

rv 12

Dienst Ruimtelijke
en Economische
Ontwikkeling,
nr. 920635

Herziening Algemene Bepalingen voor de uitgifte en Aanvullende Algemene Regels voor de heruitgifte in erfpacht van gronden der gemeente 's-Gravenhage.

Den Haag, 12 januari 1992³

Aan de gemeenteraad.

In januari van dit jaar werden de boeken 3 tot en met 6 en een deel van boek 7 van het Nieuw Burgerlijk Wetboek ingevoerd. De consequenties van de invoering van voornoemde boeken zijn voor zowel het bedrijfsleven als de overheid groot. Met name afdeling 3 van boek 6 inzake de algemene voorwaarden beoogt een versterking van de rechterlijke controle op de inhoud van algemene voorwaarden, zulks ter bescherming van particulieren jegens wie die voorwaarden worden gebruikt.

Genoemde afdeling 3 van boek 6 is in beginsel van toepassing op alle overeenkomsten waarin algemene voorwaarden worden opgenomen, ongeacht of dit geschiedt door ondernemers of door overheidsinstanties.

De Algemene Bepalingen voor de uitgifte in erfpacht van gronden der gemeente 's Gravenhage zoals deze door de gemeenteraad werden vastgesteld in de vergadering van 7 april 1986 zijn getoetst zowel aan meergenoemde afdeling 3 van boek 6 als aan de nieuwe titel 7 van boek 5 BW inzake erfpacht.

Aangezien in 1986 bij het ontwerpen van de tekst van de huidige Algemene Bepalingen rekening is gehouden met de tekst van het ontwerp Burgerlijk Wetboek, behoeven thans slechts weinig bepalingen aanpassing aan het Burgerlijk Wetboek zoals dat op 1 januari 1992 van kracht is geworden. Ingevolge het overgangsrecht dienen de aanpassingen met het oog op afdeling 3 van boek 6 BW voor 1 januari 1993 plaats te vinden. De dwingendrechtelijke bepalingen van titel 7 boek 5 inzake erfpacht waren vanaf 1 januari 1992 reeds van kracht maar zijn nu, voor zover nog niet verwerkt in 1986, in de Algemene Bepalingen opgenomen.

Te uwer informatie volgen hierna in het kort de belangrijkste artikelen, die aan het Nieuw Burgerlijk Wetboek zijn aangepast.

Overigens hebben wij ook in de begeleidende tekst – voor zover nodig – in de toelichting steeds aangegeven om welke reden een tekst is gewijzigd c.q. aangepast.

Van deze gelegenheid maken wij tevens gebruik om een aantal in onbruik geraakte bepalingen te schrappen en bepalingen meer aan te passen aan de praktijk.

Soortgelijke overwegingen liggen ten grondslag aan de herziening van de Aanvullende Algemene Regels voor de heruitgifte van aflopende erfpachtsrechten. Nu ruimschoots ervaring is opgedaan met zowel omzettingen als heruitgiften, is er aanleiding voor enige, met name redactionele aanpassingen.

De belangrijkste wijzigingen in de AB 1986 betreffen:

Staat van de uitgegeven grond (zie artikel 6 nieuw)

De gemeente is meer dan vroeger verplicht de onroerende zaak te leveren vrij van alle bijzondere lasten en beperkingen met uitzondering van die welke de erfpachter uitdrukkelijk heeft aanvaard.

Afkoop van de canon en beheerskosten (artikel 9 nieuw)

In overleg met de Stichting Belangenbehartiging Erfpachters is gekozen voor de mogelijkheid naast de canon tevens de beheerskosten (administratiekosten) eeuwigdurend af te kopen.

Berekening van de canon (zie artikel 11 nieuw)

De definitie van de 'aangepaste canon' is gewijzigd, zodat deze meer overeenstemt met de wijze waarop deze in de praktijk wordt berekend, te weten op basis van de grondwaarde. Teneinde discussie met de Belastingdienst te vermijden is behoefte aan eenheid in terminologie (grondwaarde in plaats van grondprijs).

Verplichte keuze notaris binnen arrondissement 's-Gravenhage vervallen (artikel 18 nieuw)

De erfpachter wijst, na overleg met de gemeente, een notaris aan, welke niet zoals in de oude AB in het arrondissement 's-Gravenhage gevestigd hoeft te zijn.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van

De secretaris,

De voorzitter,

Burgemeester en wethouders van Den Haag,

De secretaris,
R. van der BRUG, lo.

De burgemeester,
A. J. E. HAVERMANS.

Opzeggingsgronden begrensd (zie artikel 26 en 27 nieuw)

De vervallenverklaring wordt naar het huidige BW niet meer geaccepteerd als beëindigingswijze van de erfpacht door de gemeente.

In de nieuwe Algemene Bepalingen worden drie beëindigingsgronden genoemd:

- om redenen van algemeen belang (zie ook oude AB 1986);
- wegens ernstige tekortkoming van de erfpachter;
- wegens wanbetaling van de canon/niet voldoen aan de bouwverplichting.

Faillissement en beslag als beëindigingsgrond (zie artikel 29 nieuw)

Aan een afzonderlijke regeling om in geval van faillissement en beslag de gronden weer op korte termijn aan een nieuwe erfpachter uit te kunnen geven bleek behoefte te bestaan op grond van recente voorbeelden in de praktijk.

Mogelijkheden tot verplichte domiciliekeuze beperkt (zie artikel 32 nieuw)

Alhoewel een verplichte domiciliekeuze van de erfpachter binnen de gemeente Den Haag zeer veel praktische en financiële voordelen voor de gemeente met zich meebrengt is dit naar huidig BW niet meer toegestaan.

De voorstellen tot wijziging van de huidige tekst zijn ter beoordeling voorgelegd aan mevr. prof. J. de Jong, die – zoals bekend – in 1986 de AB heeft geconcipeerd en die haar instemming hiermee kan betuigen.

De belangrijkste wijzigingen in de AAR 1986 betreffen:

Voortijdige heruitgifte (artikel 4)

Aangezien het heruitgifteproces, dat betrekking heeft op vergelijkbare gevallen, nauwelijks tot geen ruimte tot onderhandelen biedt, is er voor gekozen 'onderhandelingen openen' te wijzigen in 'een passende aanbieding doen'.

Vergoeding waarden opstallen (zie artikel 5)

Aan deze bepaling is toegevoegd dat hetgeen illegaal gebouwd is niet voor opstalwaardevergoeding in aanmerking komt.

Bepaling van de canon (artikel 6)

In dit artikel is de bepaling van de grondwaarde uitvoeriger omschreven, omdat de oude tekst regelmatig en bij verschillende partijen aanleiding tot onduidelijkheden gaf.

In de laatste vergadering van de commissie voor Ruimtelijke Ordening en Stadsvernieuwing d.d. 6 januari 1993 is uitvoerig het begrip 'verwachte' rentepercentage uit artikel 8.3 van de gewijzigde AB 1986 aan de orde geweest, e.e.a. naar aanleiding van een bezwaar tegen dit woord van de Stichting Belangenbehartiging Erfpachters. De Stichting is van mening dat het niet mogelijk is verwachtingen uit te spreken omtrent rente-ontwikkelingen in de toekomst. Tevens zou het opnemen van dit woord de gemeente te veel oncontroleerbare beleidsruimte verschaffen.

De Stichting wil derhalve het woord 'verwachte' schrappen en in plaats daarvan een peildatum opnemen.

Bij nadere overweging zijn wij het hiermee eens omdat aldus een meer objectief criterium wordt bereikt.

Gezien het vorenstaande stellen wij u, overeenkomstig het eenstemmige advies van de commissie voor Ruimtelijke Ordening en Stadsvernieuwing, voor het volgende besluit te nemen:

De raad van de gemeente Den Haag;

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders;

Besluit:

vast te stellen de bij dit besluit behorende gewijzigde Algemene Bepalingen voor de uitgifte in erfpacht van gronden der gemeente 's-Gravenhage (AB 1986) herziening 1993 en de Aanvullende Algemene Regels voor de heruitgifte in erfpacht van aflopende erfpachtsrechten voor bepaalde tijd en voor de omzetting van voortdurende erfpachtsrechten op gronden der gemeente 's-Gravenhage (AB 1986) herziening 1993.

Algemene Bepalingen voor de uitgifte in erfpacht
van gronden der gemeente 's-Gravenhage
(AB 1986)

en

Algemene Bepalingen voor de uitgifte in erfpacht
van gronden der gemeente 's-Gravenhage
(AB 1986) herziening 1993

en

Aanvullende Algemene regels voor de heruitgifte
in erfpacht van aflopende erfpachtsrechten voor
bepaalde tijd en voor de omzetting van
voortdurende
erfpachtsrechten op gronden
der gemeente 's-Gravenhage 1986 (AAR 1986)

(Herdruk november 1989)

Aanvullende Algemene regels voor de heruitgifte
in erfpacht van aflopende erfpachtsrechten voor
bepaalde tijd en voor de omzetting van
voortdurende erfpachtsrechten op gronden
der gemeente 's-Gravenhage 1986
(AAR 1986) herziening 1993

(Herdruk december 1992)

**Algemene Bepalingen voor de uitgifte in
erfpacht van gronden der gemeente
's-Gravenhage 1986 (AB 1986).**

INHOUD

- Art. 1. Begripsomschrijvingen
- Art. 2. De uitgifte
- Art. 3. Aanvraag, reserveringsvergoeding en waarborgsom
- Art. 4. Algemene Bepalingen en Bijzondere Voorwaarden
- Art. 5. Duur van de erfpacht
- Art. 6. Aanduiding en toestand object
- Art. 7. Hoofdelijke aansprakelijkheid en ondeelbaarheid
- Art. 8. De vaststelling van de canon
- Art. 9. Afkoop van de canon
- Art. 10. Betaling van de canon
- Art. 11. Aanpassing van de canon
- Art. 12. Herziening van de canon
- Art. 13. Geen vermindering van de canon bij vermindering genot
- Art. 14. Lasten en belastingen
- Art. 15. Vrijwaring door de erfpachter
- Art. 16. De inrichting en ingebruikneming van de grond
- Art. 17. Het gebruik overeenkomstig de bestemming
- Art. 18. Instandhouding van de opstallen; gedoogplichten
- Art. 19. Vormvoorschriften en kosten
- Art. 20. Overgang of overdracht van het erfpachtsrecht
- Art. 21. Splitsing en wijziging van erfpachtsrechten
- Art. 22. Hypotheekhouder
- Art. 23. Beëindiging om redenen van algemeen belang
- Art. 24. Schadeloosstelling bij beëindiging in het algemeen belang
- Art. 25. Niet-nakoming van verplichtingen door de erfpachter
- Art. 26. Boetes
- Art. 27. Herstel door de gemeente
- Art. 28. Vervallenverklaring
- Art. 29. Gevolgen van de vervallenverklaring
- Art. 30. Beroep op de raad
- Art. 31. Deskundigen
- Art. 32. Domicilie
- Art. 33. Slotbepaling

**Algemene Bepalingen voor de uitgifte in
erfpacht van gronden der gemeente
's-Gravenhage 1986 herziening 1993.**

INHOUD

- Art. 1. Begripsomschrijvingen
- Art. 2. De uitgifte
- Art. 3. Aanvraag, reserveringsvergoeding en waarborgsom
- Art. 4. Algemene Bepalingen en Bijzondere Voorwaarden
- Art. 5. Duur van de erfpacht
- Art. 6. Uitgifte van de grond
- Art. 7. Hoofdelijke aansprakelijkheid en ondeelbaarheid
- Art. 8. De vaststelling van de canon en de grondwaarde
- Art. 9. Afkoop van de canon
- Art. 10. Betaling van de canon
- Art. 11. Aanpassing van de canon
- Art. 12. Herziening van de canon en de grondwaarde
- Art. 13. Lasten en belastingen
- Art. 14. Vrijwaring door de erfpachter
- Art. 15. De inrichting en ingebruikneming van de grond
- Art. 16. Het gebruik overeenkomstig de bestemming
- Art. 17. Instandhouding van de opstallen; gedoogplichten
- Art. 18. Vormvoorschriften en kosten
- Art. 19. Overgang of overdracht van het recht van erfpacht
- Art. 20. Splitsing en wijziging van rechten van erfpacht
- Art. 21. Beëindiging om redenen van algemeen belang
- Art. 22. Schadeloosstelling bij beëindiging in het algemeen belang
- Art. 23. Rechtsmiddelen van de gemeente
- Art. 24. Boetes
- Art. 25. Herstel door de gemeente
- Art. 26. Beëindiging wegens ernstige tekortkoming van de erfpachter
- Art. 27. Beëindiging wegens wanbetaling van de canon en/of niet-nakoming van de bouwverplichting
- Art. 28. Gevolgen van de beëindiging wegens ernstige tekortkoming, wanbetaling van de canon en/of niet nakoming van de bouwverplichting
- Art. 29. Faillissement en beslag
- Art. 30. Beroep op de raad
- Art. 31. Deskundigen
- Art. 32. Domicilie
- Art. 33. Slotbepaling



MAART 1992

ALGEMENE BEPALINGEN VOOR DE
UITGIFTE IN ERFPACHT VAN GRONDEN
DER GEMEENTE 'S-GRAVENHAGE
(AB 1986)

REO



DECEMBER 1992

ALGEMENE BEPALINGEN VOOR DE
UITGIFTE IN ERFPACHT VAN GRONDEN
DER GEMEENTE 'S-GRAVENHAGE
(AB 1986) HERZIENING 1993

REO

Oude Tekst		Nieuwe tekst		Toelichting	
Begripsomschrijvingen		Begripsomschrijvingen			
Artikel 1		Artikel 1			
Deze bepalingen verstaan onder:		Deze bepalingen verstaan onder:			
a.	uitgifte in erfpacht mede de heruitgifte in erfpacht van grond;	a.	uitgifte in erfpacht : mede de heruitgifte in erfpacht van grond;		Ongewijzigd.
b.	erfpachtsrecht mede het onverdeeld aandeel daarin;	b.	erfpacht : mede het onverdeeld aandeel daarin;		De term "erfpachtsrecht" wordt in het huidige BW niet meer gebruikt.
c.	grond mede de daarmee verenigde beplantingen, werken en gebouwen en de beperkte rechten die met de grond verbonden zijn;	c.	grond : mede de daarmee verenigde beplantingen, werken en gebouwen en de beperkte rechten die met de grond verbonden zijn;		Ongewijzigd.
d.	opstallen: de te eniger tijd boven, op en in de grond aanwezige onroerende zaken;	d.	opstallen : de te eniger tijd boven, op en in de grond aanwezige onroerende zaken;		Ongewijzigd.
e.	canon: de door de erfpachter jaarlijks verschuldigde tegenprestatie;	e.	canon : de door de erfpachter jaarlijks verschuldigde tegenprestatie;		Ongewijzigd.
f.	grondprijs: de tussen de gemeente en de erfpachter overeengekomen waarde van de grond die ten grondslag ligt aan de berekening van de canon;	f.	grondwaarde : de tussen de gemeente en de erfpachter overeengekomen waarde van de grond die ten grondslag ligt aan de berekening van de canon;		Gekozen is voor de term grondwaarde in plaats van "grondprijs" ; aan eenheid in terminologie is behoefte in het kader van een discussie met de belastingdienst terzake van overdrachtsbelasting bij heruitgifte.
g.	canonpercentage: het percentage dat van toepassing is voor de berekening van de canon.	g.	afkoopsom : het van de grondwaarde afgeleide bedrag waartegen de canon kan worden afgekocht;		
		h.	canonpercentage : het percentage dat van toepassing is voor de berekening van de canon;		
		i.	beheerkosten : het bedrag ten behoeve van het beheer van door de gemeente uitgegeven erfpachtsrechten;		In de nieuwe erfpachtsvoorwaarden wordt de term "administratiekosten" vervangen door de term "beheerkosten" . Reden hiervoor is dat de term "beheerkosten" beter weergeeft waarvoor deze gelden worden gebruikt.
		j.	aanbieding : de brief en/of concept-overeenkomst c.q. verklaring met bijlage(n) waarin de gemeente een perceel in erfpacht aan de gegadigde(n) aanbiedt.		De term "aanbieding" wordt ter verduidelijking geïntroduceerd.

