



GEMEENTEBLAD VAN UTRECHT 1974

Algemene bepalingen voor de uitgifte in voortdurende erfpacht 1974

(Raadsbesluit van 15 augustus 1974)

INHOUD

Inleidende bepalingen

Titel 1. Algemeen

- 1.1. Begripsomschrijving.
- 1.2. Algemeen artikel.
- 1.3. Hoofdelijke aansprakelijkheid
- 1.4. Vormvoorschriften.
- 1.5. Keuze woonplaats.
- 1.6. Toestand en aanduiding object.
- 1.7. Deskundigen.

Titel 2. Financiële verplichtingen van de erfpachter

- 2.1. Vaststelling van de canon bij uitgifte.
- 2.2. Betaling canon/boeten.
- 2.3. Vooruitbetaling en terugbetaling canon.
- 2.4. Lasten.

Titel 3. Overige verplichtingen van de erfpachter

- 3.1. Verplichtingen van de erfpachter, welke niet zijn vermeld in Titel 2.
- 3.2. Verzuim.

Titel 4. Overgang van het recht van erfpacht

- 4.1. Wijziging in erfpacht(er).

Titel 5. Einde van het recht van erfpacht

- 5.1. Verbod van opzegging door erfpachter.
- 5.2. Beëindiging van het recht van erfpacht door de gemeente om redenen van algemeen belang en bepaling van de alsdan toe te kennen schadevergoeding.
- 5.3. Vervallenverklaring door de rechter.
- 5.4. Ontruiming.

Titel 6. Hypotheekhouders

- 6.1. Positie hypotheekhouders.
- 6.2. Bescherming hypotheekhouders.

***Titel 7. Wijziging van de canon en van de bepalingen en voorwaarden, waartegen respectievelijk waaronder een perceel is uitgegeven**

- 7.1. Wijziging van de canon.
- 7.2. Wijziging van de bepalingen en voorwaarden.

Titel 8. Slotbepalingen

- 8.1. Samenloop van rechtsmiddelen en vorderingen van de Gemeente.
- 8.2. Termijnen voor inlevering van stukken.
- 8.3. Aanhaling van de algemene bepalingen.

Bijlage I. Formulier A behorende bij artikel 1.5-2 en 4.1.1-2.

Bijlage II. Formulier B behorende bij artikel 6.

DE RAAD DER GEMEENTE UTRECHT;

gelezen de voordracht van Burgemeester en Wethouders van 8 augustus 1974 (Gedr. Verz. 1974, nr. 253);

gelet op artikel 167 der gemeentewet, zomede op zijn besluit van 31 augustus 1973, strekkende tot invoering van het in de Nota Grondbeleid, behorende bij Gedr. Verz. 1973, nr. 161, geschetste nieuwe erfpachtsstelsel;

B E S L U I T :

- I. te bepalen, dat met betrekking tot de uitgifte in voortdurende erfpacht de volgende bepaling in acht zal worden genomen:
Bij de schriftelijke aanbieding door of namens Burgemeester en Wethouders van een in erfpacht uit te geven perceel zal storting van een reserveringsvergoeding op jaarbasis worden gevorderd tot ten hoogste het bedrag van de vermoedelijke canon onder door of namens Burgemeester en Wethouders nader te bepalen voorwaarden.
- II. vast te stellen de volgende:
Algemene bepalingen voor de uitgifte in voortdurende erfpacht van gronden der gemeente Utrecht, bestemd voor andere doeleinden dan woningwetbouw.

TITEL I

Algemeen

AFDELING 1

Begripsomschrijving

1.1-1. Deze bepalingen verstaan onder:

a. opstallen:

de op of in de grond aanwezige onroerende zaken, ook die, welke door bestemming onder onroerende zaken worden begrepen.

- b. erfpachtstijdvak:
elke achtereenvolgende periode van vijftig jaren, waarvan de eerste aanvangt op de datum met ingang waarvan het recht van erfpacht wordt verleend, zulks onverminderd het bepaalde in het eerste lid van artikel 7.2.2.
- c. werkelijke grondwaarde:
de prijs, die de eigenaar met tact, geduld en goed koopmanschap voor zijn goed zou kunnen bedingen.
- d. wijziging van deze bepalingen of van (bijzondere) voorwaarden:
een wijziging, toevoeging of schrapping van een bepaling of voorwaarde alsmede het stellen van een nieuwe bepaling of voorwaarde.

AFDELING 2

Algemeen artikel

- 1.2. De uitgifte in erfpacht geschiedt:
 - a. tegen een canon in geld;
 - b. onder de volgende Algemene bepalingen en overigens onder voor elke afzonderlijke uitgifte nader vast te stellen bijzondere voorwaarden.

AFDELING 3

Hoofdelijke aansprakelijkheid

- 1.3-1. Indien het recht van erfpacht aan twee of meer personen toekomt, zijn deze hoofdelijk aansprakelijk voor het voldoen aan de verplichtingen, welke met betrekking tot dat recht tegenover de gemeente moeten worden nagekomen.
- 1.3-2. De verplichtingen van de erfpachter, welke uit het recht van erfpacht of de terzake aangegane overeenkomsten voortvloeien, zijn, zelfs ten aanzien van erfenamen en rechtverkrijgenden ondeelbaar.

AFDELING 4

Vormvoorschriften

- 1.4-1. Het verlijden van de akte van uitgifte in erfpacht en van akten, houdende wijziging van het recht van erfpacht moet binnen twee maanden na dagtekening van het desbetreffende besluit van de Gemeenteraad geschieden ten overstaan van een in het arrondissement Utrecht standplaats hebbende notaris, ter keuze van de erfpachter. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd deze termijn te verlengen.
- 1.4-2. Aan de gemeente wordt op kosten van de erfpachter een eerste grosse of een afschrift dan wel een uittreksel uitgereikt van de in dit artikel bedoelde akten.

