



GEMEENTEBLAD VAN UTRECHT 1984

**Algemene bepalingen voor de uitgifte in voort-
durende erfpacht 1983**
(Raadsbesluit van 22 maart 1984)

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/ster

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

Titel 3. Overige verplichtingen van de erfpachter/ster en verzuim

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

Titel 4. Overgang van het recht van erfpacht

- 4.1. Wijziging in erfpacht(er/ster)
- 4.2. Anti-speculatiebeding

Titel 5. Einde van het recht van erfpacht

- 5.1. Verbod van opzegging door de erfpachter/ster
- 5.2. Beëindiging door de gemeente om redenen van algemeen belang, bepaling van de alsdan toe te kennen schadevergoeding

- 5.3. Vervallenverklaring door de rechter
- 5.4. Ontruiming

Titel 6. Hypotheekhouder/ster(s)

- 6.1. Positie hypotheekhouder/ster(s)
- 6.2. Bescherming hypotheekhouder/ster(s)

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

- 7.1. Wijziging van de canon
- 7.2. Wijziging Algemene bepalingen en/of bijzondere voorwaarden

Titel 8. Slotbepalingen

- 8.1. Samenloop van rechtsmiddelen of vorderingen van de gemeente
- 8.2. Termijnen voor inlevering van stukken
- 8.3. Aanhaling van deze 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 7 december 1983, nr. 3261 O.W./S.O. (Gedr. Verz. 1983, nr. 443);

gelet op artikel 167 der gemeentewet, alsmede op zijn besluit van 31 augustus 1973, strekkende tot invoering van het in de Nota Grondbeleid, behorende bij Gedr. Verz. 1973, nr. 161, geschetste erfpachtsstelsel, alsmede op zijn besluit van 15 augustus 1974 (Gedr. Verz. 1974, nr. 253), strekkende tot vaststelling van de Algemene bepalingen voor uitgifte in voortdurende erfpacht 1974;

B E S L U I T :

vast te stellen de volgende

ALGEMENE BEPALINGEN voor de uitgifte in voortdurende erfpacht van gronden der gemeente Utrecht.

TITEL 1

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 van ingang van het recht van erfpacht zulks onverminderd het bepaalde in het eerste lid van artikel 7.2.2.
- c. werkelijke grondwaarde:
de prijs die de eigena(a)r/es met tact, geduld en goed koopmanschap voor zijn/haar goed zou kunnen bedingen, als ware deze grond vrij van enig zakelijk en/of persoonlijk recht en als ware het goed vrij van opstallen.
- 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. a. de erfpacht geschiedt onder de verplichting voor de erfpachter/ster tot betaling van een geldsom - de canon - die in beginsel in twee halfjaarlijkse termijnen bij vooruitbetaling moet worden voldaan en als regel om de tien jaar kan worden herzien;
- b. de erfpacht geldt voor onbepaalde tijd (voortdurend);
- c. de erfpacht geschiedt voorts met inachtneming van:
 - deze Algemene bepalingen die in beginsel om de vijftig jaar kunnen worden herzien;
 - een of meer door de gemeente te stellen bijzondere voorwaarden die in elk geval het toegestane gebruik van de grond en - voorzover van toepassing - van de opstal(len) nauwkeurig vastleggen.

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/ster, welke uit het recht van erfpacht of de terzake aangegane overeenkomsten voortvloeien, zijn, zelfs ten aanzien van erfgenamen en rechtverkrijgenden onder bijzondere titel ondeelbaar.
- 1.3.3. In afwijking van het bepaalde in de leden 1. en 2. van dit artikel is de verplichting tot voldoening van de canon bij splitsing van het recht van erfpacht in appartementsrechten - na verkregen toestemming, als bedoeld onder 1.c. van artikel 4.1.1. - een voor rekening van de gezamenlijke appartements-eigenaren komende deelbare schuld, waarvoor zij jegens de gemeente gezamenlijk aansprakelijk zijn.