De uitgifte

Artikel 2

Ongewijzigd.

2.1 De uitgifte in erfpacht geschiedt bij akte van vestiging, ten overstaan van een door de gemeente na overleg met de erfpachter aan te wijzen notaris.

2.2 In de akte van vestiging worden in ieder geval opgenomen:

Ongewijzigd.

a) de ingangsdatum van de erfpacht;

Ongewijzigd.

b) het gebruik dat van de grond en van de daarop te stichten of reeds gestichte opstallen mag worden gemaakt;

Ongewijzigd.

c) de jaarlijkse canon alsmede de aan de berekening daarvan ten grondslag liggende grondwaarde;

Ongewijzigd.

d) of de canon is afgekocht en ineens en bij vooruitbetaling wordt of is voldaan;

Ongewijzigd.

e) de Algemene Bepalingen die op de erfpacht van toepassing zijn alsmede de Bijzondere Voorwaarden die ten aanzien daarvan worden gesteld;

Ongewijzigd.

f) of art. 22.2 van toepassing is;

Op de wijze van afkoop van beheerkosten wordt in de toelichting bij art. 9 nader ingegaan.

Het begrip "voor recht erkenning" is vervallen in het huidige BW.

2.3 Een door partijen gewaarmerkte kaart van de in erfpacht uit te geven grond wordt aan de akte van vestiging gehecht.

De uitgifte

Artikel 2

2.1 De uitgifte in erfpacht geschiedt bij akte van vestiging, ten overstaan van een door de gemeente na overleg met de erfpachter aan te wijzen, binnen het Arrondissement 's-Gravenhage standplaats hebbende notaris.

2.2 In de akte van vestiging worden in ieder geval opgenomen:

a) de ingangsdatum van het erfpachtsrecht;

b) het gebruik dat van de grond en van de daarop te stichten of reeds gestichte opstallen mag worden gemaakt;

c) de jaarlijkse canon alsmede de aan de berekening daarvan ten grondslag liggend grondprijs;

d) of de canon is afgekocht en ineens en bij vooruitbetaling wordt of is voldaan;

e) de Algemene Bepalingen die op het erfpachtsrecht van toepassing zijn alsmede de Bijzondere Voorwaarden die ten aanzien daarvan worden gesteld;

f) of art. 24.2 van toepassing is.

2.3 Een door partijen voor recht erkende en ten bewijze daarvan door haar gewaarmerkte kaart van de in erfpacht uit te geven grond wordt aan de akte van vestiging gehecht.

Aanvraag, reserveringsvergoeding en waarborgsom

Artikel 3

- 3.1 Ieder die grond van de gemeente in erfpacht wenst te verkrijgen, moet daartoe een aanvraag indienen bij de gemeente.
- 3.2 In afwachting van de aanvraag kunnen burgemeester en wethouders onder door hen te stellen voorwaarden een jaarlijkse reserveringsvergoeding vorderen voor het reserveren van de grond.
- 3.3 Alvorens omtrent een aanvraag tot uitgifte van grond in erfpacht te beslissen, kunnen burgemeester en wethouders van de gegadigde eisen, dat een waarborgsom in de gemeentekas wordt gestort, die overeenkomt met het voorlopig vastgestelde bedrag van de canon per jaar.
Onder waarborgsom wordt in dit verband mede verstaan een ten genoegen van de gemeente gestelde bankgarantie.
- 3.4 Het in ontvangst nemen van een waarborgsom verplicht de gemeente niet de grond aan de gegadigde in erfpacht uit te geven. Wordt besloten de grond niet aan de gegadigde in erfpacht uit te geven, dan wordt de waarborgsom, vermeerderd met een redelijke rente, zo spoedig mogelijk gerestitueerd.
- 3.5 De waarborgsom vervalt aan de gemeente, indien de gegadigde niet binnen de door burgemeester en wethouders bij aangetekende brief opgegeven redelijke termijn meewerkt aan het tot stand komen van de notariële akte van vestiging van het erfpachtsrecht.
- 3.6 De waarborgsom wordt gerestitueerd, zonder dat de gemeente rente of kosten verschuldigd is, zodra de grond naar het oordeel van burgemeester en wethouders overeenkomstig de voorgescreven bestemming en binnen de vereiste termijn in gebruik is genomen.

Aanvraag, reserveringsvergoeding en waarborgsom

Artikel 3

- 3.1 Ieder die grond van de gemeente in erfpacht wenst te verkrijgen, moet daartoe een aanvraag indienen bij de gemeente. Ongewijzigd.
- 3.2 In afwachting van de aanvraag kunnen burgemeester en wethouders onder door hen te stellen voorwaarden een jaarlijkse reserveringsvergoeding vorderen voor het reserveren van de grond. Ongewijzigd.
- 3.3 Alvorens omtrent een aanvraag tot uitgifte van grond in erfpacht te beslissen, kunnen burgemeester en wethouders van de gegadigde eisen, dat een waarborgsom in de gemeentekas wordt gestort, die overeenkomt met het voorlopig vastgestelde bedrag van de canon per jaar.
Onder waarborgsom wordt in dit verband mede verstaan een ten genoegen van de gemeente gestelde bankgarantie. Ongewijzigd.
- 3.4 Het in ontvangst nemen van een waarborgsom verplicht de gemeente niet de grond aan de gegadigde in erfpacht uit te geven. Wordt besloten de grond niet aan de gegadigde in erfpacht uit te geven, dan wordt de waarborgsom, vermeerderd met een redelijke rente, zo spoedig mogelijk gerestitueerd. Ongewijzigd.
- 3.5 De waarborgsom vervalt aan de gemeente, indien de gegadigde niet binnen de door burgemeester en wethouders bij aangetekende brief opgegeven redelijke termijn meewerkt aan het tot stand komen van de notariële akte van vestiging van de erfpacht. Ongewijzigd.
- 3.6 De waarborgsom wordt gerestitueerd zonder dat de gemeente rente of kosten verschuldigd is, zodra de op de grond te stichten opstallen naar het oordeel van burgemeester en wethouders overeenkomstig de voorgescreven bestemming en binnen de vereiste termijn in gebruik zijn genomen en aan de overige voorwaarden waaronder de grond in erfpacht is uitgegeven is voldaan. Aangepast aan praktijk.

Artikel 4

Artikel 4

Ongewijzigd.

- 4.1 De gemeente geeft grond uit in erfpacht met toepassing van deze Algemene Bepalingen, voor zover daarvan niet bij of krachtens besluit van de gemeenteraad wordt afgeweken en voorts onder zodanige Bijzondere Voorwaarden als burgemeester en wethouders voor elke uitgifte in erfpacht met de erfpachter zijn overeengekomen en die onder meer betrekking zullen hebben op de bestemming en het gebruik van de grond.

- 4.1 De gemeente geeft grond uit in erfpacht met toepassing van deze Algemene Bepalingen, voor zover daarvan niet bij of krachtens besluit van de gemeenteraad wordt afgeweken en voorts onder zodanige Bijzondere Voorwaarden als burgemeester en wethouders voor elke uitgifte in erfpacht met de erfpachter zijn overeengekomen en die onder meer betrekking zullen hebben op de bestemming en het gebruik van de grond.

Ongewijzigd.

- 4.2 Burgemeester en wethouders kunnen op verzoek van de erfpachter afwijking toestaan of vrijstelling verlenen van de Bijzondere Voorwaarden, waaronder het erfpachtsrecht is verleend of deze wijzigen, tenzij de gemeenteraad zich de beslissing daaromtrent heeft voorbehouden.

- 4.2 Burgemeester en wethouders kunnen op verzoek van de erfpachter afwijking toestaan of vrijstelling verlenen van de Bijzondere Voorwaarden, waaronder het erfpachtsrecht is verleend of deze wijzigen, tenzij de gemeenteraad zich de beslissing daaromtrent heeft voorbehouden.

Duur van de erfpacht

Artikel 5

- 5.1 De uitgifte van grond in erfpacht geschiedt in eeuwigdurende erfpacht.
- 5.2 Het is de erfpachter niet toegestaan het erfpachtrecht op te zeggen of daarvan eenzijdig afstand te doen.
- 5.3 Beëindiging van het erfpachtrecht van de zijde van de gemeente kan uitsluitend plaatsvinden op de gronden en op de wijzen als voorzien in de artikelen 23 en 28.

Duur van de erfpacht

Artikel 5

- 5.1 De uitgifte van grond in erfpacht geschiedt eeuwigdurend.
- 5.2 Het is de erfpachter niet toegestaan de erfpacht op te zeggen.
- 5.3 Beëindiging van de erfpacht van de zijde van de gemeente kan uitsluitend plaatsvinden op de gronden en op de wijzen als voorzien in de art. 21, 26 en 27.
- 5.4 Gemeente en erfpachter kunnen met wederzijds goedvinden bij akte van afstand, te verlijden ten overstaan van een van gemeentewege, na overleg met de erfpachter, aan te wijzen notaris, overgaan tot beëindiging van de erfpacht of een gedeelte daarvan. In de akte van afstand van de erfpacht worden in elk geval opgenomen:

- a) de datum waarop het erfpachtrecht wordt beëindigd;
- b) de regeling die partijen hebben getroffen ten aanzien van het tijdstip waarop en de staat waarin de grond ter beschikking wordt gesteld aan de gemeente;
- c) de regeling die partijen hebben getroffen ten aanzien van een eventuele vergoeding van de waarde van de erfpacht en van de opstallen.

Toelichting

Ongewijzigd.

Eenzijdig afstand doen van de erfpacht is naar huidig BW niet meer mogelijk.

Ongewijzigd.

Beëindiging van de erfpacht met wederzijds goedvinden is onder de huidige AB 1986 weliswaar niet uitgesloten, maar het is duidelijker in het kader van het huidig BW om deze beëindigingsgrond expliciet op te nemen.

6.1 De grond wordt in erfacht uitgegeven in de staat, waarin deze zich bij de aanvang van het erfachtrecht bevindt, vrij van hypotheecaire inschrijvingen en vrij van in het register van de bewaarder der hypotheeken overgeschreven beslagen, maar overigens met alle heersende en lijdende erfdienstbaarheden en verdere rechten en lasten daaraan verbonden, zonder dat de gemeente tot enige vrijwaring is gehouden.

6.2 De grond wordt door de gemeente bij eerste uitgifte voor zover redelijkerwijze mogelijk is geleverd vrij van stoffen die naar op dat moment gangbare opvattingen, mede gelet op het gebruik dat van de grond zal worden gemaakt, ernstig gevaar opleveren voor het milieu en/of de volksgezondheid.

6.3 Overigens wordt de erfpachter geacht de hem in erfacht uitgegeven grond bij het verkrijgen van de akte van vestiging volkomen te kennen; hij heeft geen aanspraak op vermindering van de canon wegens verkeerde of onvolledige opgave van grootte, vorm, aard, bestemming of belendingen, tenzij de desbetreffende opgave door de gemeente is gegarandeerd, dan wel door haar niet te goeder trouw is gedaan.

6.1 De grond wordt, tenzij uitdrukkelijk anders wordt overeengekomen, in erfacht uitgegeven:

- a) onvoorwaardelijk en niet onderhevig aan inkorting, ontbinding of welke vernietiging dan ook;
- b) niet bezwaard met beslagen, hypotheeken of inschrijvingen daarvan noch met andere dan de opgegeven en door de erfpachter uitdrukkelijk aanvaarde beperkte rechten;
- c) vrij van huur, pacht en andere gebruiksrechten;
- d) vrij van andere bijzondere lasten en beperkingen die anderszins de in de Bijzondere Voorwaarden overeengekomen bouw, verdere inrichting en ingebruikneming van het perceel grond verhinderen of beperken.

6.2 De grond wordt door de gemeente bij eerste uitgifte, voor zover redelijkerwijze mogelijk is, afgeleverd vrij van stoffen die naar op dat moment gangbare opvattingen, mede gelet op het gebruik dat van de grond zal worden gemaakt, gevaar opleveren voor het milieu en/of de volksgezondheid, tenzij uitdrukkelijk anders wordt overeengekomen.

6.3 De gemeente verleent overigens geen vrijwaring voor haar onbekende gebreken.

Essentie van de vrij grote wijzigingen in dit artikel is de introductie van de nieuwe regeling inzake consumentenkoop in boek 7 van het BW. Consumentenkoop betreft de koop van een roerende zaak tussen en professionele verkoper en een niet-professionele koper. Zolang er echter geen specifieke regeling is op het gebied van koop van onroerend goed wordt boek 7 van toepassing geacht ook op erfacht. Met name art. 7:15 en 7:17 bepalen dat de verkoper (erfpachter) meer dan vroeger verplicht is de onroerende zaak te leveren vrij van alle bijzondere lasten en beperkingen, met uitzondering van die welke de erfpachter uitdrukkelijk heeft aanvaard.

Naar huidig BW dient de gemeente de grond te leveren geschikt voor het doel. Indien van gevaar voor de volksgezondheid sprake is, dan voldoet de gemeente al niet aan dit criterium. Ernstig gevaar is derhalve niet meer aan de orde.

Hoofdelijke aansprakelijkheid en ondeelbaarheid

Artikel 7

7.1 Indien het recht van erfpacht aan twee of meer personen toekomt, is ieder van hen hoofdelijk tegenover de gemeente aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen, die uit het erfpachtsrecht voortvloeien.

7.2 De verplichtingen die voor de erfpachter uit het erfpachtsrecht voortvloeien, zijn steeds ten opzichte van de gemeente ondeelbaar.

7.3 De gezamenlijke rechthebbenden dienen een hunner als vertegenwoordiger aan te wijzen en de gemeente daarvan schriftelijk in kennis te stellen.
De gemeente kan alle kennisgevingen, aanzeggingen en vorderingen met betrekking tot het recht van erfpacht rechtsgeldig aan of tegen deze vertegenwoordiger doen instellen.