- 1.4-3. Alle kosten verbonden aan het vestigen van het recht van erfpacht, waaronder mede eventueel verschuldigde omzetbelasting wordt begrepen, van de tenuitvoerlegging daarvan, van het constateren van de vooruitbetaling van de canon, als bedoeld in het tweede lid van artikel 2.3, van het splitsen of van enige andere wijziging van het recht van erfpacht, alsmede de kosten van eventuele kadastrale opmeting, komen voor rekening van de erfpachter. Voorzover deze kosten door de gemeente mochten zijn voorgeschieden, moeten deze bij het passeren van de in dit artikel bedoelde akten aan haar worden terugbetaald.
- 1.4-4. Het bepaalde in het tweede- en derde lid van dit artikel lijdt uitzondering, indien het eerste of tweede lid van artikel 7.2.1. toepassing vindt of indien de canon wordt verhoogd op grond van het bepaalde in het eerste lid c.q. lid 1A van artikel 7.1.1.

AFDELING 5

Keuze woonplaats

- 1.5-1. De erfpachter moet voor zich en zijn rechtverkrijgenden met betrekking tot het recht van erfpacht woonplaats kiezen binnen de gemeente Utrecht.
- 1.5-2. De keuze van woonplaats moet gedaan worden bij de akte van uitgifte in erfpacht, of in geval van overgang van het recht van erfpacht bij de verklaring, opgemaakt volgens het bij deze bepalingen behorende formulier A.
- 1.5-3. Zolang de keuze van een andere woonplaats binnen de gemeente Utrecht niet ter kennis van Burgemeester en Wethouders is gebracht bij deurwaardersexploit of door opneming van de nieuw gekozen woonplaats in een verklaring, als bedoeld in het tweede lid, blijft de oude gekozen woonplaats gelden en wordt de erfpachter geacht aldaar woonplaats te hebben gekozen.

AFDELING 6

Toestand en aanduiding object

- 1.6-1. Het onroerend goed wordt in erfpacht uitgegeven in de staat, waarin dit zich bevindt bij het verlijden van de erfpachtsakte, vrij van hypothecaire inschrijvingen en van beslagen, doch overigens met alle heersende en lijdende erfdienstbaarheden en verdere rechten en lasten, daaraan verbonden, zonder dat de gemeente tot enige vrijwaring gehouden is.
- 1.6-2. De erfpachter wordt geacht het hem in erfpacht uitgegeven goed volkomen te kennen en heeft nimmer aanspraak op vermindering van de canon wegens verkeerde of onvolledige opgave van grootte, vorm, aard, bestemming of belendingen.

- 1.6-3. Hij kan geen vermindering, kwijtschelding of teruggave van de canon vorderen wegens schade of onheilen, van welke aard ook, noch wegens het gemis van het genot van het in erfpacht uitgegeven goed, hetzij geheel, hetzij gedeeltelijk.

AFDELING 7

Deskundigen

- 1.7-1. Zo dikwijls in de bepalingen, waaronder een goed in erfpacht is uitgegeven, sprake is van deskundigen, wordt daaronder verstaan een aantal van drie.
- 1.7-2. De in het vorige lid bedoelde deskundigen zullen, op verzoek van de meest gereede partij, worden aangewezen door de President van de Arrondissementsrechtbank te Utrecht. Dit verzoek wordt tegelijkertijd ter kennis gebracht van de wederpartij.
- 1.7-3. De partij, die het in het tweede lid van dit artikel bedoelde verzoek heeft gedaan, doet binnen één week, nadat zij daarvan mededeling heeft ontvangen, de wederpartij opgaaf van degenen die zijn aangewezen als deskundigen.
- 1.7-4. De deskundigen hebben tot taak een bindend advies uit te brengen omtrent het punt van geschil tussen partijen, dat aan hen is voorgelegd.
- 1.7-5. Indien de deskundigen niet tot een eenstemmig advies kunnen komen, geldt als bindend advies het advies dat is uitgebracht bij meerderheid van stemmen.
- 1.7-6. Binnen drie maanden na de aanwijzing overeenkomstig het tweede lid van dit artikel moet het advies ter kennis van partijen worden gebracht.
- 1.7-7. Zo dikwijls aan het bepaalde in het voorgaande lid dreigt niet te worden voldaan of niet is voldaan, kunnen partijen de aldaar gestelde termijn in onderling overleg verlengen. Indien partijen hieromtrent niet tot overeenstemming kunnen komen of de deskundigen ook na het verstrijken van deze verlengde termijn nog geen advies hebben uitgebracht, kan één van hen de President van de Arrondissementsrechtbank te Utrecht verzoeken nieuwe deskundigen aan te wijzen.
- 1.7-8. Bij toepassing van de laatste volzin van het vorige lid, zijn de leden twee, laatste volzin, drie, vier, vijf, zes en zeven, eerste volzin, van overeenkomstige toepassing.
- 1.7-9. De deskundigen stellen bij hun bindend advies tevens de verhouding vast, waarin partijen de kosten van de door hen in te dienen declaratie moeten dragen.

TITEL 2

Financiële verplichtingen van de erfpachter

AFDELING 1

Vaststelling van de canon bij uitgifte

- 2.1-1. De canon wordt berekend naar een percentage van de werkelijke grondwaarde.

- 2.1-2. De in het eerste lid van dit artikel bedoelde grondwaarde is die, welke geldt op de dag, waarop Burgemeester en Wethouders de aanvrager berichten, dat zij bereid zijn aan de Gemeenteraad een voorstel te doen tot uitgifte in erfpacht.

AFDELING 2

Betaling van de canon/boeten

- 2.2-1. De canon moet bij vooruitbetaling in halfjaarlijkse termijnen worden voldaan door storting of overschrijving op postgirorekening nr. 6156 ten name van de Comptabele der gemeente, uiterlijk op de achtste werkdag van elk der maanden januari en juli, met dien verstande, dat de betaling van de eerste en laatste termijn, voorzover geen vol kalenderhalfjaar, zal geschieden tegelijk met de betaling over het eerste en het laatste volle kalenderhalfjaar.
- 2.2-2. Indien de canon niet tijdig wordt betaald, wordt hij voor elke maand, dat de betaling te laat geschiedt, gerekend van het tijdstip af, waarop ingevolge het eerste lid, uiterlijk had moeten worden betaald, verhoogd met één ten honderd van het achterstallige bedrag. Een gedeelte van een maand wordt voor een volle maand gerekend. Zonder gelijktijdige voldoening van het bedrag, waarmee de canon is verhoogd, behoeft de betaling niet te worden aangenomen. Een en ander laat onverlet het recht van de gemeente om vergoeding van kosten, schaden en interessen te vorderen, indien daartoe termen aanwezig zijn, alsmede om nakoming te eisen.
- 2.2-3. Wegens het niet-voldoen aan enige andere aan de erfpachter terzake van de hem verleende erfpacht opgelegde verplichting dan het betalen van de canon, kunnen Burgemeester en Wethouders hem een boete opleggen van ten hoogste vijf maal het bedrag van de canon, dat alsdan per jaar verschuldigd is, te betalen binnen de daarbij door hen gestelde termijn. De laatste zin van het tweede lid van dit artikel is van overeenkomstige toepassing.
- 2.2-4. Indien de erfpachter gedurende één maand in gebreke is gebleven om de canon te betalen en het recht van erfpacht is bezwaard met hypotheek, geven Burgemeester en Wethouders binnen veertien dagen na het eindigen van de termijn van één maand aan de hypotheekhouders kennis van het ingebreke zijn van de erfpachter.
- 2.2-5. De canon en al hetgeen met betrekking tot het recht van erfpacht overigens aan de gemeente is verschuldigd, moeten worden betaald zonder enige korting of schuldvergelijking, uit welken hoofde ook.