AFDELING 4

Vormvoorschriften

- 1.4.1. Het verlijden van de akte van uitgifte in erfpacht en van akten, houdende wijziging, waaronder begrepen splitsing en vervreemding, als bedoeld in artikel 4.1.1. van het recht van erfpacht moet binnen zestig dagen na dagtekening van het desbetreffende besluit van de Gemeenteraad of van het College van Burgemeester en Wethouders geschieden ten overstaan van een in het arrondissement Utrecht standplaats hebbende notaris, ter keuze van de erfpachter/ster. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd deze termijn te verlengen.
- 1.4.2. Aan de gemeente wordt op kosten van de erfpachter/ster een eerste grosse of een afschrift dan wel een uittreksel uitgereikt van de in dit artikel bedoelde akten, binnen dertig dagen na verlijden.
- 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/ster.

Voorzover deze kosten door de gemeente mochten zijn voorgeschoten, 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/ster moet voor zich en zijn/haar 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 opnemering van de nieuw gekozen woonplaats in een verklaring, als bedoeld in het tweede lid, blijft de oude gekozen woonplaats gelden en wordt de erfpachter/ster geacht aldaar woonplaats te hebben gekozen.

AFDELING 6

Toestand van aanduiding object

- 1.6.1. Het onroerend goed wordt geacht in erfpacht te zijn gegeven in de staat, waarin dit zich bevindt bij het vestigen van het recht van erfpacht, 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/ster wordt geacht het hem/haar 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/zij 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 met 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/ster

AFDELING 1

Vaststelling van de canon bij uitgifte

- 2.1.1. De canon wordt berekend naar een door Burgemeester en Wethouders aan de hand van de ontwikkeling van de trend van de marktrente voor langlopende geldleningen vast te stellen percentage van de werkelijke grondwaarde.
- 2.1.2. De in het eerste lid van dit artikel bedoelde marktrente en grondwaarde zijn die welke zijn vastgesteld in de overeenkomst tot uitgifte in erfpacht.
- 2.1.3. In afwijking van het bepaalde in de leden 1 en 2 van dit artikel is de grondwaarde voor grond bestemd voor de bouw van woningwoningen, gelijk aan die, welke door of namens de Minister belast met de portefeuilles Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening zal worden vastgesteld.

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. 450382 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. De kosten van alle gerechtelijke- en buitengerechtelijke maatregelen waaronder in ieder geval begrepen zijn incassokosten en kosten voor rechtskundige bijstand zijn voor rekening van de erfpachter/ster.
- 2.2.3. Wegens het niet-voldoen aan enige andere aan de erfpachter/ster terzake van de hem/haar verleende erfpacht opgelegde verplichting dan het betalen van de canon, kunnen Burgemeester en Wethouders hem/haar 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/ster gedurende één maand in gebreke is gebleven om de canon te betalen en het recht van erfpacht is bezwaard met hypothe(ek)(en), geven Burgemeester en Wethouders binnen veertien dagen na het eindigen van de termijn van één maand aan de hypotheekhouder/ster(s) kennis van het ingebreke zijn van de erfpachter/ster.
- 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 welke hoofde ook.

AFDELING 3

Vooruitbetaling en terugbetaling van de canon

- 2.3.1. Bij het vestigen van het recht van erfpacht of het ingaan van een nieuw erfpachtstijdvak, heeft de erfpachter/ster het recht de erfpachtstermijnen over het erfpachtstijdvak, behoudens een niet herzienbare canon van f 25,— per jaar, door betaling van een bedrag ineens te voldoen (afkoop).

Dit bedrag is gelijk aan de vastgestelde grondwaarde bij de aanvang van het desbetreffende erfpachtstijdvak.

- 2.3.2. De erfpachter/ster kan bij het ingaan van het tiende, twintigste, dertigste en/of veertigste jaar, Burgemeester en Wethouders verzoeken om per die datum een nieuw erfpachtstijdvak als bedoeld in artikel 1.1.1. te laten ingaan, teneinde van de afkoopmogelijkheid als bedoeld in artikel 2.3.1. gebruik te kunnen maken, met dien verstande dat de afkoopsom gelijk is aan de dan geldende grondwaarde. Dit verzoek dient te geschieden op grond en met toepassing van het in artikel 7.2.3.1. e.v. gestelde.
- 2.3.3. De erfpachter/ster van grond bestemd voor de bouw van huurwoningen in de sociale sector is verplicht de erfpachtstermijnen over een erfpachtstijdvak, behoudens een niet herzienbare canon van f 25,— per jaar, door betaling van een bedrag ineens te voldoen (verplichte afkoop). Dit bedrag is gelijk aan de grondwaarde als bedoeld in artikel 2.3.1.
- 2.3.4. In geval van beëindiging van het recht van erfpacht als bedoeld in de tweede afdeling van de vijfde titel, heeft de erfpachter/ster recht op terugbetaling, van een bedrag, gelijk aan de contante waarde van de voor het resterende erfpachtstijdvak nog te betalen, canonbedragen (als waren deze niet afgekocht), berekend op basis van het rentepercentage als bedoeld in artikel 2.1. en van de verschuldigde canonbedragen vastgesteld op basis van artikel 2.1.
- 2.3.5. De vooruitbetaling wordt geconstateerd in de akte van uitgifte in erfpacht of bij onderhandse akte, welke de gemeente doet overschrijven in de daartoe bestemde registers.