Hoofdelijke aansprakelijkheid en ondeelbaarheid

Artikel 7

7.1 Indien het recht van erfpacht aan twee of meer personen toekomt, is ieder van hen hoofdelijk tegenover de gemeente aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen, die uit de erfpacht voortvloeien.

7.2 De verplichtingen die voor de erfpachter uit de erfpacht voortvloeien, zijn steeds ten opzichte van de gemeente ondeelbaar.

7.3 De gezamenlijke rechthebbenden dienen een hunner als vertegenwoordiger aan te wijzen en de gemeente daarvan schriftelijk in kennis te stellen.
De gemeente kan alle kennisgevingen, aanzeggingen en vorderingen met betrekking tot het recht van erfpacht rechtsgeldig aan of tegen deze vertegenwoordiger doen instellen.

Toelichting

Ongewijzigd.

Ongewijzigd.

Ongewijzigd.

9.1 De erfpachter is voor de uitgifte gerechtigd de jaarlijks door hem verschuldigde canon, met uitzondering van het bedrag aan administratiekosten, voor de gehele duur van zijn recht af te kopen en deze ineens en bij vooruitbetaling aan de gemeente te voldoen, door storting van de overeengekomen grondprijs uiterlijk op de dag waarop de akte van vestiging van zijn recht wordt verleden.

9.2 Nadat de uitgifte van de grond heeft plaatsgehad is afkoop en vooruitbetaling van de canon, met uitzondering van het bedrag aan administratiekosten, als voorzien in art. 9.1 uitsluitend mogelijk na goedkeuring van een daartoe strekkend schriftelijk verzoek van de erfpachter door burgemeester en wethouders. Indien burgemeester en wethouders goedkeuring tot afkoop en vooruitbetaling der canon verlenen kunnen zij hieraan voorwaarden verbinden, waaronder de delging van verliezen die door de vooruitbetaling der canon bij de gemeente mochten ontstaan. Burgemeester en wethouders doen van hun voornemen tot afkoop mededeling aan de hypotheekhouder.

9.3 Ter erkenning van het recht van de eigenaar blijft de erfpachter, ook na de betaling der afkoopssom op de voet van art. 9.1 en 9.2, het in art. 8.1 en 8.4 bedoelde bedrag aan administratiekosten jaarlijks als canon aan de gemeente verschuldigd. Indien burgemeester en wethouders hun medewerking verlenen tot splitsing of vereniging van erfpachtsrechten, ten aanzien waarvan vooruitbetaling van de canon heeft plaats gehad, zal voor elk nieuw deel de canon niet minder dan het in art. 8.1 en 8.4 bedoelde bedrag belopen.

9.4 Teruggave van ingevolge art. 9.1 en 9.2 gestorte bedragen kan niet worden gevorderd. In geval van beëindiging van het erfpachtsrecht door de gemeente om redenen van algemeen belang wordt bij het bepalen van de schadevergoeding met de ingevolge art. 9.1 en 9.2 gestorte bedragen rekening gehouden.

9.5 De afkoop en vooruitbetaling der canon bij uitgifte wordt geconstateerd in de akte van vestiging. Afkoop en vooruitbetaling na de uitgifte wordt vastgelegd in een notariële of onderhandse akte, die de gemeente voor rekening van de erfpachter doet overschrijven in de openbare registers.

9.1 De erfpachter is vóór de uitgifte gerechtigd de jaarlijks door hem verschuldigde canon en beheerkosten eeuwigdurend af te kopen en deze ineens en bij vooruitbetaling aan de gemeente te voldoen, door storting van het overeengekomen bedrag van de grondwaarde en de gekapitaliseerde waarde van de beheerkosten uiterlijk op de dag waarop de akte van vestiging van zijn recht wordt verleden.

9.2 Nadat de uitgifte van de grond heeft plaatsgehad is afkoop en vooruitbetaling van de canon als voorzien in art. 9.1 uitsluitend mogelijk na goedkeuring van een daartoe strekkend schriftelijk verzoek van de erfpachter door burgemeester en wethouders. Indien burgemeester en wethouders goedkeuring tot afkoop en vooruitbetaling der canon verlenen kunnen zij hieraan voorwaarden verbinden, waaronder de delging van verliezen die door de vooruitbetaling der canon bij de gemeente ontstaan.

9.3 Teruggave van ingevolge art. 9.1 en 9.2 gestorte bedragen kan niet worden gevorderd. In geval van beëindiging van de erfpacht door de gemeente om redenen van algemeen belang wordt bij het bepalen van de schadevergoeding met de ingevolge art. 9.1 en 9.2 gestorte bedragen rekening gehouden.

9.4 Afkoop en vooruitbetaling van de canon en de beheerkosten bij uitgifte worden geconstateerd in de akte van vestiging. Afkoop en vooruitbetaling van de canon en de beheerkosten na de uitgifte worden vastgelegd in een notariële akte, die de gemeente voor rekening van de erfpachter doet inschrijven in de openbare registers.

9.5 Burgemeester en wethouders zullen het in art. 9.1 bedoelde bedrag van de gekapitaliseerde waarde van de beheerkosten jaarlijks aanpassen aan de hand van de prijs-indexcijfers gezinsconsumptie, reeks voor werknemersgezinnen met in 1985 een gezinsinkomen beneden de loongrens van de ziektefondsverzekering (1985 = 100), zoals deze cijfers worden gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek, of bij gebreke daarvan door een ander onafhankelijk instituut en deze aanpassing in het openbaar doen bekend maken.

In overleg met de Stichting Belangenbehartiging erfpachters is gekozen voor de mogelijkheid ook de beheerkosten eeuwigdurend af te kopen; het huidige BW biedt daarvoor ook de mogelijkheid nu een tegenprestatie geen essentiële meer is voor het bestaan van een erfpachtsrecht.

De vaststelling van de canon

Artikel 8

8.1 De uitgifte van grond in erfpacht geschiedt tegen een in geld vast te stellen jaarlijkse canon die bestaat uit een percentage van de voor de grond voor het moment van uitgifte overeengekomen grondprijs, alsmede uit een bedrag aan administratieve kosten.

8.2 De in artikel 8.1 bedoelde grondprijs wordt overeengekomen met inachtneming van eventueel terzake geldende overheidsvoorschriften, de ontwikkeling in de marktprijzen van onroerend goed, alsmede met het oog op het gebruik van de grond en opstellen dat aan de erfpachter is of wordt toegestaan.

8.3 Burgemeester en wethouders zullen het in artikel 8.1 bedoelde canonpercentage mede aan de hand van de zich naar het oordeel van burgemeester en wethouders ontwikkelende trend van de marktrente, jaarlijks vaststellen en in het openbaar doen bekend maken.

8.4 Burgemeester en wethouders zullen het in artikel 8.1 bedoelde bedrag ten behoeve van een kostendekkende administratie van de door de gemeente uitgegeven erfpachtsrechten jaarlijks vaststellen en in het openbaar doen bekend maken.

De vaststelling van de canon en de grondwaarde

Artikel 8

8.1 De uitgifte van grond in erfpacht geschiedt tegen een in geld vast te stellen jaarlijkse canon alsmede uit een bedrag aan beheerkosten; de canon wordt berekend aan de hand van de voor de grond voor het moment van uitgifte overeengekomen grondwaarde vermenigvuldigd met het dan geldende canonpercentage.

8.2 De in art. 8.1 bedoelde grondwaarde wordt overeengekomen met inachtneming van eventueel terzake geldende overheidsvoorschriften, de ontwikkeling in de marktprijzen van onroerende zaken, alsmede met het oog op het gebruik van de grond en opstellen dat aan de erfpachter is of wordt toegestaan.

8.3 Burgemeester en wethouders zullen het in art. 8.1 bedoelde canonpercentage, jaarlijks vaststellen en in het openbaar doen bekend maken.

Het canonpercentage wordt bepaald door het gemiddelde van het rentepercentage per 15 november van elk jaar van:

- door de N.V. Bank Nederlandse Gemeenten te verstrekken lineaire leningen met een looptijd van 20 jaar en wederzijdse renteaanpassing na 10 jaar;
- hypothecaire leningen zonder overheidsgarantie, ter hoogte van maximaal 70% van de taxatiewaarde, met een rentevaste periode van 5 jaar en bij eerste afsluiting op nieuwbouw verstrekt door leningverstrekkende instellingen.

8.4 Burgemeester en wethouders zullen het in art. 8.1 bedoelde bedrag ten behoeve van het beheer van de door de gemeente uitgegeven rechten van erfpacht jaarlijks aanpassen aan de hand van de prijs-indexcijfers gezinsconsumptie, reeks voor werknemersgezinnen met in 1985 een gezinsinkomen beneden de loongrens van de ziekenfondsverzekering (1985 = 100), zoals deze cijfers worden gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek, of bij gebreke daarvan door een ander onafhankelijk instituut en deze aanpassing in het openbaar doen bekend maken.

Toelichting

Art. 8 is iets gewijzigd teneinde beter tot uitdrukking te laten komen dat de canon berekend wordt aan de hand van de overeengekomen grondwaarde op het moment van uitgifte in erfpacht.

Ongewijzigd.

De wijze van berekening van het canonpercentage wordt in de nieuwe erfpachtsvoorwaarden aan de hand van een meer objectief criterium berekend.

Voor de wijze van berekening van de beheerkosten wordt tevens een objectief criterium aangegeven.

Aanpassing van de canon

Artikel 11

11.1 De door de erfpachter verschuldigde canon wordt, met uitzondering van het bedrag aan administratiekosten, telkens na verloop van een periode van vijf jaar, ten behoeve van de daaraan volgende periode van vijf jaar, aangepast. De aanpassing wordt als volgt berekend:

aangepaste canon = geldende canon x (nieuw canonpercentage: geldend canonpercentage)

11.2 Als het nieuwe canonpercentage gaat gelden het laatste voor de aanpassing door burgemeester en wethouders ingevolge art.8.3 vastgestelde percentage. De vijf jaarlijkse periode wordt steeds berekend vanaf 1 januari of 1 juli. De eerste periode wordt berekend vanaf 1 januari resp. 1 juli volgend op de ingangsdatum van het erfpachtsrecht.

De eerste aanpassing vindt aldus plaats met ingang van vijf jaar daarna en zo voort. Een canonherziening ingevolge art.12 brengt geen verandering in het tijdstip van aanpassing van de canon ingevolge art.11.1. Aanpassing vindt alsdan plaats van de gehele nieuwe canon.

11.3 Burgemeester en wethouders doen mededeling aan de erfpachter van het bedrag van de overeenkomstig art.11.1 en 11.2 aangepaste canon uiterlijk drie maanden voordat ingevolge art.10.1 de eerste termijn van de aangepaste canon opeisbaar is geworden.

11.4 De door de erfpachter verschuldigde canon wordt voorts jaarlijks door de gemeente aangepast op basis van de wijziging van de administratiekosten als bedoeld in art.8.4.

11.1 De door de erfpachter verschuldigde canon wordt telkens na verloop van een periode van vijf jaar, ten behoeve van de daaraan volgende periode van vijf jaar, aangepast. De aanpassing wordt als volgt berekend:

aangepaste canon = grondwaarde x het canonpercentage als bedoeld in art. 11.2

11.2 Als het nieuwe canonpercentage gaat gelden het laatste percentage dat voor de aanpassing door burgemeester en wethouders ingevolge art. 8.3 is vastgesteld.

De vijf jaarlijkse periode wordt steeds berekend vanaf 1 januari of 1 juli. De eerste periode wordt berekend vanaf 1 januari resp. 1 juli volgend op de ingangsdatum van de erfpacht.

De eerste en daarop volgende aanpassingen vinden telkens na een periode van vijf jaar aldus plaats.

Een canonherziening ingevolge art. 12 brengt geen verandering in het tijdstip van aanpassing van de canon ingevolge art. 11.1.

Aanpassing vindt dan plaats van de gehele nieuwe canon.

11.3 Burgemeester en wethouders doen mededeling aan de erfpachter van het bedrag van de overeenkomstig art. 11.1 en 11.2 aangepaste canon uiterlijk drie maanden voordat ingevolge art. 10.1 de eerste termijn van de aangepaste canon opeisbaar is geworden.

Vervallen.

Ongewijzigd.

Dit lid is duidelijker geformuleerd.

Betaling van de canon

Artikel 10

10.1 De canon moet worden betaald per kalender-halfjaar op door de gemeente aan te geven wijze, met dien verstande, dat het bedrag van de canon door de gemeente moet zijn ontvangen, uiterlijk op de achtste werkdag van elk der maanden januari en juli, na afloop van het kalender-halfjaar.

10.2 De canon en hetgeen de erfpachter aan de gemeente met betrekking tot het erfpachtsrecht overigens verschuldigd is, moet worden betaald zonder enige korting of schuldvergelijking uit welken hoofde ook.

10.3 Indien de canon niet tijdig wordt betaald, is een boete verschuldigd, bedragende voor elke maand vertraging, 2 procent van het achterstallige bedrag gerekend vanaf de dag waarop de canon vervallen is.

Indien de canon is vooruitbetaald op de voet van art.9.1 of 9.2 dan zal de boete wegens niet tijdig betalen van de canon 10 procent van het achterstallige bedrag bedragen voor iedere maand vertraging. Voor de toepassing van dit artikel wordt een gedeelte van een maand voor een volle maand gerekend en worden de gevonden bedragen afgerond op hele guldens.

Betaling van de canon

Artikel 10

10.1 De canon moet worden betaald per kalender-halfjaar op door de gemeente aan te geven wijze, met dien verstande, dat het bedrag van de canon door de gemeente moet zijn ontvangen, uiterlijk op de achtste werkdag van elk der maanden januari en juli, na afloop van het kalender-halfjaar.

10.2 Korting of verrekening van de door de erfpachter verschuldigde canon is uitsluitend toegestaan, voor zover het onbetwiste vorderingen op de gemeente betreft, welke direct verband houden met de in erfpacht uitgegeven grond.

10.3 Indien de canon niet tijdig wordt betaald is een vertragsrente verschuldigd, ter hoogte van de wettelijke rente, over het achterstallige bedrag, te rekenen vanaf de dag waarop de canon verschuldigd is. Voor de toepassing van dit artikel wordt een gedeelte van een maand voor een volle maand gerekend en worden de gevonden bedragen afgerond op hele guldens.

Toelichting

Ongewijzigd.

Het huidige in art. 10 lid 2 opgenomen absolute compensatieverbod wordt naar huidig BW onredelijk bezwarend geacht. Dit betekent dat de erfpachter aan de rechter een verzoek tot vernietiging van deze bepaling kan richten (zie art. 6:237g BW/grijze lijst). De nu voorgestelde tekst staat compensatie in beperkte mate toe.

De boeterегeling in lid 3 is aangepast, omdat de oude regeling tevens onredelijk bezwarend wordt geacht (zie art. 6:233 BW). Voorts bepaalt art. 6:119 BW dat de schadevergoeding verschuldigd wegens vertraging in de voldoening van een geldsom bestaat uit de wettelijke rente.

12.7 De herziening van de canon, alsmede de eventuele afkoop en vooruitbetaling daarvan worden geconstateerd bij notariële akte, die de gemeente voor rekening van de erfpachter doet overschrijven in de openbare registers.