AFDELING 3

Vooruitbetaling en terugbetaling van de canon

- 2.3-1. Burgemeester en Wethouders kunnen in het tiende, twintigste, dertigste en/of veertigste jaar van een lopend erfpachtstijdvak met de erfpachter overeenkomen, dat de over een volle tien-jarige periode, als bedoeld in het eerste lid van

artikel 7.1.1., verschuldigde canons – behoudens een bedrag van f 15,— per jaar – door betaling van een bedrag ineens worden voldaan. Het in dat geval door de erfpachter te betalen bedrag is gelijk aan de, op basis van het in het eerste lid van artikel 2.1. bedoelde rentepercentage te berekenen, contante waarde van de tijdens de afkoopperiode verschuldigde canonbedragen.

- 2.3-2. De vooruitbetaling wordt geconstateerd bij onderhandse akte, welke de gemeente doet overschrijven in de daartoe bestemde openbare registers.
- 2.3-3. Ingeval van beëindiging van het recht van erfpacht, als bedoeld in de tweede afdeling van de vijfde titel, heeft de erfpachter recht op terugbetaling van een evenredig gedeelte van het vooruitbetaalde bedrag, dat zal worden berekend met gebruikmaking van dezelfde factoren als die, welke voor het bepalen van het bedrag, bedoeld in het eerste lid, hebben gegolden.

AFDELING 4

Lasten

- 2.4-1. Alle lasten, welke op of wegens de eigendom van de grond of wegens de bebouwing van de grond geheven worden, onder welke lasten mede eventueel verschuldigde omzetbelasting wordt begrepen, komen van de datum van ingang van het recht van erfpacht af ten laste van de erfpachter.
- 2.4-2. Wanneer de gemeente lasten, als bedoeld in het eerste lid heeft betaald, geven Burgemeester en Wethouders daarvan schriftelijk kennis aan de erfpachter. Deze is verplicht binnen één maand na ontvangst van de kennisgeving het opgegeven bedrag aan de gemeente terug te betalen.

TITEL 3

Overige verplichtingen van de erfpachter en verzuim

AFDELING 1

Verplichtingen van de erfpachter, welke niet zijn vermeld in TITEL 2

- 3.1.1-1. De erfpachter is verplicht:
 - a. de erfpachtsgrond en de daarop aanwezige en nog door hem op te richten opstallen in behoorlijke staat, ten genoegen van Burgemeester en Wethouders te onderhouden en deze opstallen bij geheel of gedeeltelijk tenietgaan (waaronder mede wordt verstaan gehele of gedeeltelijke sloop van opstallen), zo spoedig mogelijk te doen herbouwen of herstellen;
 - b. de gemeente te vrijwaren tegen elke aanspraak op vergoeding van kosten, schaden en interessen, welke derden wegens gehele of gedeeltelijke instorting van de opstallen tegen de gemeente zouden kunnen doen gelden;

- c. te gedogen, dat op, in, aan of boven de grond en de opstallen zoveel en zodanige palen, kabels, draden, isolatoren, rozetten, aanduidingsbordjes, schakelkasten, pijpleidingen en andere voorwerpen, voor openbare doeleinden bestemd, worden aangebracht en in stand gehouden, zolang als Burgemeester en Wethouders nodig achten dan wel worden hersteld of vernieuwd, wanneer dit door Burgemeester en Wethouders zal worden gelast en voorts ervoor zorg te dragen om al hetgeen krachtens het hier bepaalde is aangebracht te laten bestaan; omtrent de plaats, waar en de wijze waarop die voorwerpen worden aangebracht heeft tevoren overleg met de erfpachter plaats.

3.1.1-2. Alle schade, welke een onmiddellijk gevolg is van het aanbrengen, herstellen of vernieuwen van de in het vorige lid sub. c. bedoelde voorwerpen (met toebehoren) zal door de gemeente, naar haar keuze, op haar kosten worden hersteld of aan de rechthebbende worden vergoed.

3.1.2-1. Het is de erfpachter niet geoorloofd:

- a. in het gebruik van de grond en van de daarop aanwezige c.q. te stichten opstallen verandering te brengen;
- b. de grond met de daarop aanwezige opstallen gedurende langer dan een jaar ongebruikt te laten;
- c. op de grond en in hetgeen daarop is of zal worden gebouwd werkzaamheden te verrichten of een bedrijf uit te oefenen, waarvan, naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders, gevaar, schade, of hinder dan wel bezwaar uit een oogpunt van welstand of aantasting van het milieu te duchten is;
- d. de grond met de daarop aanwezige opstallen (mede) te gebruiken voor het plaatsen of aanbrengen van voorwerpen, waarvan, naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders, gevaar, schade, hinder, dan wel bezwaar uit een oogpunt van welstand te duchten is;

3.1.2-2. Het bepaalde in het vorige lid sub a en c is niet van toepassing bij de uitgifte van industrieterrein, tenzij bij een dergelijke uitgifte anders is bepaald.

3.1.2-3. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd van de in het eerste lid van dit artikel omschreven verbodsbepalingen schriftelijk ontheffing te verlenen en aan die ontheffing voor bepaalde tijd of tot wederopzegging voorwaarden te verbinden.