AFDELING 4

Lasten

- 2.4.1. Alle lasten, welke op of wegens de eigendom van 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/ster.

- 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/ster. Deze is verplicht binnen één maand na ontvangst van de kennisgeving het opgegeven bedrag aan de gemeente terug te betalen.

TITEL 3

Overigen verplichtingen van de erfpachter/ster en verzuim

AFDELING 1

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

- 3.1.1. De erfpachter/ster is verplicht:
- a. de erfpachtsgrond en de daarop aanwezige en nog door hem/haar 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, schade 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/ster plaats;
 - d. terstond na het verlijden van de erfpachtsakte met de bebouwing van het perceel een aanvang te maken, behoudens door Burgemeester en Wethouders te verlenen uitstel; de bouw moet regelmatig worden voortgezet en moet, behoudens door Burgemeester en Wethouders te verlenen uitstel, uiterlijk een jaar na de dag waarop de erfpachtsakte is verleden, zover zijn voltooid dat daarvoor een verklaring kan worden afgegeven dat het gebouwde voldoet aan de bepalingen van de bouwverordening en is opgericht overeenkomstig de verleende bouwvergunning;

- e. de versnijdingen van de op het perceel op te richten bouwwerken, voorzover deze langs de scheidingen van het perceel worden geplaatst, ten genoegen van Burgemeester en Wethouders te leggen; voorzover langs de openbare straat wordt gebouwd, mogen de versnijdingen in gemeentegrond worden gelegd;
- f. ervoor zorg te dragen dat de op openbare terrein aanwezige zandaanvullingen niet worden aangetast; indien zulks in verband met afgravingen t.b.v. de bouw niet te vermijden is, moeten deze ontgravingen door en voor rekening van de erfpachter/ster na de bouw met schoon zand worden aangevuld;
- g. indien het perceel verder moet worden opgehoogd en/of afgegraven, dit voor eigen rekening te doen uitvoeren; ophoging van het perceel mag alleen geschieden met zuiver zand, danwel met goede tuingrond, voorzover het perceel bestemd is voor tuin, tenzij Burgemeester en Wethouders afwijking toestaan;
- h. het perceel, voorzover dit niet wordt (is) bebouwd en niet wordt gebruikt als parkeerterrein, ten genoegen van Burgemeester en Wethouders binnen een jaar na het gereedkomen van de bouw, als tuin en erf aan te leggen en als zodanig in goede staat te onderhouden en - waar nodig - van bestrating te voorzien;
- i. indien herstel en/of aanpassing van de verharding van de openbare weg ten behoeve van het perceel dient plaats te vinden, de werkzaamheden door de gemeente te laten uitvoeren; de hieraan verbonden kosten komen voor rekening van de erfpachter/ster;
- j. het perceel ten genoegen van Burgemeester en Wethouders af te scheiden en te allen tijde afgescheiden te houden van de aangrenzende percelen en de openbare weg.
De afscheiding moet geheel op het in erfpacht uitgegeven perceel worden geplaatst. Indien de erfpachter/ster binnen een maand na daartoe door Burgemeester en Wethouders bij aangezekende brief te zijn aangemaand, niet aan deze verplichting voldoet, zal de gemeente zonder rechtelijke tussenkomst gerechtigd zijn op kosten van de erfpachter/ster de voor deze afscheiding noodzakelijke voorziening zelf te treffen;
- k. de vergunningen voor het verkrijgen van aansluitingen op gas-, water- en elektrische leidingen zelf aan te vragen; de kosten verbonden aan het maken van de aansluitingen zijn voor rekening van de erfpachter/ster.