Ongewijzigd.

12.6 Na ontvangst van de kennisgeving van de erfpachter als bedoeld in art. 12.5 zullen de deskundigen als bedoeld in art. 30 met inachtneming van het bepaalde in art. 12.1 tot 12.4 de grondwaarde opnieuw vaststellen.

Ongewijzigd.

12.7 Het bedrag als bedoeld in art. 12.3 wordt afgekocht en bij vooruitbetaling voldaan. Afkoop en vooruitbetaling van het bedrag als bedoeld in art. 12.2 geschiedt eveneens indien de erfpachter na herziening een beroep doet op afkoop en vooruitbetaling conform art. 9.2.

Art. 9 is van overeenkomstige toepassing met dien verstande dat in art. 9.1 en 9.2 in plaats van uitgifte wordt gelezen: de ingangsdatum van de nieuwe canon.

Ongewijzigd.

12.8 De herziening van de canon, alsmede de eventuele afkoop en vooruitbetaling daarvan worden geconstateerd bij notariële akte, die de gemeente voor rekening van de erfpachter doet inschrijven in de openbare registers.

12.1 Herziening van de canon geschiedt uitsluitend naar aanleiding van een door de erfpachter voorgenomen en door burgemeester en wethouders krachtens art. 17, 18 of 21 goedgekeurde wijziging van het gebruik van de grond en/of opstallen die een economische meerwaarde oplevert.

12.2 De nieuwe canon wordt gevonden door de geldende canon te vermeerderen met een bedrag afgeleid uit het verschil van de grondwaarde met het oog op het gewijzigd gebruik en die met het oog op het volgens de akte van vestiging toegestane gebruik, welk verschil wordt vermenigvuldigd met het voor de geldende canon van toepassing zijnde canonpercentage. De in dit artikel bedoelde grondwaarden worden vastgesteld met inachtneming van de waarderingsmaatstaven van het moment van herziening.

12.3 Indien de berekening van art. 12.2 resulteert in een lagere canon dan wordt de geldende canon niet herzien en blijft de erfpachter de geldende canon verschuldigd.

12.4 Burgemeester en wethouders doen mededeling aan de erfpachter van het bedrag van de overeenkomstig art. 12.1 tot 12.3 herziene canon, onder aanzegging vanaf welke datum deze verschuldigd zal zijn. Kan de erfpachter zich niet met het bedrag van de herziene canon verenigen, dan geeft hij daarvan binnen een maand na ontvangst van bedoelde mededeling schriftelijk kennis aan burgemeester en wethouders. De erfpachter deelt daarbij tevens mede of hij zijn voornemen tot wijziging van het gebruik handhaaft.

12.5 Na ontvangst van de kennisgeving van de erfpachter als bedoeld in art. 12.4 zullen de deskundigen als bedoeld in art. 31 met inachtneming van het bepaalde in art. 12.1 tot 12.3 de canon opnieuw vaststellen.

12.6 Afkoop en vooruitbetaling door de erfpachter van het bedrag bedoeld in artikel 12.2 waarmee de geldende canon na de herziening wordt vermeerderd is mogelijk.
Art. 9 is van overeenkomstige toepassing met dien verstande dat in art. 9.1 en 9.2 in plaats van de uitgifte wordt gelezen de ingangsdatum van de herziene canon.

12.1 Herziening van de grondwaarde en als gevolg daarvan de canon geschiedt uitsluitend naar aanleiding van een door de erfpachter voorgenomen en door burgemeester en wethouders krachtens art. 16, 17 en 20 goedgekeurde wijziging van het gebruik van de grond en/of opstallen die een economische meerwaarde van de grond oplevert.

12.2 De nieuwe grondwaarde en als gevolg daarvan de nieuwe canon worden berekend op basis van de geldende grondwaarde vermeerderd met het verschil van de grondwaarde met het oog op het gewijzigd gebruik en die met het oog op het gebruik dat volgens de akte van vestiging is toegestaan.

Als canonpercentage geldt het percentage dat van toepassing is op het jaar van herziening. Met uitzondering van de geldende grondwaarde worden de in dit artikel bedoelde grondwaarden vastgesteld met inachtneming van de waarderingsmaatstaven van het moment van herziening.

12.3 Indien de canon en beheerkosten zijn afgekocht wordt de suppletie op de afkoopsom berekend als het verschil van de grondwaarde met het oog op het gewijzigd gebruik en die met het oog op het gebruik dat volgens de akte van vestiging is toegestaan. De vaststelling van de grondwaarden geschiedt op de wijze als in het vorige lid vermeld.

12.4 Indien de berekening van art. 12.2 en 12.3 resulteert in een lagere canon of afkoopsom dan wordt de geldende canon of afkoopsom niet herzien en blijft de erfpachter de geldende canon verschuldigd.

12.5 Burgemeester en wethouders doen mededeling aan de erfpachter van het bedrag van de overeenkomstig art. 12.1 tot 12.4 herziene canon, onder aanzegging vanaf welke datum deze verschuldigd zal zijn. Kan de erfpachter zich niet met het bedrag van de herziene canon verenigen, dan geeft hij daarvan binnen een maand na ontvangst van bedoelde mededeling schriftelijk kennis aan burgemeester en wethouders. De erfpachter deelt daarbij tevens mede of hij zijn voornemen tot wijziging van het gebruik handhaaft.

Ongewijzigd met uitzondering van de term grondwaarde. Hiermee wordt meer tot uitdrukking gebracht dat de grondwaarde als basis dient voor de berekening van de canon.

Indien de canon reeds is afgekocht leidt een herziening van de canon tot een suppletie op de afkoopsom.

Ongewijzigd.

Ongewijzigd.

Lasten en belastingen

Artikel 14

14.1 Alle belastingen, alsmede alle andere gewone en buitengewone lasten die op of wegens de grond en de opstallen worden geheven, komen ten laste van de erfpachter.

14.2 Indien de gemeente enige betaling heeft verricht, die ingevolge artikel 14.1 ten laste van de erfpachter is, geven de burgemeester en wethouders daarvan schriftelijk kennis aan de erfpachter, die gehouden is, binnen een maand na de datum van verzending van de kennisgeving, het daarin opgegeven bedrag aan de gemeente te betalen.

Lasten en belastingen

Artikel 13

13.1 Alle belastingen, alsmede alle andere gewone en buitengewone lasten die op of wegens de grond en de opstallen worden geheven, komen ten laste van de erfpachter.

13.2 Indien de gemeente enige betaling heeft verricht, die ingevolge art. 13.1 ten laste van de erfpachter is, geven burgemeester en wethouders daarvan schriftelijk kennis aan de erfpachter, die gehouden is, binnen één maand na de datum van verzending van de kennisgeving, het daarin opgegeven bedrag aan de gemeente te betalen.

Toelichting

Ongewijzigd.

Ongewijzigd.

Geen vermindering van de canon bij vermindering genot

Artikel 13

De erfpachter kan geen vermindering, kwijtschelding of teruggave van de canon vorderen, indien hij - door welke omstandigheden ook - geen of slechts een beperkt genot van het erfpachtsrecht heeft.

Toelichting

Vervallen.

Dit artikel keert niet terug in de nieuwe erfpachtsvoorwaarden. Deze bepaling wordt naar het huidige BW onredelijk bezwarend geacht (zie art. 6:233 ev. BW) omdat het een zeer eenzijdig naar de gemeente toegeschreven bepaling is.

De Inrichting en Ingebruikneming van de grond

Artikel 16

16.1 De erfpachter is verplicht onder de voorwaarden en binnen de termijnen daartoe in de akte van vestiging gesteld:

1. de grond te bebouwen overeenkomstig het door de gemeente goedgekeurde bouwplan;
2. de grond op behoorlijke wijze van de belendende percelen en van de openbare weg af te scheiden en afgescheiden te houden;
3. de onbebouwde grond op behoorlijke wijze overeenkomstig de in de akte van vestiging aangegeven bestemming in te richten en ingericht te houden;
4. de grond en opstallen overeenkomstig de in de akte van vestiging aangegeven bestemming in gebruik te nemen.

16.2 Burgemeester en wethouders kunnen op een daartoe strekkend schriftelijk verzoek van de erfpachter ontheffing verlenen van een of meer der in art. 16, lid 1, genoemde verplichtingen en/of van de ter zake in de akte van vestiging gestelde voorwaarden en termijnen. Indien burgemeester en wethouders ontheffing verlenen kunnen zij daaraan voorwaarden verbinden.

De inrichting en ingebruikneming van de grond

Artikel 15

15.1 De erfpachter is verplicht onder de voorwaarden en binnen de termijnen daartoe in de akte van vestiging gesteld:

1. de grond te bebouwen overeenkomstig het door de gemeente goedgekeurde bouwplan;
2. de grond op behoorlijke wijze van de belendende percelen en van de openbare weg af te scheiden en afgescheiden te houden;
3. de onbebouwde grond op behoorlijke wijze overeenkomstig de in de akte van vestiging aangegeven bestemming in te richten en ingericht te houden;
4. de grond en opstallen overeenkomstig de in de akte van vestiging aangegeven bestemming in gebruik te nemen.

15.2 Burgemeester en wethouders kunnen op een daartoe strekkend schriftelijk verzoek van de erfpachter ontheffing verlenen van één of meer der in art. 15, lid 1, genoemde verplichtingen en/of van de ter zake in de akte van vestiging gestelde voorwaarden en termijnen. Indien burgemeester en wethouders ontheffing verlenen kunnen zij daaraan voorwaarden verbinden.

Toelichting

Ongewijzigd.

Ongewijzigd.

Vrijwaring door de erfpachter

Artikel 15

15.1 De erfpachter vrijwaart de gemeente voor alle verplichtingen tot vergoeding van schade, rente en kosten, waartoe zij ingevolge het bepaalde bij artikel 1405 van het Burgerlijk Wetboek, wegens gehele of gedeeltelijke instorting van de opstallen, gehouden mocht zijn.

15.2 De erfpachter vrijwaart de gemeente voor alle aanspraken van derden op vergoeding van schade die na de ingangsdatum van het erfpachtsrecht is ontstaan als gevolg van zodanige verontreiniging van de bodem door of vanwege de erfpachter, dat gevaar bestaat voor de volksgezondheid en/of het milieu.

Vrijwaring door de erfpachter

Artikel 14

De erfpachter vrijwaart de gemeente voor alle aanspraken van derden op vergoeding van schade die na de ingangsdatum van het erfpachtsrecht is dan wel zal ontstaan als gevolg van zodanige verontreiniging van de grond door of vanwege de erfpachter, dat gevaar bestaat voor de volksgezondheid en/of het milieu.

Toelichting

Vervallen.

In het huidige art. 6:174 lid 1 en 2 BW wordt de aansprakelijkheid voor opstallen die - gelet op de de staat waarin zij verkeren - gevaar opleveren, op de erfpachter gelegd, zodat dit artikel overbodig is geworden.

Ongewijzigd.

Instandhouding van de opstallen, gedoogplichten

Artikel 18

18.1 De erfpachter is verplicht de grond met opstallen in zodanige technische staat te houden dat deze de in de akte van vestiging aangegeven bestemming op behoorlijke wijze kan dienen. Daartoe dient de erfpachter de grond met opstallen in alle opzichten goed te onderhouden en waar nodig tijdig geheel of gedeeltelijk te vernieuwen.

18.2 Het is de erfpachter niet geoorloofd de opstallen geheel of gedeeltelijk te slopen of het bouwvolume van de opstallen te wijzigen.

18.3 De erfpachter is verplicht tot gehele of gedeeltelijke herbouw van de opstallen over te gaan indien deze door welke oorzaak ook zijn te niet gegaan. De erfpachter is verplicht de opstallen tegen brand en stormschade te verzekeren.

18.4 Het is de erfpachter niet geoorloofd in, op of aan de grond met opstallen werkzaamheden of handelingen te verrichten of na te laten dan wel een bedrijf uit te oefenen, waardoor gevaar, schade of hinder, dan wel aantasting van de volksgezondheid en/of het milieu - waaronder die van de bodem - wordt veroorzaakt. Alle schade die niettemin door handelen of nalaten door of vanwege de erfpachter ontstaat - waaronder de kosten van eventueel noodzakelijke bodemsanering - is voor rekening van de erfpachter.

18.5 De erfpachter moet gedogen, dat op, in, aan of boven de grond en de opstallen zoveel en zodanige palen, kabels, leidingen, draden en andere voorwerpen worden aangebracht, onderhouden en vervangen als burgemeester en wethouders met het oog op openbare voorzieningen wenselijk achten, zonder dat de gemeente gehouden is tot het betalen van enige vergoeding ter zake het gedogen. Alvorens te beslissen omtrent de plaats waar en de wijze waarop die voorwerpen worden aangebracht, alsmede omtrent de vergoeding van eventueel in verband daarmee veroorzaakte schade vindt vanwege de gemeente overleg met de erfpachter plaats.

18.6 Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van de in art. 18 lid 1 tot 5, genoemde verplichtingen en verboden op een daartoe strekkend schriftelijk verzoek van de erfpachter. Indien

Instandhouding van de opstallen, gedoogplichten

Artikel 17

17.1 De erfpachter is verplicht de grond met opstallen in zodanige technische staat te houden dat deze de in de akte van vestiging aangegeven bestemming op behoorlijke wijze kan dienen. Daartoe dient de erfpachter de grond met opstallen in alle opzichten goed te onderhouden en waar nodig tijdig geheel of gedeeltelijk te vernieuwen.

17.2 Het is de erfpachter niet geoorloofd de opstallen geheel of gedeeltelijk te slopen of het bouwvolume van de opstallen te wijzigen.

17.3 De erfpachter is verplicht tot gehele of gedeeltelijke herbouw van de opstallen over te gaan indien deze door welke oorzaak ook zijn te niet gegaan. De erfpachter is verplicht de opstallen tegen brand en stormschade te verzekeren.

17.4 Het is de erfpachter niet geoorloofd in, op of aan de grond met opstallen werkzaamheden of handelingen te verrichten of na te laten dan wel een bedrijf uit te oefenen, waardoor gevaar, schade of hinder, dan wel aantasting van de volksgezondheid en/of het milieu - waaronder die van de bodem - wordt veroorzaakt. Alle schade die niettemin door handelen of nalaten door of vanwege de erfpachter ontstaat - waaronder de kosten van eventueel noodzakelijke bodemsanering - is voor rekening van de erfpachter.

17.5 De erfpachter moet gedogen, dat op, in, aan of boven de grond en de opstallen zoveel en zodanige palen, kabels, leidingen, draden en andere voorwerpen worden aangebracht, onderhouden en vervangen als burgemeester en wethouders met het oog op openbare voorzieningen wenselijk achten, zonder dat de gemeente gehouden is tot het betalen van enige vergoeding ter zake het gedogen. Alvorens te beslissen omtrent de plaats waar en de wijze waarop die voorwerpen worden aangebracht, alsmede omtrent de vergoeding van eventueel in verband daarmee veroorzaakte schade vindt vanwege de gemeente overleg met de erfpachter plaats.