AFDELING 2

Verzuim

Indien de erfpachter enige verplichting niet nakomt binnen de daartoe gestelde termijn, is hij door het enkel verloop van de termijn in gebreke, zonder dat daartoe een ingebrekestelling vereist wordt.

- 3.2.1-2. Onverminderd het in het derde lid van artikel 2.2. bepaalde, zal, indien aan de eis van de gemeente tot herstel, verandering of verwijdering van hetgeen in strijd met de in de erfpachtsakte vervatte bepalingen en voorwaarden is verricht of nagelaten, binnen de door Burgemeester en Wethouders in een daartoe strekkende aanschrijving gestelde termijn niet wordt voldaan, de geëiste herstelling, verandering of verwijdering door of vanwege de gemeente kunnen geschieden op kosten van de nalatige.

TITEL 4

Overgang van het recht van erfpacht

AFDELING 1

Wijziging in erfpacht(er)

- 4.1.1-1. Indien de erfpachter voornemens is het recht van erfpacht te splitsen of geheel of gedeeltelijk te vervreemden is hij verplicht van dit voornemen schriftelijk mededeling te doen aan Burgemeester en Wethouders. Ingeval van overdracht, als hiervoor bedoeld, behoeft de regeling van de rechten en verplichtingen, zowel van de oude als van de nieuwe erfpachter, de goedkeuring van Burgemeester en Wethouders.
- 4.1.1-2. Ingeval van overgang van het recht van erfpacht, geheel of gedeeltelijk, moet de nieuwe erfpachter daarvan binnen één maand na de dag van overgang aan Burgemeester en Wethouders kennis geven bij een verklaring, opgemaakt volgens het bij deze Algemene bepalingen behorende en op zijn verzoek beschikbaar te stellen formulier A en aan hen tevens inzage geven van een of meer bescheiden, waaruit de overgang blijkt. Bovendien moet hij binnen genoemde termijn aan de gemeente betalen al hetgeen de vorige erfpachter haar met betrekking tot het recht van erfpacht nog schuldig is.
- 4.1.1-3. Indien het recht van erfpacht verkocht wordt wegens gerechtelijke tenuitvoerlegging of krachtens het beding, vermeld in artikel 1223 van het Burgerlijk Wetboek, wordt ten aanzien van de nieuwe erfpachter de in het vorige lid omschreven verplichting tot betaling beperkt tot de achterstallige bedragen van de canon en is de vorige erfpachter gehouden aan de gemeente te betalen al hetgeen hij haar met betrekking tot het recht van erfpacht overigens nog schuldig is.

TITEL 5

Einde van het recht van erfpacht

AFDELING 1

Verbod van opzegging door de erfpachter

- 5.1.1. Het is de erfpachter niet toegestaan van het recht van erfpacht afstand te doen of dit recht op te zeggen.

AFDELING 2

Beëindiging door de gemeente om redenen van algemeen belang en bepaling van de alsdan toe te kennen schadevergoeding

- 5.2.1-1. Het is de gemeente niet toegestaan het recht van erfpacht op andere wijze te beëindigen dan bij dit artikel en artikel 5.3.1 is bepaald.
- 5.2.1-2. Bij besluit van de Gemeenteraad kan het recht van erfpacht te allen tijde worden beëindigd, wanneer de gemeente naar het oordeel van de Gemeenteraad de beschikking over de in erfpacht uitgegeven grond dient te verkrijgen om bij dit besluit aan te geven redenen van algemeen belang.
- 5.2.1-3. Indien aan de Gemeenteraad een voorstel wordt gedaan om te besluiten het recht van erfpacht te doen eindigen volgens het bepaalde bij dit artikel, geven Burgemeester en Wethouders daarvan aan de erfpachter en aan de hypotheekhouder(s) kennis bij deurwaardersexploit. Omtrent een zodanig voorstel neemt de Gemeenteraad geen beslissing, zolang niet tenminste één maand sedert de kennisgeving is verstreken.
- 5.2.1-4. Wanneer de Gemeenteraad een besluit neemt, als bedoeld in het tweede lid, stelt hij tevens de dag vast, waarop het recht van erfpacht eindigt en de grond met de opstallen ontruimd ter vrije beschikking van de gemeente moet zijn gesteld. Tussen de dag van het raadsbesluit en de dag, waarop het recht van erfpacht eindigt, moet een tijdsruimte van tenminste zes maanden liggen.
- 5.2.1-5. Van een besluit, als bedoeld in het tweede lid, wordt eveneens kennis gegeven aan de erfpachter en de hypotheekhouder(s).
- 5.2.1-6. Indien het recht van erfpacht eindigt volgens het bepaalde bij dit artikel is de gemeente bevoegd daarvan te doen blijken in de openbare registers met verwijzing naar het raadsbesluit en naar de krachtens dit artikel aan de erfpachter gedane kennisgevingen.
- 5.2.2-1. Indien het recht van erfpacht wordt beëindigd krachtens het bepaalde in het tweede lid van artikel 5.2.1. zal de gemeente vergoeden de schade, welke het gevolg is van het eindigen van dit recht, met dien verstande, dat niet zal worden vergoed de waarde van hetgeen in strijd met enige bepaling of voorwaarde vervat in de akte van uitgifte in erfpacht of in een akte houdende wijziging van het recht van erfpacht, is gesticht, noch zal worden vergoed de bedrijfsschade, geleden ter zake van een bedrijf, dat in strijd met enige bepaling of voorwaarde, vervat in de akte van uitgifte in erfpacht of in een akte houdende wijziging van het recht van erfpacht op de grond of in de daarop gestichte opstallen wordt uitgeoefend.
- 5.2.2-2. Indien ten aanzien van de vergoeding, als bedoeld in het eerste lid van dit artikel, tussen partijen geen overeenstemming kan worden verkregen, dan wordt het bedrag van de schadevergoeding vastgesteld door deskundigen.