- i. de namens de gemeente optredende ambtena(a)r(en), na voorafgaande schriftelijke mededeling, tot opnemning van het perceel en de daartoe te stichten c.q. gestichte opstal(len) toe te laten, teneinde deze(n) te laten controleren of de erfpachter/ster de verplichtingen waartoe hij/zij zich heeft verbonden op de juiste wijze nakomt c.q. is nagekomen.
- 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/ster 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 of handelingen te verrichten of voldoende maatregelen achterwege te laten, als gevolg waarvan naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders schade, of hinder, dan wel bezwaar uit een oogpunt van welstand bodem- of andere vormen van milieuverontreiniging kunnen ontstaan;
 - 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. a. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd een onderzoek in te stellen naar de aanwezigheid van verschijnselen van verontreiniging in het erfpachtsterrein.
- b. Zij zijn voorts bevoegd om bij geconstateerde verontreiniging de gevolgen daarvan voor rekening van de erfpachter/ster op te heffen op de wijze en in de omvang zoals alsdan nodig zal blijken, ook indien die gevolgen zich buiten het erfpachtsterrein mochten uitstrekken.
 - c. De gemeente is in de gevallen genoemd onder a. en b. niet aansprakelijk voor de kosten of schade, welke de erfpachter/ster wegens stagnatie of anderszins mocht ondervinden.

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

AFDELING 2

Verzuim

- 3.2.1.1. Indien de erfpachter/ster enige verplichting niet nakomt binnen de daartoe gestelde termijn, is hij/zij 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/ster)

- 4.1.1.1. a. De erfpachter/ster is tot verticale splitsing van het recht van erfpacht, tot splitsing in appartementsrechten of tot samenvoeging van rechten van erfpacht slechts bevoegd na voorafgaande schriftelijke toestemming van Burgemeester en Wethouders.
- b. Indien Burgemeester en Wethouders toestemming verlenen tot verticale splitsing van het recht van erfpacht, stellen zij daarbij vast welke canon zal gelden voor elk van de nieuw te vormen rechten van erfpacht.
- c. Indien Burgemeester en Wethouders toestemming verlenen tot splitsing in appartementsrechten, stellen zij vast in welke verhouding de canon over elk der appartementsrechten wordt verdeeld.
- d. Indien Burgemeester en Wethouders voornemens zijn de in sub a. van dit artikel bedoelde toestemming te verlenen, doen zij daarvan schriftelijk mededeling aan de hypotheekhouder/ster(s).

- e. Indien de erfpachter/ster voornemens is het recht van erfpacht in zijn geheel of gedeeltelijk te vervreemden dan wel over te gaan tot het verrichten van een van de sub a. bedoelde rechtshandelingen, is hij/zij verplicht van dit voornemen schriftelijk mededeling te doen aan Burgemeester en Wethouders. Onder vervreemding van het erfpachtsrecht wordt mede verstaan de scheiding en deling van het erfpachtsrecht tussen gezamenlijke rechthebbenden.
- f. Ingeval van overdracht, als in dit artikel bedoeld, behoeft de regeling van de rechten en verplichtingen, zowel van de oude als de nieuwe erfpachter/ster, de goedkeuring van Burgemeester en Wethouders.
- g. Binnen 60 dagen na ontvangst van de schriftelijke mededeling, als bedoeld onder e. van dit artikel, berichten Burgemeester en Wethouders of, en zo ja, onder welke voorwaarden, zij bereid zijn de toestemming als vereist ingevolge het bepaalde onder a. en de goedkeuring als bedoeld onder f. van dit artikel, te verlenen.

- 4.1.1.2. Ingeval van overgang van het recht van erfpacht, geheel of gedeeltelijk, alsmede bij verkoop van het recht van erfpacht, wegens gerechtelijke tenuitvoerlegging of krachtens het beding, vermeld in artikel 1223 tweede lid van het Burgerlijk Wetboek, moet de nieuwe erfpachter/ster daarvan binnen één maand na de dag van overgang aan Burgemeester en Wethouders kennis geven bij een verklaring, opge maakt volgens het bij deze Algemene bepalingen behorende en op zijn/haar verzoek beschikbaar te stellen formulier A en aan hen tevens inzage te geven van een of meer bescheiden, waaruit de overgang blijkt. Bovendien moet hij/zij binnen genoemde termijn aan de gemeente betalen al hetgeen de vorige erfpachter/ster haar met betrekking tot het recht van erfpacht nog schuldig is.