17.6 Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van de in art. 17 lid 1 tot en met 5 genoemde verplichtingen en verboden op een daartoe strekkend schriftelijk verzoek van de erfpachter. Indien

Toelichting

Ongewijzigd.

Ongewijzigd.

Ongewijzigd.

Ongewijzigd.

Ongewijzigd.

Ongewijzigd.

Het gebruik overeenkomstig de bestemming

Artikel 17

17.1 De erfpachter is verplicht de grond en opstallen overeenkomstig de in de akte van vestiging aangeven bestemming te gebruiken. Mitsdien is het de erfpachter ook niet geoorloofd de grond en opstallen geheel of gedeeltelijk niet of nagenoeg niet te gebruiken.

17.2 Het is de erfpachter niet geoorloofd de grond en de opstallen zodanig te gebruiken dat zulks uit oogpunt van welstand bezwaar oplevert.

17.3 Evenmin is het de erfpachter geoorloofd door het gebruik van de grond en opstallen aan derden hinder en overlast te bezorgen.

17.4 Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van de art. 17 lid 1 tot 3, genoemde verplichtingen en verboden op een daartoe strekkend schriftelijk verzoek van de erfpachter. Indien burgemeester en wethouders ontheffing van een verbod of verplichting verlenen, kunnen zij hieraan voorwaarden verbinden, waar onder de herziening van de canon op de voet van art. 12.

Het gebruik overeenkomstig de bestemming

Artikel 16

16.1 De erfpachter is verplicht de grond en opstallen overeenkomstig de in de akte van vestiging aangeven bestemming te gebruiken.

Mitsdien is het de erfpachter ook niet geoorloofd de grond en opstallen geheel of gedeeltelijk niet of nagenoeg niet te gebruiken.

16.2 Het is de erfpachter niet geoorloofd de grond en de opstallen zodanig te gebruiken dat zulks uit oogpunt van welstand bezwaar oplevert.

16.3 Evenmin is het de erfpachter geoorloofd door het gebruik van de grond en opstallen aan derden hinder en overlast te bezorgen.

16.4 Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van de in art. 16 lid 1 tot en met 3 genoemde verplichtingen en verboden op een daartoe strekkend schriftelijk verzoek van de erfpachter. Indien burgemeester en wethouders ontheffing van een verbod of verplichting verlenen, kunnen zij hieraan voorwaarden verbinden, waar onder de herziening van de canon op de voet van art. 12.

Toelichting

Ongewijzigd.

Ongewijzigd.

Ongewijzigd.

Ongewijzigd.

Vormvoorschriften en kosten

Artikel 19

19.1 Uitgifte van grond in erfpacht, splitsing van het erfpachtsrecht - splitsing in appartementsrechten daaronder begrepen - of enige andere wijziging van het erfpachtsrecht, vervreemding, gehele of gedeeltelijke bezwaring van het erfpachtsrecht, moet geschieden bij notariële akte te verlijden ten overstaan van een door de erfpachter na overleg met de gemeente aan te wijzen binnen het arrondissement 's-Gravenhage standplaats hebbende notaris.

19.2 Onverminderd het bepaalde bij artikel 20.1 is de erfpachter verplicht binnen een maand na het passeren van een akte als bedoeld in artikel 19.1 een afdruk daarvan aan de gemeente te verstrekken.

19.3 De kosten, lasten en rechten ter zake van de in dit artikel bedoelde akten en van de daarmee samenhangende kadastrale opmetingen, alsmede de kosten en rechten wegens de uitgifte van grossen, komen ten laste van de erfpachter.

Vormvoorschriften en kosten

Artikel 18

18.1 Uitgifte van grond in erfpacht, splitsing van het erfpachtsrecht - splitsing in appartementsrechten daaronder begrepen - of enige andere wijziging van de erfpacht, vervreemding, gehele of gedeeltelijke bezwaring van de erfpacht, moet geschieden bij notariële akte te verlijden ten overstaan van een door de erfpachter na overleg met de gemeente aan te wijzen notaris.

18.2 Onverminderd het bepaalde bij art. 19.1 is de erfpachter verplicht binnen één maand na het passeren van een akte als bedoeld in art. 18.1 een afschrift daarvan aan de gemeente te verstrekken.

18.3 De kosten, lasten en rechten ter zake van de in dit artikel bedoelde akten en van de daarmee samenhangende kadastrale opmetingen, alsmede de kosten en rechten wegens de uitgifte van grossen, komen ten laste van de erfpachter.

Toelichting

In tegenstelling tot het huidige art. 19 lid 1 AB is vervallen de notaris "binnen het arrondissement 's-Gravenhage".

Ongewijzigd.

Ongewijzigd.

burgemeester en wethouders ontheffing van een verbod of verplichting verlenen, kunnen zij hieraan voorwaarden verbinden, waar onder de herziening van de canon op de voet van art.12.

burgemeester en wethouders ontheffing van een verbod of verplichting verlenen, kunnen zij hieraan voorwaarden verbinden, waar onder de herziening van de canon op de voet van art. 12.

Splitsing en wijziging van rechten van erfpacht

Artikel 20

Ongewijzigd.

20.1 Het is de erfpachter niet geoorloofd tot splitsing van de rechten van erfpacht, tot splitsing in appartementsrechten of tot samenvoeging van rechten van erfpacht over te gaan.

Voor de toepassing van dit artikel wordt met de in de eerste zin vermelde handelingen gelijkgesteld het door de erfpachter verlenen van deelnemings- of lidmaatschapsrechten die betrekking hebben op het gebruik van de grond en/of de opstallen.

Ongewijzigd.

20.2 Burgemeester en wethouders kunnen op een daartoe strekkend schriftelijk verzoek van de erfpachter ontheffing verlenen van het in art. 20.1 genoemde verbod. Indien burgemeester en wethouders ontheffing verlenen kunnen zij hieraan voorwaarden verbinden, waaronder de herziening van de canon op de voet van art. 12, alsmede ten aanzien van het onderhoud van de opstallen na de splitsing.

Ongewijzigd.

20.3 Indien burgemeester en wethouders ontheffing verlenen van het verbod tot splitsing in appartementsrechten, stellen zij tevens vast welk gedeelte van de canon of van de afkoopsom - indien de canon bij vooruitbetaling is voldaan - zal gelden voor elk van de ontstane appartementsrechten.

Ongewijzigd.

20.4 In afwijking van het in art. 7.1 en 7.2 bepaalde, is de verplichting tot voldoening van de canon bij splitsing van het recht van erfpacht in appartementsrechten een tevens voor rekening van de gezamenlijke appartementseigenaren dan wel de Vereniging van Eigenaars komende schuld, waarvoor zij jegens de gemeente hoofdelijk aansprakelijk zijn c.q. is.

Ongewijzigd.

20.5 Indien burgemeester en wethouders voornemens zijn ontheffing van het verbod tot splitsing van het recht van erfpacht, tot splitsing in appartementsrechten of tot samenvoeging van de rechten van erfpacht te verlenen, doen zij daarvan schriftelijk mededeling aan de hypotheekhouder.

Splitsing en wijziging van erfpachtsrechten

Artikel 21

21.1 Het is de erfpachter niet geoorloofd tot splitsing van het erfpachtsrecht, tot splitsing in appartementsrechten of tot samenvoeging van erfpachtsrechten over te gaan.

Voor de toepassing van dit artikel wordt met de in de eerste zin vermelde handelingen gelijkgesteld het door de erfpachter verlenen van deelnemings- of lidmaatschapsrechten die betrekking hebben op het gebruik van de grond en/of de opstallen.

21.2 Burgemeester en wethouders kunnen op een daartoe strekkend schriftelijk verzoek van de erfpachter ontheffing verlenen van het in artikel 21.1 genoemde verbod. Indien burgemeester en wethouders ontheffing verlenen kunnen zij hieraan voorwaarden verbinden, waaronder de herziening van de canon op de voet van art. 12, alsmede ten aanzien van het onderhoud van de opstallen na de splitsing.

21.3 Indien burgemeester en wethouders ontheffing verlenen van het verbod tot splitsing in appartementsrechten, stellen zij tevens vast welk gedeelte van de canon of van de afkoopsom - indien de canon bij vooruitbetaling is voldaan - zal gelden voor elk van de nieuw te vormen erfpachtsrechten respectievelijk appartementsrechten.

21.4 In afwijking van het in artikel 7.1 en 7.2 bepaalde, is de verplichting tot voldoening van de canon bij splitsing van het erfpachtsrecht in appartementsrechten een tevens voor rekening van de gezamenlijke appartementseigenaren dan wel de Vereniging van Eigenaars komende schuld, waarvoor zij jegens de gemeente hoofdelijk aansprakelijk zijn c.q. is.

21.5 Indien burgemeester en wethouders voornemens zijn ontheffing van het verbod tot splitsing van het erfpachtsrecht, tot splitsing in appartementsrechten of tot samenvoeging van erfpachtsrechten te verlenen, doen zij daarvan schriftelijk mededeling aan de hypotheekhouder.

Overgang of overdracht van het recht van erfpacht

Overgang of overdracht van het erfpachtsrecht

Artikel 19

19.1 Van overgang of overdracht van het recht van erfpacht, moet de nieuwe erfpachter binnen een maand na de dag van de overgang of overdracht daarvan aan burgemeester en wethouders kennis geven door middel van een afschrift van de notariële akte van overgang of overdracht dan wel van een schriftelijk stuk waaruit van de overgang blijkt.

19.2 De erfpachter en zijn rechtverkrijgenden zijn verplicht bij overdracht of overgang van het erfpachtsrecht de Algemene Bepalingen en de Bijzondere Voorwaarden, waaronder het recht is verleend, in de akte van overdracht of overgang op te nemen of daarnaar te verwijzen.

19.3 De nieuwe erfpachter is verplicht na de overdracht of overgang, waaronder begrepen die wegens gerechtelijke tenuitvoerlegging of die krachtens executie, binnen de in art. 19.1 gestelde termijn aan de gemeente de erfpachtscanon te betalen die in de voorafgaande 5 jaren verschuldigd is geworden en niet is voldaan.

19.4 De vorige erfpachter blijft gehouden al hetgeen hij met betrekking tot de erfpacht nog verschuldigd is aan de gemeente te betalen.

Artikel 20

20.1 Van overgang of overdracht van het erfpachtsrecht, moet de nieuwe erfpachter binnen een maand na de dag van de overgang of overdracht daarvan aan burgemeester en wethouders kennis geven door middel van een verklaring, neergelegd in een daartoe bij de gemeente verkrijgbaar en in te dienen formulier met afdruk van de originele stukken waaruit de overgang of overdracht blijkt.

20.2 De erfpachter en zijn rechtverkrijgenden zijn verplicht bij overdracht of overgang van het erfpachtsrecht de Algemene Bepalingen en de Bijzondere Voorwaarden, waaronder het recht is verleend, in de akte van overdracht of overgang op te nemen of daarnaar te verwijzen.

20.3 De nieuwe erfpachter is verplicht na de overdracht of overgang, waaronder begrepen die wegens gerechtelijke tenuitvoerlegging of die krachtens executie, binnen de in artikel 20.1 gestelde termijn al hetgeen de vorige erfpachter met betrekking tot het erfpachtsrecht nog verschuldigd is, aan de gemeente te betalen.

20.4 De vorige erfpachter blijft gehouden al hetgeen hij met betrekking tot het erfpachts-recht nog verschuldigd is aan de gemeente te betalen.

De in art. 20.1 huidige AB opgenomen formulieren zijn in onbruik geraakt.

Ongewijzigd.

Deze tekst is in overeenstemming gebracht met het huidige BW en wel art. 5:92 lid 2.

Ongewijzigd.

Beëindiging om redenen van algemeen belang

Artikel 23

- 23.1 Vanaf 25 jaar na de ingangsdatum van het erfpachtsrecht kan de gemeente de erfpacht beëindigen om redenen van algemeen belang. Beëindiging vindt plaats door opzegging van het recht nadat de gemeenteraad een daartoe strekkend besluit heeft genomen.
- 23.2 Burgemeester en wethouders doen een voorstel tot beëindiging van het erfpachtsrecht aan de gemeenteraad. In dit voorstel wordt gemotiveerd uiteengezet welke de gronden zijn die beëindiging van het recht in het algemeen belang vergen.
- Burgemeester en wethouders geven de erfpachter en hypotheekhouder kennis van het voorstel bij aangetekend schrijven.
- 23.3 De erfpachter, hypotheekhouder en andere belanghebbenden kunnen binnen een maand na dagtekening van het in art. 23.2 genoemde schrijven hun bezwaren tegen het voorstel tot beëindiging van het erfpachtsrecht bij de raad inbrengen. De raad neemt een besluit op het voorstel na afloop van deze termijn en met inachtneming van eventueel ingebrachte bezwaren.
- 23.4 Indien de raad een besluit tot beëindiging in het algemeen belang neemt, stelt hij tevens de dag vast waarop opzegging van het recht uiterlijk moet plaatsvinden.
- Opzegging vindt vervolgens plaats bij deurwaardersexploit en met inachtneming van een termijn van ten minste een jaar.
- 23.5 Indien het erfpachtsrecht eindigt ingevolge het bepaalde bij artikel 23.1, is de gemeente bevoegd daarvan te doen blijken in de openbare registers, met verwijzing naar het raadsbesluit en naar de aan de erfpachter gedane opzegging.
- 23.6 Indien op de dag dat het erfpachtsrecht eindigt de grond en de opstallen niet zijn ontruimd, kan de gemeente zonder nadere ingebrekestelling ontruiming doen bewerkstelligen, behoudens door derden rechtmatig verkregen gebruiksrechten.

Toelichting

Artikel 21

- 21.1 Vanaf 25 jaar na de ingangsdatum van de erfpacht kan de gemeente het erfpachtsrecht beëindigen om redenen van algemeen belang. Beëindiging vindt plaats door opzegging van het recht nadat de gemeenteraad een daartoe strekkend besluit heeft genomen.
- 21.2 Burgemeester en wethouders doen een voorstel tot beëindiging van de erfpacht aan de gemeenteraad. In dit voorstel wordt gemotiveerd uiteengezet welke de gronden zijn die beëindiging van het recht in het algemeen belang vergen. Burgemeester en wethouders geven de erfpachter en hypotheekhouder en eventuele andere belanghebbenden kennis van het voorstel bij aangetekend schrijven.
- 21.3 De erfpachter, hypotheekhouder en andere belanghebbenden kunnen binnen een maand na dagtekening van het in art. 21.2 genoemde schrijven hun bezwaren tegen het voorstel tot beëindiging van de erfpacht bij de raad inbrengen. De raad neemt een besluit op het voorstel na afloop van deze termijn en met inachtneming van eventueel ingebrachte bezwaren.
- 21.4 Indien de raad een besluit tot beëindiging in het algemeen belang neemt, stelt hij tevens de dag vast waarop opzegging van het recht uiterlijk moet plaatsvinden.
- Opzegging vindt vervolgens plaats bij deurwaardersexploit en met inachtneming van een termijn van ten minste één jaar. Deze opzegging dient op straffe van nietigheid binnen acht dagen tevens worden betekend aan de hypotheekhouder en aan anderen die als beperkt gerechtigde en/of beslaglegger op het recht van erfpacht in de openbare registers staan ingeschreven.
- 21.5 Indien de erfpacht eindigt ingevolge het bepaalde bij art. 21.1, is de gemeente bevoegd daarvan te doen blijken in de openbare registers, met verwijzing naar het raadsbesluit en naar de aan de erfpachter gedane opzegging.
- 21.6 Indien op de dag dat het erfpachtsrecht eindigt de grond en de opstallen niet zijn ontruimd, kan de gemeente zonder nadere ingebrekestelling ontruiming doen bewerkstelligen, behoudens door derden rechtmatig verkregen gebruiksrechten en behoudens eventuele retentierecht van de erfpachter.