- 5.2.2-3. Bij de bepaling van het bedrag van de schadevergoeding, als bedoeld in het eerste lid van dit artikel, wordt geen rekening gehouden met nieuwbouw, verbouw of herbouw, waarmede is aangevangen, nadat overeenkomstig het bepaalde in het derde lid van artikel 5.2.1 het voornemen ter kennis van de erfpachter is gebracht, dat aan de Gemeenteraad zal worden voorgesteld om een besluit te nemen, als bedoeld in het tweede lid van artikel 5.2.1.
- 5.2.2-4. De gemeente keert de toegekende c.q. de door deskundigen bepaalde schadevergoeding aan de erfpachter uit na aftrek van hetgeen hij aan haar met betrekking tot het recht van erfpacht en eventueel uit anderen hoofde nog is verschuldigd.
- 5.2.2-5. Indien echter het recht van erfpacht met hypotheek was bezwaard, wordt met afwijking van het bepaalde in het vierde lid van dit artikel het bedrag van de schadevergoeding, na aftrek van de achterstallige bedragen van de canon en van hetgeen aan de gemeente met betrekking tot het recht van erfpacht overigens nog is verschuldigd, aan hypotheekhouder(s) uitgekeerd tot een door Burgemeester en Wethouders vast te stellen bedrag, hetwelk gelijk is aan het bedrag, dat de hypotheekhouder(s) zou toekomen, indien het een verdeling gold van de koopprijs in geval van gerechtelijke verkoop van het recht van erfpacht. Het overige bedrag der schadevergoeding wordt, nadat op dit bedrag eerst nog in mindering is gebracht hetgeen de erfpachter eventueel uit anderen hoofde nog aan de gemeente is verschuldigd, aan de erfpachter uitgekeerd.
- 5.2.2-6. Generlei uitkering aan de erfpachter heeft plaats, zolang niet de grond met de opstallen ontruimd ter vrije beschikking van de gemeente is gesteld.

AFDELING 3

Vervallenverklaring door de rechter

- 5.3.1-1. Indien de erfpachter in verzuim is de canon over twee achtereenvolgende jaren te betalen of in ernstige mate tekortschiet in de nakoming van enige andere verplichting, hem terzake van het aan hem verleende recht van erfpacht opgelegd, kan de gemeente, onverminderd het in het tweede en derde lid van artikel 2.2. bepaalde en onverminderd het recht van de gemeente op de reeds verschuldigde canon, de rechter verzoeken de erfpachter van zijn recht vervallen te verklaren.
- 5.3.1-2. Alvorens de gemeente overgaat tot het doen uitbrengen van de dagvaarding worden de erfpachter en de hypotheekhouder(s) in de gelegenheid gesteld om binnen een door Burgermeester en Wethouders te bepalen termijn van tenminste twee en ten hoogste zes maanden alsnog de oorzaak voor de vervallenverklaring weg te nemen, met vergoeding van de toegebrachte schade, de kosten en interessen, wanneer daartoe termen aanwezig zijn.

- 5.3.1-3. Indien de oorzaak voor de vervallenverklaring niet is weggenomen overeenkomstig het bepaalde in het voorgaande lid, zal de dagvaarding binnen acht dagen na het verstrijken van de overeenkomstig het vorige lid van dit artikel bepaalde termijn aan de hypotheekhouder(s) worden betekend.
- 5.3.1-4. Mits hij zekerheid stelt voor zijn toekomstige verplichtingen, kan de erfpachter tijdens het geding de vervallenverklaring voorkomen door alsnog zijn verplichtingen na te komen met vergoeding van de toegebrachte schade, de kosten en de interessen.
- 5.3.1-5. Indien de erfpachter gebruik maakt van de hem ingevolge het vorige lid geboden mogelijkheid om alsnog de oorzaak voor de vervallenverklaring weg te nemen dan zal binnen acht dagen, nadat de erfpachter de op grond van het voorgaande lid vereiste zekerheid heeft gesteld hiervan door de gemeente bij deurwaardersexploit mededeling worden gedaan aan de hypotheekhouder(s).
- 5.3.2-1. Indien het recht van erfpacht vervallen is verklaard op de in het vorige artikel bedoelde wijze, mag de erfpachter geen opstallen wegnemen en kan hij van de gemeente geen vergoeding van de waarde daarvan vorderen.
- 5.3.2-2. De gemeente is verplicht binnen zes maanden na de dag, waarop de grond met de opstallen ingevolge het rechterlijk vonnis tot vervallenverklaring ontruimd ter vrije beschikking van de gemeente moet zijn gesteld, een openbare verkoping volgens plaatselijke gewoonte en onder de gebruikelijke veilingvoorwaarden te doen houden van het recht van erfpacht op de grond met de opstallen, welk recht van erfpacht wordt verleend onder de bepalingen en voorwaarden, welke voor het geveilde recht gelden.
- 5.3.2-2A. De in het vorige lid van dit artikel genoemde verplichting geldt niet, indien op het tijdstip van gemeld rechterlijk vonnis aan de Gemeenteraad een voorstel is gedaan om het recht van erfpacht te beëindigen om redenen van algemeen belang, als bedoeld in het derde lid van artikel 5.2.1.
- 5.3.2-3. De prijs, welke voor het recht van erfpacht wordt betaald, wordt aan de erfpachter, wiens recht vervallen is verklaard, uitgekeerd na aftrek van hetgeen hij aan de gemeente met betrekking tot dat recht nog verschuldigd is, van de te haren laste komende kosten der verkoping en voorts, nadat op het dan overblijvende gedeelte van de opbrengst eerst nog in mindering is gebracht, hetgeen de erfpachter eventueel uit anderen hoofde nog aan de gemeente is verschuldigd.
- 5.3.2-4. Indien echter het recht van erfpacht met hypotheek was bezwaard, wordt de opbrengst van de verkoping, als bedoeld in het tweede lid van dit artikel, na aftrek van de achterstallige bedragen van de canon, van hetgeen de erfpachter met betrekking tot het recht van erfpacht overigens nog aan de gemeente verschuldigd is en van de ten laste van de gemeente komende kosten van de openbare verkoping, aan de hypotheekhouder(s) uitgekeerd tot een door Burgemeester en Wethouders vast te stellen bedrag, hetwelk gelijk is aan het

bedrag, dat de hypotheekhouder(s) zou toekomen, indien het een verdeling gold van het bedrag, dat wordt verkregen bij een gerechtelijke verkoop van het recht van erfpacht.

Het daarna overblijvende gedeelte van de opbrengst wordt aan de erfpachter, wiens recht vervallen is verklaard, uitgekeerd nadat eerst nog in mindering is gebracht hetgeen de erfpachter eventueel uit anderen hoofde nog aan de gemeente is verschuldigd.