AFDELING 2

Anti-speculatie beding

- 4.2.1.1. Onverminderd het bepaalde in AFDELING 1 van deze TITEL is - behoudens het bepaalde onder 2. van dit artikel - de erfpachter/ster van grond met als bestemming wonen verplicht met zijn/haar gezin gedurende een periode van minimaal zes jaren, te rekenen vanaf het tijdstip van aanvang van het recht van erfpacht, de zich op het in erfpacht uitgegeven perceel bevindende opstal zelf te bewonen.

4.2.1.2. Indien de erfpachter/ster vóór het verstrijken van de sub I. van dit artikel genoemde termijn zijn/haar recht van erfpacht geheel of gedeeltelijk wil splitsen, vervreemden, met een zakelijk genotsrecht of persoonlijk recht bezwaren, dan wel de grond met de zich daarop bevindende opstal wil verhuren of op andere wijze aan derden in gebruik wil geven, is hij/zij verplicht dat recht aan een door Burgemeester en Wethouders aan te wijzen gegadigde (waaronder begrepen verenigingen, vennootschappen en stichtingen, die in het belang van de volkshuisvesting werkzaam zijn) te verkopen tegen de oorspronkelijke contraprestatie voor de opstal, inclusief omzetbelasting, welke som vermenigvuldigd dient te worden met een breuk, waarvan de noemer wordt gevormd door het globale kwartaalindexcijfer van de bouwkosten van woningen, dat werd gepubliceerd voor het kwartaal, waarin de verplichtingen tot het betalen van de oorspronkelijke contraprestatie zijn aangegaan en de teller door zodanige indexcijfer voor het kwartaal, waarin de erfpachter/ster de gemeente schriftelijk in kennis stelt van zijn/haar voornemen tot splitsing, vervreemding, bezwaring, verhuring of enige andere ingebruikgeving als hierover bedoeld, of - bij ontbreken van laatstgenoemd cijfer - door het indexcijfer voor het daaraan ten laatst voorafgaande kwartaal; onder het indexcijfer van de bouwkosten wordt ten deze verstaan het door het Centraal Bureau voor de Statistiek te 's-Gravenhage (hierna aan te duiden als "C.B.S.") te publiceren globale indexcijfer van de bouwkosten, van woningen, op basis 1975 = 100, zoals dit eerst in het Statistisch bulletin van het C.B.S. wordt gepubliceerd en vervolgens in de Maandstatistiek bouwnijverheid wordt opgenomen.

Mocht het C.B.S. te eniger tijd overgaan tot publicatie van de bovenbedoelde indexcijfers op een meer recente tijdsbasis, dan zullen de cijfers van de nieuwe reeks in aanmerking worden genomen, waarbij de koppeling van de cijfers van de nieuwe reeks aan die van de voorafgaande reeksen door het C.B.S. zal geschieden.

Indien te eniger tijd het C.B.S. mocht worden opgeheven of de bovenvermelde statistische gegevens niet meer zou publiceren, zullen partijen in onderling overleg - en bij gebreke van overeenstemming door middel van een rechtelijke uitspraak daaromtrent - andere statistische gegevens aanvaarden, die in redelijkheid eenzelfde inzicht verschaffen als partijen bij het aangaan van deze overeenkomst voor ogen stond.