De betekening van de opzegging binnen acht dagen aan de beperkt gerechtigden of beslaglegger(s) wordt verplicht gesteld in art. 5:88 lid 2 BW.

Ongewijzigd.

In art. 5:100 van het huidige BW wordt de erfpachter het retentierecht gegeven op de in erfpacht uitgegeven zaak totdat hem de verschuldigde vergoeding van de waarde van nog aanwezige gebouwen etc. is betaald. Dit betekent dat ontruiming eerst na vergoeding kan worden aangevraagd.

Hypotheekhouder

Artikel 22

22.1 Deze bepalingen worden toegepast ten opzichte van houders van hypotheeken waarmee het erfpacht is bezwaard en die als zodanig staan ingeschreven in het hypotheekregister.

22.2 Vervallen.

Vervallen.

De verplichting tot kennisgeving aan hypotheekhouder ingeval van omstandigheden welke van belang zijn voor de hypotheekhouder wordt in art. 23 ev. van de erfpachtsvoorwaarden voldoende gewaarborgd (zie ook art. 5:88 lid 2 BW). Hierdoor kan dit artikel vervallen.

22.3 Indien de erfpachter gedurende twee maanden in gebreke is gebleven om de canon te betalen, geeft de gemeente daarvan, indien het erfpachtsrecht is bezwaard met hypotheek, binnen een maand aan de hypotheekhouder kennis.

Geen kennisgeving vindt plaats indien de canon op de voet van artikel 9.1, artikel 9.2 of artikel 12.6 bij vooruitbetaling is voldaan.

22.4 De in artikel 22.3 bedoelde kennisgeving geschiedt bij
, aangetekende brief.

22.5 De gemeente zal de hypotheekhouder tijdig in kennis stellen van haar voornemen tot beëindiging van het erfpachtsrecht.

24.5 Indien het erfpachtsrecht ten tijde van het eindigen van het recht met hypotheek was bezwaard, wordt met afwijking van artikel 24.4 de schadevergoeding, na aftrek van al hetgeen aan de gemeente met betrekking tot het erfpachtsrecht, de grond en de opstallen nog verschuldigd is aan de hypotheekhouder uitgekeerd tot een door burgemeester en wethouders vast te stellen bedrag, gelijk aan het bedrag dat aan de hypotheekhouder zou toekomen indien het een verdeling gold van de koopprijs in geval van gerechtelijke verkoop van het erfpachtsrecht. Het daarna overblijvende bedrag van de schadevergoeding wordt uitgekeerd aan de erfpachter.

24.6 Generlei uitkering ingevolge dit artikel heeft plaats zolang de grond met de opstallen niet ter vrije beschikking van de gemeente is gesteld, behoudens door derden rechtmatig verkregen gebruiksrechten.

Uitsluitend voor de toepassing van dit artikel worden met rechtmatig verkregen gebruiksrechten gelijkgesteld anderszins door derden verkregen gebruiksrechten, welke naar het oordeel van burgemeester en wethouders geen bezwaren opleveren.

22.5 Indien het recht van erfpacht ten tijde van het eindigen van het recht met hypotheek was bezwaard, wordt met afwijking van art. 22.4 de schadevergoeding, na aftrek van al hetgeen aan de gemeente met betrekking tot de erfpacht, de grond en de opstallen nog verschuldigd is aan de hypotheekhouder uitgekeerd tot een door burgemeester en wethouders vast te stellen bedrag, gelijk aan het bedrag dat aan de hypotheekhouder zou toekomen indien het een verdeling gold van de koopprijs in geval van gerechtelijke verkoop van het erfpachtsrecht. Het daarna overblijvende bedrag van de schadevergoeding wordt uitgekeerd aan de erfpachter.

22.6 Generlei uitkering ingevolge dit artikel heeft plaats zolang de grond met de opstallen niet ter vrije beschikking van de gemeente is gesteld, behoudens door derden rechtmatig verkregen gebruiksrechten en/of het eventuele retentierecht van de erfpachter.

Uitsluitend voor de toepassing van dit artikel worden met rechtmatig verkregen gebruiksrechten gelijkgesteld anderszins door derden verkregen gebruiksrechten, welke naar het oordeel van burgemeester en wethouders geen bezwaren opleveren.

Ongewijzigd.

Ongewijzigd.

Schadeloosstelling bij beëindiging in het algemeen belang

Artikel 22

22.1 Indien de erfpacht eindigt krachtens art. 21 en de partijen er niet in geslaagd zijn om de schadevergoeding in der minne te regelen, bepalen deskundigen het bedrag, dat aan de erfpachter toekomt als schadevergoeding.

Hieronder wordt verstaan volledige vergoeding van schade, zoals deze door de gemeente aan de erfpachter moet worden betaald, indien de erfpacht per de dag waarop dit ingevolge art. 21.4 eindigt, zou zijn onteigend op basis van de ten tijde van dat besluit geldende tekst van de Onteigeningswet, met dien verstande dat in geval van beëindiging wegens planmatige reconstructie of vernieuwing bij de bepaling van de schadeloosstelling voor het verlies van het gebruik van de grond naar billijkheid en redelijkheid rekening wordt gehouden met de kosten van die planmatige reconstructie of vernieuwing.

22.2 Indien echter de op de grond gestichte bebouwing is geëxploiteerd met aanmerkelijke geldelijke steun van de overheid, dan zal de schadevergoeding in afwijking van art. 22.1 ten hoogste bedragen het niet afgeschreven gedeelte van de investering, waarin begrepen het bedrag dat eventueel ter vooruitbetaling van de canon is voldaan, uitgaande van de voor die investering bij of krachtens de wet voorgeschreven of normaal gebruikelijke afschrijvingsmethode.

22.3 Niet zal worden vergoed de waarde van hetgeen in strijd met enige bepaling of voorwaarde 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 schade terzake van het beëindigen van een activiteit die in strijd met enige bepaling of voorwaarde in de akte van uitgifte in erfpacht of in een akte houdende wijziging van het recht van erfpacht op de grond en in de opstallen wordt uitgeoefend, tenzij burgemeester en wethouders daartoe schriftelijk toestemming hebben verleend.

22.4 De gemeente keert de aan de erfpachter toekomende schadevergoeding uit, na aftrek van al hetgeen haar met betrekking tot het erfpachtrecht, de grond en de opstallen nog verschuldigd is.

Schadeloosstelling bij beëindiging in het algemeen belang

Artikel 24

24.1 Indien het erfpachtrecht eindigt krachtens artikel 23 en de partijen er niet in geslaagd zijn om de schadevergoeding in der minne te regelen, bepalen deskundigen het bedrag, dat aan de erfpachter toekomt als schadevergoeding. Hieronder wordt verstaan volledige vergoeding van schade, zoals deze door de gemeente aan de erfpachter moet worden betaald, indien het erfpachtrecht per de dag waarop dit ingevolge art. 23.4 eindigt, zou zijn onteigend op basis van de ten tijde van dat besluit geldende tekst van de Onteigeningswet, met dien verstande dat in geval van beëindiging wegens planmatige reconstructie of vernieuwing bij de bepaling van de schadeloosstelling voor het verlies van het gebruik van de grond naar billijkheid en redelijkheid rekening wordt gehouden met de kosten van die planmatige reconstructie of vernieuwing.

24.2 Indien echter de op de grond gestichte bebouwing is geëxploiteerd met aanmerkelijke geldelijke steun van de overheid, dan zal de schadevergoeding in afwijking van art. 24.1 ten hoogste bedragen het niet afgeschreven gedeelte van de investering, waarin begrepen het bedrag dat eventueel ter vooruitbetaling van de canon is voldaan, uitgaande van de voor die investering bij of krachtens de wet voorgeschreven of normaal gebruikelijke afschrijvingsmethode.

24.3 Niet zal worden vergoed de waarde van hetgeen in strijd met enige bepaling of voorwaarde 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 schade terzake van het beëindigen van een activiteit die in strijd met enige bepaling of voorwaarde in de akte van uitgifte in erfpacht of in een akte houdende wijziging van het recht van erfpacht op de grond en in de opstallen wordt uitgeoefend, tenzij burgemeester en wethouders daartoe schriftelijk toestemming hebben verleend.

24.4 De gemeente keert de aan de erfpachter toekomende schadevergoeding uit, na aftrek van al hetgeen haar met betrekking tot het erfpachtrecht, de grond en de opstallen nog verschuldigd is.

Boetes

Artikel 24

24.1 Wegens het niet, niet tijdig of niet behoorlijk voldoen aan enige verplichting, de erfpachter opgelegd bij of krachtens deze Algemene Bepalingen en/of bij of krachtens de Bijzondere Voorwaarden, kunnen burgemeester en wethouders besluiten hem een boete op te leggen van ten hoogste tienmaal het bedrag van de alsdan geldende canon, te betalen binnen een daartoe door hen te stellen termijn.

Ongewijzigd.

24.2 Indien de canon op de voet van art. 9 en/of 12.6 is afgekocht en bij vooruitbetaling is voldaan, wordt voor de toepassing van art. 24.1 uitgegaan van de canon vóór afkoop als genoemd in de akte van vestiging en de akte als bedoeld in art. 12.8.

Ongewijzigd.

24.3 Voor de toepassing van art. 24.1 wordt de canon tevens aangepast aan de waardeverandering van het geld. Daartoe wordt gebruik gemaakt van een gangbaar, algemeen prijsindexcijfer, gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek, of bij gebreke daarvan door een ander onafhankelijk instituut.

Ongewijzigd.

Boetes

Artikel 26

26.1 Wegens het niet, niet tijdig of niet behoorlijk voldoen aan enige verplichting, de erfpachter opgelegd bij of krachtens deze Algemene Bepalingen en/of bij of krachtens de Bijzondere Voorwaarden, kunnen burgemeester en wethouders besluiten hem een boete op te leggen van ten hoogste tienmaal het bedrag van de alsdan geldende canon, te betalen binnen een daartoe door hen te stellen termijn.

26.2 Indien de canon op de voet van art.9 en/of 12.6 is afgekocht en bij vooruitbetaling is voldaan, wordt voor de toepassing van art.26.1 uitgegaan van de canon voor afkoop als genoemd in de akte van vestiging en de akte als bedoeld in art.12.7.

26.3 Voor de toepassing van art.26.1 wordt de canon tevens aangepast aan de waardeverandering van het geld. Daartoe wordt gebruik gemaakt van een gangbaar, algemeen prijsindexcijfer, gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek, of bij gebreke daarvan door een ander onafhankelijk instituut.

Niet-nakoming van verplichtingen door de erfpachter

Artikel 25

25.1 Onverlet de aan de gemeente krachtens de wet ter beschikking gestelde rechtsmiddelen, kan de gemeente, indien de erfpachter zijn verplichtingen niet, niet tijdig of niet behoorlijk nakomt, ter harer keuze en zo nodig naast of na elkaar gebruikmaken van de in deze Algemene Bepalingen of de Bijzondere Voorwaarden genoemde rechtsmiddelen.

25.2 Alvorens burgemeester en wethouders gebruik maken van een der in de wet, de Algemene Bepalingen of de Bijzonder Voorwaarden genoemde rechtsmiddelen stellen zij de erfpachter schriftelijk in gebreke en wordt hem alsnog een termijn gegund om aan zijn verplichtingen te voldoen.

25.3 Indien de erfpachter een in deze Algemene Bepalingen of in de Bijzondere Voorwaarden gestelde termijn binnen welke hij een verplichting moet nakomen ongebruikt laat voorbijgaan is hij niettemin door het enkel verloop van de termijn in gebreke, zonder dat daartoe een nadere ingebreke stelling is vereist.

25.4 Met het oog op de handhaving van de aan de erfpachter in deze Algemene Bepalingen of in de Bijzondere Voorwaarden opgelegde verplichtingen is de gemeente ten alle tijde gerechtigd na overleg met de erfpachter het erfachtspersceel te betreden en de zich daarop bevindende opstallen en werken, zowel in- als uitwendig te inspecteren.

Rechtsmiddelen van de gemeente

Artikel 23

23.1 Onverlet de aan de gemeente krachtens de wet ter beschikking gestelde rechtsmiddelen, kan de gemeente, indien de erfpachter zijn verplichtingen niet, niet tijdig of niet behoorlijk nakomt, ter harer keuze en zo nodig naast of na elkaar gebruikmaken van de in deze Algemene Bepalingen of de Bijzondere Voorwaarden genoemde rechtsmiddelen.

23.2 Alvorens burgemeester en wethouders gebruik maken van een der in de wet, de Algemene Bepalingen of de Bijzondere Voorwaarden genoemde rechtsmiddelen stellen zij de erfpachter schriftelijk in gebreke en wordt hem alsnog een termijn gegund om aan zijn verplichtingen te voldoen.

23.3 Indien de erfpachter een in deze Algemene Bepalingen of in de Bijzondere Voorwaarden gestelde termijn binnen welke hij een verplichting moet nakomen ongebruikt laat voorbijgaan is hij niettemin door het enkele verloop van de termijn in verzuim, zonder dat daartoe een nadere ingebrekestelling is vereist.

23.4 Met het oog op de handhaving van de aan de erfpachter in deze Algemene Bepalingen of in de Bijzondere Voorwaarden opgelegde verplichtingen is de gemeente te allen tijde gerechtigd na overleg met de erfpachter het erfachtspersceel te betreden en de zich daarop bevindende opstallen en werken, zowel in- als uitwendig te inspecteren.

Toelichting

Ongewijzigd.

Enkel de titel van dit artikel is meer in overeenstemming gebracht met de inhoud van het artikel.

Ongewijzigd.

Ongewijzigd.

Ongewijzigd.

Vervallenverklaring

Artikel 28

28.1 Indien de erfpachter langer dan zes maanden in gebreke is gebleven de canon te betalen, alsmede in geval niet wordt voldaan aan enige andere verplichting de erfpachter opgelegd bij of krachtens deze Algemene Bepalingen en/of de Bijzondere Voorwaarden, kan de gemeente de erfpacht beëindigen door vervallenverklaring. Beëindiging vindt plaats door opzegging van het recht nadat de gemeenteraad een besluit tot vervallenverklaring heeft genomen. De gemeente is in dat geval tevens gerechtigd van de erfpachter vergoeding te vorderen van kosten, schade en rente.