- 5.3.2-5. Generlei uitkering aan de erfpachter heeft plaats, zolang niet de grond met de opstallen ontruimd ter vrije beschikking van de gemeente is gesteld.
- 5.3.2-6. Indien bij openbare verkoping geen bod wordt gedaan, of indien wel een bod is gedaan, maar de bieder niet in staat is het geboden bedrag te betalen, is de gemeente niet tot enige uitkering verplicht.
- 5.3.3-1. Indien het zesde lid van artikel 5.3.2 toepassing vindt, gaat de erfpacht eerst teniet door inschrijving in de openbare registers van het in kracht van gewijsde gegane vonnis.
- 5.3.3-2. Binnen 14 dagen na de dag, waarop ingevolge het vorige lid van dit artikel het recht van erfpacht teniet is gegaan, geven Burgemeester en Wethouders hiervan bij deurwaardersexploit kennis aan de erfpachter en aan de hypotheekhouder(s).

AFDELING 4

ONTRUIMING

- 5.4.1. Indien na het eindigen van het erfpachtsrecht de grond en het daarop gestichte niet vrijwillig worden ontruimd, zal de gemeente de ontruiming op kosten van de voormalige erfpachter doen bewerkstelligen door middel van de grosse van één der akten als bedoeld in het eerste lid van artikel 1.4.

TITEL 6

HYPOTHEEKHOUDERS

AFDELING 1

Positie hypotheekhouder(s)

- 6.1.1-1. Wanneer het recht van erfpacht met hypotheek is bezwaard, zullen het vierde lid van artikel 2 2., het derde lid van artikel 4.1.1., artikel 6.2 1. en de TITELS 5 en 7 voorzoveel deze op de hypotheekhouder(s) betrekking hebben, slechts van toepassing zijn, indien de hypotheekhouder – onder inlevering van een gewaarmerkt afschrift van het borderel - een verklaring bij Burgemeester en Wethouders heeft ingediend, opgemaakt volgens het bij deze algemene bepalingen behorende formulier B, waarbij de hypotheekhouder te kennen geeft van de in deze bepalingen ten behoeve van de hypotheekhouders opge

nomen voorschriften gebruik te maken en er in toe te stemmen dat kennisgevingen, ingevolge die voorschriften aan hem te doen, geschieden aan de werkelijke woonplaats of aan de bij de inschrijving der hypotheek gekozen woonplaats, ter keuze van de gemeente.

- 6.1.1-2. Het inleveren van de bedoelde verklaring kan alleen blijken uit een door Burgemeester en Wethouders afgegeven bewijsstuk.
- 6.1.1-3. De hypotheekhouder, die aan het in het eerste lid van dit artikel bepaalde gevolg geeft, is verplicht aan Burgemeester en Wethouders kennis te geven van het tenietgaan of van de doorhaling der hypothecaire inschrijving.

AFDELING 2

Bescherming hypotheekhouder(s)

- 6.2.1. De gemeente zal zonder toestemming van de hypotheekhouder(s) niet medewerken tot uitdrukkelijke opheffing van het recht van erfpacht met wederzijds goedvinden, noch, de grond aan de erfpachter overdragen noch het recht van erfpacht verkrijgen anders dan bij onteigening ten algemenen nutte.

TITEL 7

Wijziging van de canon en van de bepalingen, waartegen respectievelijk, waaronder een perceel is uitgegeven

AFDELING 1

Wijziging van de canon

- 7.1.1-1. Burgemeester en Wethouders zullen in het tiende, twintigste, dertigste en/of veertigste jaar van het lopende erfpachtstijdvak de canon, welke zal gelden voor de volgende tien-jarige periode, bepalen op het dan gebruikelijke percentage als bedoeld in het eerste lid van artikel 2:1., verminderd met de helft van het percentage, waarmee over het laatste kalenderjaar de kosten van gezinsconsumptie zijn gestegen, echter minimaal 5% van de dan geldende werkelijke grondwaarde dan wel, als dit hoger uitkomt, op het dan gebruikelijke percentage als bedoeld in het eerste lid van artikel 2.1. van de werkelijke grondwaarde bij uitgifte, met dien verstande, dat de canon nimmer op een lager bedrag zal worden gesteld dan op het bedrag, waarop de canon bij uitgifte is vastgesteld en dat de canon telkenmale niet hoger zal worden vastgesteld dan op tweemaal het bedrag van de laatstelijk geldende canon.
- 7.1.1-1A. Onverminderd het bepaalde in het voorgaande lid van dit artikel geldt, zolang er een wettelijke beheersing van de huurprijzen voor woningen van kracht is, voor de berekening van de herziening van de canon voor in erfpacht uitgegeven gronden, welke uitsluitend bestemd zijn voor de oprichting en/of instandhouding van woningen, dat, wanneer de grondwaarde

met een hoger percentage is gestegen dan het totale percentage van de wettelijk toegestane huurverhogingen voor het op de grond gebouwde in de aan het in het vorige lid van dit artikel bedoelde jaar voorafgaande tienjarige periode, de canonverhoging wordt beperkt tot laatstbedoeld percentage; bij stijging van de grondwaarde en gelijkblijven of dalen van de huurprijs in genoemde tienjarige periode blijft de canon gehandhaafd op het bedrag, dat geldt voor de voorafgaande tien-jarige periode.