- 4.2.1.3. De contraprestatie, als bedoeld onder 2. van dit artikel wordt verhoogd met de kosten van eventuele veranderingen, als bedoeld in artikel 39 van de onteigeningswet, die in, aan of bij de desbetreffende woning zijn aangebracht na het tijdstip van vestiging van het recht van erfpacht en welke niet zijn begrepen in de aanneemsom en/of koopsom.
- 4.2.1.4. Indien de gemeente niet binnen 3 maanden, te rekenen vanaf het tijdstip, waarop de erfpachter/ster zijn/haar voornemen, als bedoeld onder 2. van dit artikel, schriftelijk aan de gemeente kenbaar heeft gemaakt, een gegadigde aan hem/haar heeft voorgesteld, welke bereid is het recht van erfpacht over te nemen, dan wel indien de door de gemeente aangewezen gegadigde niet binnen zes weken, te rekenen vanaf het tijdstip van ontvangst van de desbetreffende mededeling van aanwijzing, zijn/haar handtekening heeft geplaatst onder de vereiste notariële akte van overdracht van het recht van erfpacht, zal (zullen) de erfpachter/ster(s) per de datum van het verstrijken van genoemde periode van drie maanden, casu quo van drie maanden en zes weken, gedurende één jaar vrijelijk zijn/haar (hun) recht in eigendom over mogen dragen of de grond met opstal ter feitelijke beschikking mogen stellen aan een gegadigde tegen een nader met deze overeen te komen koopsom c.q. gebruiksvergoeding.
- 4.2.1.5. Het beding, als omschreven onder 1. tot en met 4. van dit artikel, is niet van toepassing ingeval van executoriale verkoop van het recht van erfpacht.
- 4.2.1.6. De erfpachter/ster die de schriftelijke kennisgeving, als bedoeld onder 2. van dit artikel, heeft gedaan, verbindt zich alle medewerking te verlenen aan de vrije overdracht van het recht van erfpacht aan de door de gemeente aan te wijzen gegadigde, tenzij Burgemeester en Wethouders hem/haar schriftelijk van deze verplichting hebben ontslagen.
- 4.2.1.7. Onder erfpachter/ster wordt in dit artikel mede verstaan iedereen die op enig moment recht heeft op de levering van, dan wel anderszins rechthebbende is op het recht van erfpacht.
- 4.2.1.8. Onder oorspronkelijke contraprestatie wordt in dit artikel verstaan de koop en/of aanneemsom (inclusief omzetbelasting) tot betaling waartoe de eerste erfpachter/ster zich heeft verbonden.

TITEL 5
Einde van het recht van erfpacht

AFDELING 1
Verbod van opzegging door de erfpachter/ster

- 5.1.1. Het is de erfpachter/ster 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, 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/ster en aan de hypotheekhouder/ster(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/ster en de hypotheekhouder/ster(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/ster gedane kennisgeving.
- 5.2.2.1. a. 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 geschikt, 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 opstal-
len wordt uitgeoefend.
- b. In het geval, waarin de canon voor een periode van 50 jaren is afgekocht, zal bij het bepalen van de schadeloosstelling ervan worden uitgegaan, alsof die afkoop niet had plaatsgevonden en alsof de canon een bedrag zou belopen, dat in overeenstemming met de artikelen 2.1.1. en 7.1.1.1. en volgende is bepaald en/of gewijzigd.
- c. Voor woningwetwoningen en premie-corporatiewoningen zal de schadevergoeding bedragen het nog niet afgeschreven deel van de volledige investeringen, welke door de erfpachter/ster met goedkeuring door de gemeente voor het onderhavige woningbouwproject zijn verricht.
- 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/ster 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/ster uit na aftrek van hetgeen hij/zij aan haar met betrekking tot het recht van erfpacht en eventueel uit andere hoofde nog is verschuldigd.
- 5.2.2.5. Indien echter het recht van erfpacht met hypotheek was bezwaard, wordt in 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/ster(s) uitgekeerd tot een door Burgemeester en Wethouders vast te stellen bedrag, hetwelk gelijk is aan het bedrag, dat de hypotheekhouder/ster(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/ster eventueel uit anderen hoofde nog aan de gemeente is verschuldigd, aan de erfpachter/ster uitgekeerd.
- 5.2.2.6. Generlei uitkering aan de erfpachter/ster heeft plaats, zolang niet de grond met de opstallen ontruimd ter vrije beschikking aan de gemeente is gesteld.