28.2 Burgemeester en wethouders doen een voorstel tot beëindiging van het erfpachtsrecht aan de gemeenteraad. In dit voorstel wordt gemotiveerd uiteengezet welke de gronden zijn die beëindiging van het recht door vervallenverklaring rechtvaardigen. De erfpachter en hypotheekhouder wordt van dit voorstel kennisgegeven bij aangetekend schrijven.

28.3 De erfpachter, hypotheekhouder en andere belanghebbenden kunnen binnen een maand na dagtekening van het in artikel 28.2 genoemde schrijven hun bezwaren tegen het voorstel tot vervallenverklaring van het erfpachtsrecht bij de gemeenteraad inbrengen. De raad neemt een besluit op het voorstel na afloop van deze termijn en met inachtneming van eventueel ingebrachte bezwaren.

28.4 Indien de raad een besluit tot beëindiging door vervallenverklaring neemt, stelt hij tevens de dag vast waarop opzegging van het recht uiterlijk moet plaatsvinden. Opzegging vindt vervolgens plaats bij deurwaardersexploit en met inachtneming van een termijn van ten minste een jaar.

Beëindiging wegens ernstige tekortkoming van de erfpachter

Artikel 26

26.1 Indien de erfpachter in ernstige mate tekort schiet in de nakoming van enige verplichting voortvloeiend uit deze Algemene Bepalingen en/of Bijzondere Voorwaarden, kan de gemeente de erfpacht beëindigen. Beëindiging geschiedt door opzegging en, behoudens de gevallen bedoeld in art. 27, nadat de gemeenteraad een daartoe strekkend besluit heeft genomen. De gemeente is in die gevallen tevens gerechtigd van de erfpachter vergoeding te vorderen van kosten, schade en rente.

26.2 Burgemeester en wethouders doen een voorstel tot beëindiging van het erfpachtsrecht aan de gemeenteraad. In dit voorstel wordt gemotiveerd uiteengezet welke de gronden zijn die beëindiging van het recht door opzegging rechtvaardigen. Burgemeester en Wethouders geven bij aangetekend schrijven tevoren de erfpachter, hypotheekhouder(s) en eventuele andere belanghebbenden kennis van het voorstel tot beëindiging.

26.3 De erfpachter, hypotheekhouder en andere belanghebbenden kunnen binnen één maand na dagtekening van het in art. 26.2 genoemde schrijven hun bezwaren tegen het voorstel tot beëindiging van de erfpacht bij de gemeenteraad inbrengen. De raad neemt een besluit op het voorstel na afloop van deze termijn en met inachtneming van eventueel ingebrachte bezwaren.

26.4 Indien de raad een besluit tot beëindiging door opzegging neemt, stelt hij tevens de dag vast waarop opzegging van het recht uiterlijk moet plaatsvinden. Opzegging vindt vervolgens plaats bij deurwaardersexploit en met inachtneming van een termijn van ten minste een jaar. Deze opzegging dient op straffe van nietigheid binnen acht dagen tevens betekend te worden aan de hypotheekhouder(s) en aan anderen die als beperkt gerechtigde en/of beslaglegger op het recht van erfpacht in de openbare registers staan ingeschreven.

Toelichting

De term "vervallenverklaring" als beëindigingswijze van de erfpacht is naar huidig BW ongeoorloofd. Art. 5:87 BW geeft limitatief de gronden aan op basis waarvan de eigenaar de erfpacht mag opzeggen. Krachtens voornoemd artikel zijn in de nieuwe erfpachtsvoorwaarden 3 beëindigingsgronden opgenomen, te weten:

- om redenen van algemeen belang (art. 21)
- wegens ernstige tekortkoming van de erfpachter (art. 26)
- wegens wanbetaling/niet voldoen aan de bouwverplichting (art. 27)

Opgemerkt zij dat de procedures om te komen tot beëindiging bij a. en b. een besluit van de gemeenteraad vergen en bij c. een besluit van het college van burgemeester en wethouders voldoende is.

Ongewijzigd.

De betekening van de opzegging binnen acht dagen aan de beperkt gerechtigden of beslaglegger(s) wordt verplicht gesteld in art. 5:88 lid 2 BW.

Herstel door de gemeente

Artikel 27

27.1 Wegens het niet, niet tijdig of niet behoorlijk voldoen aan enige verplichting, de erfpachter opgelegd bij of krachtens deze Algemene Bepalingen en/of bij of krachtens de Bijzondere Voorwaarden en indien de onderwerpelijke verplichting daartoe naar het oordeel van burgemeester en wethouders geschikt is, kunnen burgemeester en wethouders bedoelde verplichting op kosten van de erfpachter zelf ten uitvoer leggen. Krachtens deze Algemene Bepalingen zijn burgemeester en wethouders tot zodanige uitvoering jegens de erfpachter uitdrukkelijk gemachtigd. Op gelijke wijze zijn burgemeester en wethouders gemachtigd op kosten van de erfpachter al datgene ongedaan te maken, dat in strijd met enige verplichting door de erfpachter is verricht.

27.2 Burgemeester en wethouders geven aan de erfpachter kennis van hun krachtens art.27.1 genomen besluit bij aangeleekend schrijven. Zij doen de kennisgeving vergezeld gaan van een opgave van het vermoedelijke bedrag van de kosten die met de uitvoering van het besluit gemoeid zullen zijn.

27.3 Onverlet de verschuldigheid van andere kosten, schaden en interessen bij de gemeente ontstaan als gevolg van de nalatigheid van de erfpachter, is de erfpachter verplicht op eerste aanzegging van burgemeester en wethouders te voldoen de kosten gemoeid met de uitvoering van het krachtens art.27.1 genomen besluit. De gemeente doet daartoe de aanzegging vergezeld gaan van een gespecificeerde opgave van de kosten. Kan de erfpachter zich niet met het bedrag der bedoelde kosten verenigen dan geeft hij daarvan, op straffe van verval van rechten, binnen een maand na ontvangst van bedoelde aanzegging schriftelijk kennis aan burgemeester en wethouders.

27.4 Na ontvangst van de kennisgeving van de erfpachter als bedoeld in art.27.3 zullen de deskundigen als bedoeld in art.31 de door de erfpachter verschuldigde kosten vaststellen.

Herstel door de gemeente

Artikel 25

25.1 Wegens het niet, niet tijdig of niet behoorlijk voldoen aan enige verplichting, de erfpachter opgelegd bij of krachtens deze Algemene Bepalingen en/of bij of krachtens de Bijzondere Voorwaarden en indien de onderwerpelijke verplichting daartoe geschikt is, kunnen burgemeester en wethouders bedoelde verplichting op kosten van de erfpachter zelf ten uitvoer leggen. Krachtens deze Algemene Bepalingen zijn burgemeester en wethouders tot zodanige uitvoering jegens de erfpachter uitdrukkelijk gemachtigd. Op gelijke wijze zijn burgemeester en wethouders gemachtigd op kosten van de erfpachter al datgene ongedaan te maken, dat in strijd met enige verplichting door de erfpachter is verricht.

25.2 Burgemeester en wethouders geven aan de erfpachter kennis van hun krachtens art. 25.1 genomen besluit bij aangeleekend schrijven. Zij doen de kennisgeving vergezeld gaan van een opgave van het vermoedelijke bedrag van de kosten die met de uitvoering van het besluit gemoeid zullen zijn.

25.3 Onverlet de verschuldigheid van andere kosten, schaden en interessen bij de gemeente ontstaan als gevolg van de nalatigheid van de erfpachter, is de erfpachter verplicht op eerste aanzegging van burgemeester en wethouders te voldoen de kosten te voldoen die gemoeid met de uitvoering van het krachtens art. 25.1 genomen besluit. De gemeente doet zijn daartoe de aanzegging vergezeld gaan van een gespecificeerde opgave van de kosten. Kan de erfpachter zich niet met het bedrag der bedoelde kosten verenigen dan geeft hij daarvan, op straffe van verval van rechten, binnen één maand na ontvangst van bedoelde aanzegging schriftelijk kennis aan burgemeester en wethouders.

25.4 Na ontvangst van de kennisgeving van de erfpachter als bedoeld in art. 25.3 zullen de deskundigen als bedoeld in art. 30 de door de erfpachter verschuldigde kosten vaststellen.

Toelichting

Gewijzigd omdat het oordeel van burgemeester en wethouders een subjectiviteit in zich draagt die naar huidig BW onredelijk bezwarend wordt geacht (zie art. 6:233 ev. BW)

Ongewijzigd.

Ongewijzigd.

Ongewijzigd.

Beëindiging wegens wanbetaling van de canon en/of niet-nakoming van de bouwverplichting

Artikel 27

Nieuw.

27.1 Indien de erfpachter in verzuim is de canon te betalen over twee achtereenvolgende jaren en/of de erfpachter niet of niet tijdig voldoet aan zijn verplichting genoemd in art. 15.1 onder 1, kan de gemeente de erfpacht door opzegging beëindigen. Beëindiging geschiedt in dat geval na een daartoe strekkend besluit van Burgemeester en Wethouders.

27.2 Burgemeester en Wethouders geven bij aangetekend schrijven tevoren de erfpachter, de hypotheekhouder(s), de beperkt gerechtigde(n) en beslaglegger(s) kennis van hun voornemen tot beëindiging.

27.3 Burgemeester en Wethouders bepalen de dag, waarop de erfpacht uiterlijk moet worden opgezegd. Opzegging vindt vervolgens plaats bij deurwaardersexploit niet eerder dan nadat tenminste twee maanden zijn verstreken na kennisgeving bedoeld in het vorige lid en met inachtneming van een termijn van tenminste twee maanden. Deze opzegging moet op straffe van nietigheid binnen acht dagen tevens worden betekend aan hypotheekhouder(s) en aan anderen die als beperkt gerechtigde en/of beslaglegger op het recht van erfpacht in de openbare registers staan ingeschreven.

27.4 Het bepaalde in de leden 5, 6 en 7 van het voorgaande artikel is van overeenkomstige toepassing.

- 28.5 Indien voor de dag waarop het erfpachtsrecht zal eindigen, de oorzaak der vervallenverklaring wordt weggenomen en voor die dag bovendien aan de gemeente worden vergoed alle kosten, schade en rente, bedoeld in artikel 28.1, zijn aan het raadsbesluit en aan de erfpachter gedane opzegging geen verdere rechtsgevolgen meer verbonden.
- 28.6 Indien het erfpachtsrecht eindigt door vervallenverklaring, is de gemeente bevoegd daarvan te doen blijken in de openbare registers, met verwijzing naar het in artikel 28.1 bedoelde raadsbesluit en de aan de erfpachter gedane opzegging.
- 28.7 Is ter zake van het erfpachtsrecht nog een waarborgsom aanwezig, dan vervalt deze aan de gemeente, indien het erfpachtsrecht eindigt door vervallenverklaring.
- 28.8 Indien, op de dag dat het erfpachtsrecht eindigt, de grond en de opstallen niet zijn ontruimd, kan de gemeente zonder nadere ingebrekestelling ontruiming doen bewerkstelligen, behoudens door derden rechtmatig verkregen gebruiksrechten.
- 26.5 Indien vóór de dag waarop de erfpacht zal eindigen, de oorzaak der beëindiging wordt weggenomen en vóór die dag bovendien aan de gemeente worden vergoed alle kosten, schade en rente als bedoeld in art. 26.1, zijn aan het raadsbesluit en aan de erfpachter gedane opzegging geen verdere rechtsgevolgen meer verbonden.
- 26.6 Indien de erfpacht eindigt volgens het bepaalde in dit artikel, is de gemeente bevoegd daarvan te doen blijken in de openbare registers, met verwijzing naar het in art. 26.1 bedoelde raadsbesluit en de aan de erfpachter gedane opzegging.
- Vervallen.
- 26.7 Indien op de dag dat de erfpacht eindigt de grond en de opstallen niet zijn ontruimd, kan de gemeente zonder nadere ingebrekestelling ontruiming doen bewerkstelligen, behoudens door derden rechtmatig verkregen gebruiksrechten en het eventuele retentierecht van de erfpachter.
- Ongewijzigd.
- Ongewijzigd.

29.3 De opbrengst van de verkoping wordt uitgekeerd aan de erfpachter na aftrek van al hetgeen aan de gemeente met betrekking tot dat recht, de grond en de opstallen nog is verschuldigd en van de te haren laste komende kosten van verkoping.

29.4 Indien het erfpachtsrecht ten tijde van het eindigen van het recht met hypotheek was bezwaard, wordt met afwijking van artikel 29.3 de opbrengst, na aftrek van al hetgeen aan de gemeente met betrekking tot het erfpachtsrecht, de grond en de opstallen nog verschuldigd is en van de te haren laste komende kosten van de openbare verkoping aan de hypotheekhouder uitgekeerd tot een door burgemeester en wethouders vast te stellen bedrag, gelijk aan het bedrag, dat aan de hypotheekhouder zou toekomen indien een verdeling gold van de koopprijs in geval van gerechtelijke verkoop van het erfpachtsrecht. Het daarna overblijvende bedrag van de opbrengst wordt uitgekeerd aan de erfpachter.

29.5 Generlei uitkering ingevolge dit artikel heeft plaats, zolang niet de grond met de opstallen ter vrije beschikking van de gemeente is gesteld, behoudens door derden rechtmatig verkregen gebruiksrechten. Uitsluitend door de toepassing van dit artikel worden met rechtmatig verkregen gebruiksrechten gelijkgesteld anderszins door derden verkregen gebruiksrechten, welke naar het oordeel van burgemeester en wethouders geen bezwaren opleveren.

29.6 Indien bij de openbare verkoping geen bod wordt gedaan of indien een prijs wordt geboden, die niet toereikend is voor hetgeen de gemeente volgens artikel 29.3 mag afhouden, vervalt de verplichting tot gunning en is de gemeente niet tot enige uitkering verplicht.

28.5 De opbrengst van de verkoping wordt uitgekeerd aan de erfpachter na aftrek van al hetgeen aan de gemeente met betrekking tot dat recht, de grond en de opstallen nog is verschuldigd en van de te haren laste komende kosten van openbare verkoping. Een eventueel nog aanwezige waarborgsom vervalt aan de gemeente.

28.6 Indien het recht van erfpacht ten tijde van het eindigen van het recht met hypotheek was bezwaard, wordt met afwijking van art. 28.5 de opbrengst, na aftrek van al hetgeen aan de gemeente met betrekking tot de erfpacht, de grond en de opstallen nog verschuldigd is en van de te haren laste komende kosten van de openbare verkoping aan de hypotheekhouder uitgekeerd tot een door burgemeester en wethouders vast te stellen bedrag, gelijk aan het bedrag, dat aan de hypotheekhouder zou toekomen indien een verdeling gold van de koopprijs in geval van executoriale verkoop van het erfpachtsrecht. Het daarna overblijvende bedrag van de opbrengst wordt uitgekeerd aan de erfpachter.

28.7 Generlei uitkering ingevolge dit artikel heeft plaats, zolang niet de grond met de opstallen ter vrije beschikking van de gemeente is gesteld, behoudens door derden rechtmatig verkregen gebruiksrechten en het eventuele retentierecht van de erfpachter. Uitsluitend door de toepassing van dit artikel worden met rechtmatig verkregen gebruiksrechten gelijkgesteld anderszins door derden verkregen gebruiksrechten, welke naar het oordeel van burgemeester en wethouders geen bezwaren opleveren.