- 7.1.1-2. Tenminste zes maanden vóór de aanvang van elke tien-jarige periode moet van het voornemen tot herziening, als bedoeld in het eerste lid van dit artikel bij aangetekende brief kennis worden gegeven aan de erfpachter.
- 7.1.1-2A. Is een kennisgeving, als bedoeld in het vorige lid van dit artikel, niet tijdig gedaan, dan blijft de tot dusver geldende canon ook voor de nieuwe tienjarige periode van een erfpachtstijdvak van kracht tot de eerstvolgende maand januari of juli, als bedoeld in het eerste lid van artikel 2.2, is verschenen, nadat, te rekenen vanaf het tijdstip, waarop de kennisgeving alsnog is uitgebracht, één jaar is verstreken. Het feit, dat de hier bedoelde kennisgeving niet tijdig is gedaan, brengt in de aanvangsdatum van de nieuwe tien-jarige periode geen wijziging.
- 7.1.1-3. Indien de erfpachter zich niet kan verenigen met de nieuwe grondwaarde, als bedoeld in het eerste lid van dit artikel, dan geeft hij binnen twee maanden na ontvangst van de desbetreffende beslissing van Burgemeester en Wethouders hiervan kennis aan dit College bij aangetekende brief.
- 7.1.1-4. Na ontvangst van de kennisgeving van de erfpachter, bedoeld in het voorgaande lid zal de nieuwe grondwaarde, met inachtneming van het bepaalde in het eerste lid casu quo lid 1A van dit artikel worden vastgesteld door deskundigen.
- 7.1.1-5. Het bedrag van de herziene canon wordt naar boven afgerond op hele guldens en zo spoedig mogelijk bij aangetekende brief ter kennis gebracht van de erfpachter en de hypotheekhouder(s).
- 7.1.1-6. De nieuwe canon is voor de eerste maal verschuldigd bij de aanvang van een tienjarige periode, tenzij de herziening heeft plaatsgevonden op grond van de omstandigheden als omschreven in artikel 7.1.2., eerste lid, in welke gevallen de gewijzigde canon zal gelden vanaf het tijdstip, waarop de gewijzigde erfpachtsbepalingen en –voorwaarden in werking zijn getreden.
- 7.1.2-1. Onverminderd het bepaalde in het eerste lid en in lid 1A van het vorige artikel kan herziening van de canon, op basis van de werkelijke waarde van de grond, ook plaatsvinden in de volgende gevallen.:
 - a. indien tegen het einde van een volledig erfpachtstijdvak herziening van de canon plaatsvindt, welke gewijzigde canon zal gelden voor de eerste tien jaren van een nieuw erfpachtstijdvak;
 - b. wanneer de erfpachter heeft verzocht om een wijziging overeenkomstig het bepaalde in artikel 7.2.3;

- c. indien een met toestemming van Burgemeester en Wethouders veranderd gebruik van de grond en of de opstallen naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders, daartoe aanleiding geeft, zulks met ingang van de datum van de verandering in het gebruik.

- 7.1.2-2. Wanneer de canon op grond van één van de in het vorige lid vermelde omstandigheden wordt herzien, gelden de in het eerste lid en in lid 1A van het vorige artikel aangegeven begrenzingen van de herziening van de canon niet en kan tevens, het percentage van de canon worden aangepast.
- 7.1.2-3. Onverminderd het bepaalde in het vorige lid van dit artikel zijn de leden 3 en 4 van artikel 7.1.1. op de herziening als bedoeld sub a in het eerste lid van dit artikel van overeenkomstige toepassing; lid 5 van artikel 7.1.1. is van gelijke toepassing op al de herzieningen als bedoeld in het eerste lid van dit artikel.

AFDELING 2

Wijziging Algemene bepalingen en/of bijzondere voorwaarden

- 7.2.1-1. Indien en voorzover de Gemeenteraad besluit tot wijziging van deze algemene bepalingen treden deze gewijzigde algemene bepalingen, onverminderd hetgeen in artikel 7.1.2. is gesteld, telkenmale in werking op de dag, waarop een nieuw erfpachtstijdvak na zulk een Raadsbesluit aanvangt.
- 7.2.1-2. Aan een uitgifte in erfpacht zonder bijzondere voorwaarden kunnen dergelijke voorwaarden alsnog worden verbonden en voor het geval dat wel bijzondere voorwaarden gelden kunnen deze worden gewijzigd. Deze alsnog gestelde of gewijzigde bijzondere voorwaarden treden in werking op de dag, als bedoeld in het vorige lid van dit artikel.
- 7.2.1-3. Tenminste twee jaren vóór afloop van een volledig erfpachtstijdvak, wordt de erfpachter en de hypotheekhouder(s) op het recht van erfpacht bij aangetekende brief kennis gegeven van de wijzigingen, als in het eerste en tweede lid van dit artikel bedoeld, welke gedurende het volgende erfpachtstijdvak van kracht zullen zijn.
- 7.2.1-4. Is een kennisgeving, als bedoeld in het vorige lid van dit artikel, niet tijdig gedaan of is een raadsbesluit genomen in de laatste twee jaren van het lopende erfpachtstijdvak dan blijven de tot dusverre geldende bepalingen en voorwaarden voor het nieuwe erfpachtstijdvak van kracht tot twee jaren zijn verstreken, te rekenen vanaf het tijdstip waarop de kennisgeving alsnog is uitgebracht. Het feit, dat de hier bedoelde kennisgeving niet tijdig is gedaan, brengt in de aanvangsdatum van de nieuwe tien-jarige periode geen wijziging.
- 7.2.1-5. Indien de erfpachter zich niet kan verenigen met de voorgestelde wijziging van de algemene bepalingen en/of bijzondere voorwaarden, als bedoeld in het eerste en tweede lid van dit artikel zijn de leden drie en vier van artikel 7.1.1. van overeenkomstige toepassing.