AFDELING 3

Vervallenverklaring door de rechter

- 5.3.1.1. Indien de erfpachter/ster in verzuim is de canon over twee achtereenvolgende jaren te betalen of in ernstige mate tekortschiet in de nakoming van enige andere verplichtingen, hem/haar terzake van het aan hem/haar verleende recht van erfpacht opgelegd, kunnen Burgemeester en Wethouders, na een daartoe strekkend genomen Raadsbesluit, 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/ster van zijn/haar recht vervallen te verklaren.
- 5.3.1.2. Alvorens de gemeente overgaat tot het doen uitbrengen van de dagvaarding worden de erfpachter/ster en de hypotheekhouder/ster(s) in de gelegenheid gesteld om binnen een door Burgemeester 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/ster(s) worden betekend.
- 5.3.1.4. Mits hij/zij zekerheid stelt voor zijn/haar toekomstige verplichtingen, kan de erfpachter/ster tijdens het geding de vervallenverklaring voorkomen door alsnog zijn/haar verplichtingen na te komen met vergoeding van de toegebrachte schade, de kosten en de interessen.
- 5.3.1.5. Indien de erfpachter/ster gebruik maakt van de hem/haar ingevolge het vorige lid geboden mogelijkheid om alsnog de oorzaak voor de vervallenverklaring weg te nemen dan zal binnen acht dagen, nadat de erfpachter/ster de op grond van het voorgaande lid vereiste zekerheid heeft gesteld, hiervan door de gemeente bij deurwaardersexploit mededeling worden gedaan aan de hypotheekhouder/ster(s).
- 5.3.1.6. Indien het recht van erfpacht vervallen is verklaard, zal de gemeente het in kracht van gewijsde gegane vonnis doen inschrijven in de Openbare Registers. Voorts dragen Burgemeester en Wethouders zorg voor betekening van het vonnis tot vervallenverklaring aan de hypotheekhouder/ster(s) binnen 14 dagen na de dag waarop het recht van erfpacht teniet is gegaan.
- 5.3.2.1. a. indien het recht van erfpacht vervallen is verklaard op de in het vorig artikel bedoelde wijze, mag de erfpachter/ster geen opstallen wegnemen en kan hij/zij van de gemeente geen vergoeding van de waarde daarvan vorderen;
- b. zodra de erfpachter/ster ingevolge het vorige artikel bepaalde van zijn/haar recht vervallen is verklaard, is de gemeente verplicht binnen zes maanden een openbare verkoop te (doen) houden volgens plaatselijke gewoonte en onder de gebruikelijke veilingvoorwaarden, waarbij wordt verkocht een erfpachtsrecht, dat zal worden verleend op de grond met de opstallen onder dezelfde bepalingen en voorwaarden, die voor het vervallen erfpachtsrecht gegolden hebben;
- c. de hiervoor genoemde verplichting geldt niet, indien op het tijdstip van het rechterlijk vonnis tot vervallenverklaring 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.

- 5.3.2.2. De prijs, welke voor het recht van erfpacht wordt betaald, wordt aan de erfpachter/ster, wiens/wier recht vervallen is verklaard, uitgekeerd na aftrek van hetgeen hij/zij 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/ster eventueel uit anderen hoofde nog aan de gemeente is verschuldigd.
- 5.3.2.3. 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/ster 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/ster uitgekeerd tot een door Burgemeester en Wethouders vast te stellen bedrag, hetwelk gelijk is aan het bedrag dat de hypotheekhouder/ster(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/ster, wiens/wier recht vervallen is verklaard, uitgekeerd nadat eerst nog in mindering is gebracht hetgeen de erfpachter/ster eventueel uit anderen hoofde nog aan de gemeente is verschuldigd.
- 5.3.2.4. De gewezen erfpachter/ster, noch de ingeschreven hypotheekhouder/ster(s) hebben het recht op enige schadevergoeding in verband met de vervallenverklaring van het erfpachtsrecht, behoudens de in dit artikel omschreven betalingen.
- 5.3.2.5. Generlei uitkering aan de erfpachter/ster heeft plaats, zolang niet de grond met 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/ster niet in staat is het geboden bedrag te betalen, is de gemeente niet gehouden enige vergoeding aan de gewezen erfpachter/ster en/of de ingeschreven hypotheekhouder/ster(s) te betalen.

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/ster doen bewerkstelligen door middel van de grosse van één der akten als bedoeld in het eerste lid van artikel 1.4.

