en Wethouders gestorte bedragen worden in dit geval aan aandeelhouders of leden terugbetaald.

Artikel 20

1. Waar in deze bepalingen een termijn is gesteld voor het doen van betalingen of het verrichten van handelingen, zal, wanneer het tegendeel niet uitdrukkelijk is vermeld, degene, die de betaling of de handeling had moeten verrichten, door het enkel verloop van de gestelde, termijn in gebreke zijn, zonder dat daartoe een ingebrekestelling nodig zal zijn.
2. Burgemeester en Wethouders kunnen verlenging van in deze voorwaarden gestelde termijnen voor het inleveren van stukken en afwijking van de bij deze voorwaarden behorende formulieren toestaan.

Artikel 21

De erfpachtster erkent schuldig te zijn aan de Gemeente onderscheidenlijk verbindt zich aan de Gemeente schuldig toekennen een bedrag ter grootte van de bouwkosten van de op de in erfpacht uitgegeven grond gestichte of nog te stichten opstallen; zij verplicht zich met de Gemeente een overeenkomst aan te gaan, waarin de terugbetaling van de schuld en de betaling van rente worden geregeld en waarin voorts de bij de erfpachtakte gevoegde "Voorwaarden, waaronder het voorschot wordt verleend" zullen worden opgenomen.

Artikel 22

De erfpachtster verbindt zich voorts tot het naleven van al die voorwaarden en bepalingen, welke door de Minister, met de uitvoering van de woningwet belast, aan de geldelijke steun van het rijk verbonden worden en welke naleving afhankelijk is van de medewerking van de erfpachtster, bedoelde voorwaarden en bepalingen worden geacht bij voorbaat in deze overeenkomst te zijn opgenomen.

Artikel 23

Terzake van de erfpacht wordt door de erfpachtster domicilie gekozen ten stadhuize te Utrecht.

Artikel 24

Waarin deze bepalingen gesproken wordt van het erfpachtsrecht wordt daaronder voor zoveel mogelijk het recht van opstal geacht te zijn begrepen.

Artikel 25

De kosten dezer akte en die der overschrijving daarvan worden door de erfpachtster gedragen. Van elk van de in de artikelen 10 en 15 bedoelde modellen A en B is een exemplaar aan deze akte vastgehecht.

De comparant is mij, notaris, bekend.

Deze in minuut opgemaakte akte is verleden te Utrecht op datum in het hoofd dezer gemeld in tegenwoordigheid van me juffrouw Johanna Theodora Teengs, twee/derde kandidaat-notaris, wonende te Utrecht en mevrouw Hillegonda Elisabeth Adriana ten Laak-Kok, audio-typiste, wonende te Vleuten als getuigen.

Onmiddellijk na voorlezing is deze akte door de comparanten, de getuigen en mij, notaris, ondertekend.

(Getekend) H.J. Mensink, J.Th. Teengs, H.E.A. ter Laak-Kok, B. van der Zal.

VOOR AFSCRIFT (Getekend) B. van der Zalm.

Doorgehaald op bladzijde 3 in regel 43 zeven letters.

Veranderd op bladzijde 4 in regel 35 het ene woord "eerste" in "derde".

Bijgevoegd op bladzijde 5 in regel 47 de vier letters "raad".

De ondergetekende, Bastiaan Karel-Wichman van der Zalm, notaris ter standplaats Utrecht verklaart, dat dit afschrift eensluidend is met het ter overschrijving aangeboden stuk.