- 7.2.2-1. In afwijking van het bepaalde in het vorige artikel kunnen overeenkomstig het eerste lid van dat artikel gewijzigde bepalingen op een eerder tijdstip dan in dat lid is voorzien van toepassing worden verklaard, indien:
- a. de erfpachter heeft verzocht om een wijziging overeenkomstig het bepaalde in artikel 7.2.3;
 - b. indien een – met toestemming van Burgemeester en Wethouders – veranderd gebruik van de grond en de opstallen, naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders, daartoe aanleiding geeft, zulks met ingang van de datum waarop het gebruik is veranderd.
- 7.2.2-2. Indien het vorige lid van dit artikel toepassing vindt, kunnen tegelijkertijd ook in het aldaar genoemde geval sub b. de bijzondere voorwaarden worden gewijzigd.
- 7.2.3-1. De erfpachter kan, nadat drie jaren van enig erfpachtstijdvak zijn verstreken, doch uiterlijk twee jaren vóór het verstrijken daarvan om een tussentijdse wijziging verzoeken van de canon en/of van in de erfpachtsakte gestelde bepalingen en voorwaarden. Hij richt daartoe een met redenen omkleed verzoekschrift tot Burgemeester en Wethouders, onder overlegging van een schriftelijk bewijs van instemming van de hypotheekhouder(s).
- 7.2.3-2. Binnen zes maanden nadat een verzoekschrift, als bedoeld in het voorgaande lid, is ingekomen berichten Burgemeester en Wethouders de erfpachter en hypotheekhouder(s), welk voorstel zij voornemens zijn terzake bij de Gemeenteraad aanhangig te maken. Indien dat voorstel strekt tot gehele of gedeeltelijke inwilliging van het verzoek tot wijziging, doen Burgemeester en Wethouders daarbij mededeling van het tijdstip, waarop het nieuwe erfpachtstijdvak een aanvang neemt, van het bedrag, dat zij met toepassing van het eerste lid van artikel 7.1.2. per jaar als canon zullen voorstellen voor de eerste tien jaren van gemeld erfpachtstijdvak en van de voorgestelde wijziging van bepalingen en/of bijzondere voorwaarden.
- 7.2.3-3. Indien de erfpachter niet binnen zes maanden na ontvangst van het in het voorgaande lid bedoelde bericht in een aan Burgemeester en Wethouders gericht schrijven verklaart, zich met het door Burgemeester en Wethouders bij de Gemeenteraad in te dienen voorstel te kunnen verenigen, wordt zijn verzoek geacht te zijn vervallen.
- 7.2.3-4. Een Raadsbesluit tot wijziging van enige in de erfpachtsakte gestelde bepaling of voorwaarde, tot stand gekomen ingevolge het in deze afdeling bepaalde, wordt zo spoedig mogelijk ter kennis gebracht van de erfpachter en hypotheekhouder(s). Evenzo wordt, op zo kort mogelijke termijn, ter kennis van de hier bedoelde beperkt zakelijk gerechtigden gebracht het feit, dat het verzoek van de erfpachter ingevolge het derde lid van artikel 7.2.3 geacht wordt te zijn vervallen.

TITEL 8
Slotbepalingen

AFDELING 1

Samenloop van rechtsmiddelen of vorderingen van de gemeente

- 8.1. Voorzover in deze algemene bepalingen aan de gemeente enige bijzondere bevoegdheid is toegekend, laat deze bevoegdheid onaangetast het recht van de gemeente alle andere rechtsmiddelen of vorderingen, welke haar ten dienste staan of toekomen aan te wenden of in te stellen, voorzover deze bevoegdheid niet uitdrukkelijk beperkt of uitgesloten is.

AFDELING 2

Termijnen voor inlevering van stukken

- 8.2. Burgemeester en Wethouders kunnen verlenging van de in deze algemene bepalingen gestelde termijnen voor het inleveren van stukken en afwijking van de bij deze bepalingen behorende formulieren toestaan.

AFDELING 3

Aanhaling van deze Algemene bepalingen

- 8.3. Deze bepalingen kunnen worden aangehaald onder de titel van „Algemene bepalingen voor uitgifte in voortdurende erfpacht 1974”.
- II. de in de Algemene bepalingen bedoelde formulieren A en B vast te stellen overeenkomstig de bij dit besluit behorende modellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de Raad, gehouden op 15 augustus 1974.

De Secretaris,
Burger.

De Burgemeester,
T. Hartevelt (l.B.).

BIJLAGE I

Formulier A, behorende bij de Algemene bepalingen voor de uitgifte in voortdurende erfpacht 1974.

De ondergetekende(n),

(beroep),

(woonplaats),

verklaart, het recht van erfpacht,

verklaren, een onverdeeld aandeel in het recht van erfpacht, verleend op het onroerend goed, kadastraal bekend gemeente

sectie , nummer(s) (afkomstig van het

onroerend goed, dat op het tijdstip van de uitgifte in erfpacht bij het kadaster van die gemeente bekend was als sectie _____, onder nummer _____

aan

door de gemeente Utrecht bij akte, verleden op

ten overstaan van notaris

te

overgeschreven ten hypotheekkantore te Utrecht, op

in deed

,nummer

, uit kracht van

overgeschreven ten hypotheekkantore te Utrecht, op

in deel

, nummer

is overgegaan op hem (haar, hen), ondergetekende(n), onder dezelfde bepalingen, als daarop ten tijde van de overgang ingevolge de bepalingen van de akte van uitgifte in erfpacht van toepassing waren, zodat alle rechten en verplichtingen, welke uit de gemelde akte van uitgifte voor de erfpachter voortvloeien, sedert de

ten bate en ten laste komen van hem (haar, hen), ondergetekende(n), en verklaart (verklaren) terzake van gemeld recht van erfpacht (een onverdeeld aandeel in het recht van erfpacht) woonplaats te kiezen in de gemeente Utrecht,

Utrecht, de

BIJLAGE II

Formulier B, behorende bij de Algemene bepalingen voor de uitgifte in voortdurende erfpacht 1974.

De ondergetekende(n),
(beroep),
(woonplaats),

uit kracht van de akte van hypotheekverlening, verleden op
voor notaris te
ingeschreven ten hypotheekkantore te op
in deel nummer
houd(st)er(s) van een hypotheek op het (onverdeeld aandeel in het) recht van erfpacht.
dat de gemeente Utrecht bij notariële akte van de
verleend heeft aan
op de aan de
te Utrecht gelegen grond, kadastraal bekend gemeente ,
sectie , nummer (afkomstig van het
onroerend goed, dat op het tijdstip van uitgifte in erfpacht bij het kadaster van die ge-
meente bekend was als sectie
nummer), overgeschreven ten hypotheekkantore te Utrecht,
op in deel nummer , ten aanzien
van welk recht laatstelijk een akte van wijziging is opgemaakt op
ten overstaan van notaris
overgeschreven ten hypotheekkantore te Utrecht, op
in deel , nummer

verklaart (verklaren) gebruik te maken van de voorschriften, ten behoeve van hypo-
theekhouders opgenomen in de Algemene bepalingen, onder welke gemeld recht van
erfpacht is verleend, en er in toe stemmen, dat kennisgevingen, ingevolge die voor-
schriften aan hem (haar, hen) te doen, geschieden aan de werkelijke woonplaats of aan
de bij de inschrijving der hypotheek gekozen woonplaats ter keuze van de gemeente.

Hij (zij) verklaart (verklaren) tevens aan Burgemeester en Wethouders kennis te zullen
geven van het tenietgaan van de hypothecaire schuld en van alle gevallen, waarin hij
(zij) toestemming geeft (geven) de hierboven bedoelde inschrijving geheel of gedeel-
telijk door te halen.

Utrecht, de

19