TITEL 6

Hypothekhouder/ster(s)

AFDELING 1

Positie hypothekhouder/ster(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 voor zoveel deze op de hypothekhouder/ster(s) betrekking hebben, slechts van toepassing zijn, indien de hypothekhouder/ster - 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 hypothekhouder/ster te kennen geeft van de in deze bepalingen ten behoeve van de hypothekhouder/ster(s) opgenomen voorschriften gebruik te maken en er in toe te stemmen dat kennisgevingen, ingevolge die voorschriften aan hem/haar 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 hypothekhouder/ster, 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/ster(s)

- 6.2.1. De gemeente zal zonder toestemming van de hypotheekhouder/ster(s) niet medewerken tot uitdrukkelijke opheffing van het recht van erfpacht met wederzijds goedvinden, noch, de grond aan de erfpachter/ster 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.
- 7.1.1.1. A. 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 gecumuleerde 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 tien-jarige periode, de canonverhoging wordt beperkt tot laatstbedoeld percentage;

bij stijging van de grondwaarde en gelijkblijven of dalen van de huurprijs in genoemde tien-jarige periode blijft de canon gehandhaafd op het bedrag, dat geldt voor de voorafgaande tien-jarige periode.

- 7.1.1.2. A. 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/ster.
- 7.1.1.2. B. 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 tien-jarige 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 hierbedoelde kennisgeving niet tijdig is gedaan, brengt in de aanvangsdatum van de nieuwe tien-jarige periode geen wijziging.
- 7.1.1.3. Indien de erfpachter/ster zich niet kan verenigen met de nieuwe grondwaarde, als bedoeld in het eerste lid van dit artikel, dan geeft hij/zij 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/ster, 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/ster en de hypotheekhouder/ster(s).
- 7.1.1.6. De nieuwe canon is voor de eerste maal verschuldigd bij de aanvang van een tien-jarige 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. Omverminderd 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 gemeente gunstig heeft beschikt op een verzoek tot wijziging, gedaan 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 begrenzings 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 drie en vier van artikel 7.1.1. op de herziening als bedoeld sub a. in het eerste lid van dit artikel van overeenkomstige toepassing; het vijfde lid 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 voor de desbetreffende erfpachter/ster in werking op de dag, waarop een nieuw erfpachtstijdvak na zulk een Raadsbesluit aanvangt.
- 7.2.1.2. Aan een uitgifte 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/ster en de hypotheekhouder/ster(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/ster 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/ster 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/ster 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 erpachtsakte gestelde bepalingen en voorwaarden.

Hij/zij richt daartoe een met redenen omkleed verzoekschrift tot Burgemeester en Wethouders, onder overlegging van een schriftelijk bewijs van instemming van de hypotheekhouder/ster(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/ster en hypotheekhouder/ster(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/ster 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/haar 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/ster en de hypotheekhouder/ster(s). Evenzo wordt, op zo kort mogelijke termijn, ter kennis van de hierbedoelde beperkt zakelijk gerechtigden gebracht het feit, dat het verzoek van de erfpachter/ster 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 onaangetaast het recht van de gemeente alle andere rechtsmiddelen of vorderingen, welke haar ten dienst 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 termijn voor het inleveren van stukken en afwijking van de bij deze bepalingen behorende formulieren toegestaan.

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 1983".

Aldus besloten in de openbare vergadering van de Raad, gehouden op 22 maart 1983.

De Secretaris,
C.J.N. Versteden.

De Burgemeester,
drs. M.W.M. Vos-van Gortel.

BIJLAGE 1

Formulier A, behorende bij de Algemene bepalingen voor de uitgifte in voortdurende erfpacht 1983.

De ondergetekende(n),

(beroep),

(woonplaats),

verklaart dat 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 deel , 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 tijden van de overgang in gevolge 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/ster 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,

Formulier B, behorende bij de Algemene bepalingen voor de uitgifte in voortdurende erfpacht 1983.

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 _____, houder/
 ster van een hypotheek op het (onverdeeld aandeel in het) recht van erfpacht,
 dat de gemeente Utrecht bij notariële akte van de _____ ver-
 leend 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 _____), over-
 geschreven 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) ge-
 bruik te maken van de voorschriften, ten behoeve van de hypotheekhouder/
 ster(s) opgenomen in de Algemene bepalingen, onder welke gemeld recht van
 erfpacht is verleend, en er in toe te stemmen, dat kennisgevingen, ingevolge
 die voorschriften 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 geval-
 len, waarin hij/zij toestemming geeft(geven) de hierboven bedoelde inschrij-
 ving geheel of gedeeltelijk door te halen.

Utrecht, de

19