28.8 Indien bij de openbare verkoping geen bod wordt gedaan of indien een prijs wordt geboden, die niet toereikend is voor hetgeen de gemeente volgens art. 28.5 mag afhouden, vervalt de verplichting tot gunning en is de gemeente niet tot enige uitkering verplicht.

Ongewijzigd.

Ongewijzigd.

Ongewijzigd.

Ongewijzigd.

Artikel 29

29.1 Indien het erfpachtsrecht eindigt door vervallenverklaring, mag de erfpachter de opstallen geheel noch gedeeltelijk wegnemen; de erfpachter kan van de gemeente geen vergoeding van de waarde van opstallen vorderen. De gemeente is gerechtigd tot de opbrengst van verhuring en ingebruikgeving en tot het gebruik van de grond vanaf de datum waarop het erfpachtsrecht ingevolge artikel 28.4 eindigt. Van deze datum af komen alle belastingen en alle andere lasten, die op of wegens de eigendom en de bebouwing van de grond worden geheven, ten laste van de gemeente.

29.2 De gemeente is verplicht binnen zes maanden na de dag waarop het erfpachtsrecht eindigt en de grond met de opstallen ter vrije beschikking van de gemeente is gesteld, behoudens door derden rechtmatig verkregen gebruiksrechten, een openbare verkoping volgens plaatselijke gewoonte en onder de gebruikelijke veiling voorwaarden te doen houden van een erfpachtsrecht op de grond, te verlenen voor de verdere tijdsduur van het geëindigde erfpachtsrecht en overigens onder de desijds voor dat recht gegolden hebbende voorwaarden.

Artikel 28

28.1 De erfpachter kan na beëindiging op grond van de art. 26 en 27 uitsluitend van de gemeente vergoeding van de waarde van het recht en de opstallen vorderen op basis van het in dit artikel bepaalde.

28.2 Vanaf de datum waarop de erfpacht ingevolge het bepaalde in art. 26 en 27 is geëindigd, is de gemeente gerechtigd tot de opbrengst van eventuele verhuring en ingebruikgeving en tot het gebruik van de grond en komen alle belastingen en andere lasten, die op of wegens de eigendom en de bebouwing van de grond worden geheven, ten laste van de gemeente.

28.3 In geval van beëindiging op grond van niet nakomen van de bouwverplichting kan - in afwijking van het gestelde in lid 1 - de gemeente aan de erfpachter vergoeden de reeds betaalde canons dan wel de reeds afgekochte en vooruitbetaalde canons alsmede vergoeding van de waarde van de eventueel reeds op de grond gebouwde opstallen op het moment van beëindiging, rekening houdend met de periode van gebruik van de grond door de erfpachter.

De gemeente brengt op de vergoeding in mindering al hetgeen met betrekking tot de erfpacht, de grond en de opstallen nog verschuldigd is.

Een eventueel nog aanwezige waarborgsom vervalt aan de gemeente.

28.4 In de overige gevallen van beëindiging is de gemeente verplicht binnen zes maanden na de dag waarop de erfpacht eindigt en de grond met de opstallen ter vrije beschikking van de gemeente is gesteld, behoudens door derden rechtmatig verkregen gebruiksrechten, een openbare verkoping volgens plaatselijke gewoonte en onder de gebruikelijke veilingvoorwaarden te doen houden van een recht van erfpacht op de grond, te verlenen voor de verdere tijdsduur van de geëindigde erfpacht en overigens onder de desijds voor dat recht gegolden hebbende voorwaarden.

In lid 1 en 2 wordt duidelijk aangegeven waar de erfpachter rekening mee dient te houden in geval van opzegging van de erfpacht op grond van art. 26 en 27 nieuw.

Lid 3 geeft een aparte regeling indien opzegging van de erfpacht geschiedt wegens niet voldoen aan de bouwverplichting.

Ongewijzigd.

Beroep op de raad

Artikel 30

30.1 Tegen besluiten van burgemeester en wethouders krachtens een hun in art. 16.2, 17.4, 18.6 en 21.2 toegekende bevoegdheid kan de erfpachter binnen dertig dagen na verzending van het besluit schriftelijk in beroep komen bij de gemeenteraad.

30.2 Voordat op het beroepschrift wordt beslist stelt de raad de erfpachter in de gelegenheid het beroep in persoon of bij gemachtigde nader toe te lichten.

30.3 De raad beslist binnen drie maanden na de dag waarop het beroepschrift is ontvangen. Deze termijn kan eenmaal voor ten hoogste twee maanden worden verlengd.

Beroep op de raad

Artikel 30

30.1 Tegen besluiten van burgemeester en wethouders krachtens een hun in art. 15.2, 16.4, 17.6 en 20.2 en 27 toegekende bevoegdheid kan de erfpachter binnen dertig dagen na verzending van het besluit schriftelijk in beroep komen bij de gemeenteraad.

30.2 Voordat op het beroepschrift wordt beslist stelt de raad de erfpachter in de gelegenheid het beroep in persoon of bij gemachtigde nader toe te lichten.

30.3 De raad beslist binnen drie maanden na de dag waarop het beroepschrift is ontvangen. Deze termijn kan éénmaal voor ten hoogste twee maanden worden verlengd.

Toelichting

Ongewijzigd.

Ongewijzigd.

Ongewijzigd.

Faillissement en beslag

Artikel 29

29.1 Indien de toekomstige erfpachter voor de datum van ondertekening van de akte van vestiging van de erfpacht in staat van faillissement wordt verklaard of surséance van betaling heeft gekregen, alsmede wanneer er voor de datum van ondertekening van de notariële akte beslag op zijn goederen wordt gelegd, is de gemeente bevoegd reeds gesloten overeenkomsten met betrekking tot de onroerende zaken als ontbonden te beschouwen, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist.

29.2 Reeds betaalde canon of waarborgsommen of gedeelten daarvan zullen worden gerestitueerd voor zover ze het bedrag van de kosten en boeten ingevolge deze overeenkomst te boven gaan.

Toelichting

Nieuw.

Dit artikel betekent dat de gemeente in geval van faillissement van de erfpachter voor uitgifte niet hoeft te wachten tot een tekortkoming als in art. 26 en 27 nieuwe AB zich voordoet.

31.6 De beslissing van de deskundigen wordt gemotiveerd en schriftelijk gegeven en zal de kracht hebben van een bindend advies.

31.7 De deskundigen stellen bij hun beslissing tevens vast welke kosten ten laste van elk der partijen komen. In beginsel draagt de in het ongelijk gestelde partij de kosten van de procedure.

31.8 Indien overleg tussen de gemeente en bij de gemeentelijke gronduitgifte belanghebbende organisaties leidt tot de instelling van een permanent college van deskundigen zal de geschilbeslechting van art. 31 plaatsvinden door dit college. De tweede zin van art. 31.1 is alsdan niet meer van toepassing.

31.6 De beslissing van de deskundigen wordt gemotiveerd en schriftelijk gegeven en zal de kracht hebben van een bindend advies.

31.7 De deskundigen stellen bij hun beslissing tevens vast welke kosten ten laste van elk der partijen komen. In beginsel draagt de in het ongelijk gestelde partij de kosten van de procedure.

31.8 Indien overleg tussen de gemeente en bij de gemeentelijke gronduitgifte belanghebbende organisaties leidt tot de instelling van een permanent college van deskundigen zal de geschilbeslechting van artikel 31 plaatsvinden door dit college. De tweede zin van artikel 31.1 is alsdan niet meer van toepassing.

Artikel 31

Artikel 31

31.1 Wanneer in deze bepalingen sprake is van deskundigen wordt daaronder verstaan een oneven aantal van ten hoogste drie. Deze deskundigen zullen op verzoek van de meest gerede partij worden aangewezen door de president van de Arrondissementsrechtbank te 's-Gravenhage.

31.1 Wanneer in deze bepalingen sprake is van deskundigen wordt daaronder verstaan een aantal van drie. Deze deskundigen zullen op verzoek van de meest gerede partij worden aangewezen door de president van de Arrondissementsrechtbank te 's-Gravenhage.

Ongewijzigd.

In lid 1 is "een oneven aantal van ten hoogste drie" vervangen door "een aantal van drie" omdat er altijd sprake zal zijn van meer dan een deskundige.

31.2 Indien de gemeente voornemens is een verzoek tot aanwijzing van deskundigen uit te brengen geven burgemeester en wethouders de erfpachter van dat voornemen bij aangetekend schrijven kennis en stellen burgemeester en wethouders hem gedurende een maand na dagtekening van gemeld schrijven in de gelegenheid voor geschilbeslechting door de gewone rechter te kiezen. Laat de erfpachter deze termijn ongebruikt voorbijgaan dan wordt hij geacht in te stemmen met de beslechting van het geschil bij bindend advies op de voet van artikel 31.

31.2 Indien de gemeente voornemens is een verzoek tot aanwijzing van deskundigen uit te brengen geven burgemeester en wethouders de erfpachter van dat voornemen bij aangetekend schrijven kennis en stellen burgemeester en wethouders hem gedurende één maand na dagtekening van gemeld schrijven in de gelegenheid voor geschilbeslechting door de gewone rechter te kiezen. Laat de erfpachter deze termijn ongebruikt voorbijgaan dan wordt hij geacht in te stemmen met de beslechting van het geschil bij bindend advies op grond van art. 31.

Ongewijzigd.

31.3 Het aan de president gericht verzoek tot aanwijzing van deskundigen zowel van de zijde van de gemeente als van de erfpachter wordt onvervuld per aangetekende brief ter kennis gebracht van de wederpartij. De partij, die het verzoek heeft gedaan, doet binnen een week, nadat zij van de Griffie van de Rechtbank opgave heeft ontvangen van de door de president aangewezen deskundigen, van deze aanwijzing schriftelijk mededeling aan de wederpartij.

31.3 Het aan de president gericht verzoek tot aanwijzing van deskundigen zowel van de zijde van de gemeente als van de erfpachter wordt onvervuld per aangetekende brief ter kennis gebracht van de wederpartij. De partij, die het verzoek heeft gedaan, doet binnen één week, nadat zij van de Griffie van de Rechtbank opgave heeft ontvangen van de door de president aangewezen deskundigen, van deze aanwijzing schriftelijk mededeling aan de wederpartij.

Ongewijzigd.

31.4 Door de aanvaarding van hun benoeming onderwerpen deskundigen zich aan deze Algemene Bepalingen en aan de van toepassing zijnde Bijzondere Voorwaarden.

31.4 Door de aanvaarding van hun benoeming onderwerpen deskundigen zich aan deze Algemene Bepalingen en aan de van toepassing zijnde Bijzondere Voorwaarden.

Ongewijzigd.

31.5 De deskundigen zullen, nadat beide partijen gelegenheid is gegeven tot het uiteenzetten van hun standpunt ter zake van het onderwerp van hun geschil, hun beslissing geven binnen twee maanden na hun benoeming. Deze termijn kan eenmaal met eenzelfde periode worden verlengd.

31.5 De deskundigen zullen, nadat beide partijen gelegenheid is gegeven tot het uiteenzetten van hun standpunt ter zake van het onderwerp van hun geschil, hun beslissing geven binnen twee maanden na hun benoeming. Deze termijn kan éénmaal met eenzelfde periode worden verlengd.

Ongewijzigd.

Slotbepaling

Artikel 33

Deze bepalingen kunnen worden aangehaald onder de titel van Algemene Bepalingen voor de uitgifte in erfpacht van gronden der gemeente 's-Gravenhage 1986 (AB 1986).

Slotbepaling

Artikel 33

Deze bepalingen kunnen worden aangehaald onder de titel van Algemene Bepalingen voor de uitgifte in erfpacht van gronden der gemeente 's-Gravenhage 1986 herziening 1993. (AB 1986, herz. 1993)

Domicilie

Artikel 32

De erfpachter moet met betrekking tot het erfpachtsrecht domicilie kiezen binnen de gemeente 's-Gravenhage, bij de notariële akte bedoeld in artikel 19.1 of in het geval van artikel 20.1 bij de aldaar bedoelde verklaring. Zolang de keuze van een ander domicilie binnen de gemeente 's-Gravenhage niet ter kennis van burgemeester en wethouders is gebracht, blijft het oude domicilie gelden en wordt ook de nieuwe erfpachter geacht aldaar domicilie te hebben gekozen.

Domicilie

Artikel 32

De erfpachter zonder werkelijke of gekozen woonplaats binnen Nederland is verplicht met betrekking tot de erfpacht bij de akte domicilie te kiezen binnen de gemeente 's-Gravenhage ten kantore van een aldaar gevestigde notaris. De erfpachter dient ervoor te zorgen dat zijn adres bij de gemeente bekend is. Zolang de keuze van een ander domicilie binnen Nederland of de gemeente 's-Gravenhage niet ter kennis van burgemeester en wethouders is gebracht, blijft het oude domicilie gelden en wordt ook de nieuwe erfpachter geacht aldaar domicilie te hebben gekozen.

Toelichting

Gewijzigd.

Tekst is in overeenstemming gebracht met het huidige BW (art. 1:15 BW en art. 6:236 m BW).

Toelichting

Artikel 2

Verordening 26 van 2 december 1930 betreffende vaststelling van canons bij vernieuwing van erfpachtsovereenkomsten zal ook voorzover deze niet in de erfpachtsakte is opgenomen van toepassing zijn en door de erfpachter kunnen worden ingeroepen.

Artikel 2

Verordening nr. 26 van 2 december 1930 betreffende vaststelling van canons bij vernieuwing van erfpachtsovereenkomsten zal ook voorzover deze niet in de erfpachtsakte is opgenomen van toepassing zijn en door de erfpachter kunnen worden ingeroepen.

Ongewijzigd.

Hoewel het overbodig zou kunnen lijken om nogmaals Verordening 26 van 1930 van toepassing te verklaren is in RV 132/1986 de reden hiervan toegelicht; op dit moment bestaat er geen aanleiding om te wijzigen.

Aanvullende Algemene Regels voor de heruitgifte in erfpacht van aflopende erfpachtsrechten voor bepaalde tijd en voor de omzetting van voortdurende erfpachtsrechten op gronden der gemeente 's-Gravenhage 1986 (AAR 1986)

Heruitgifte

Artikel 1

De beëindiging en eventuele verlenging of heruitgifte van bestaande erfpachtsrechten worden beheerst door de in de van toepassing zijnde erfpachtsakten opgenomen Bijzondere Voorwaarden alsmede de van toepassing verklaarde Algemene Bepalingen. De gemeente neemt voor de aflopende erfpachtsrechten voor bepaalde tijd ter aanvulling van de aldus geldende regelingen bovendien de in artikel 2 tot en met 7 neergelegde regels in acht.

Aanvullende Algemene Regels voor de heruitgifte in erfpacht van aflopende erfpachtsrechten voor bepaalde tijd en voor de omzetting van voortdurende erfpachtsrechten op gronden der gemeente 's-Gravenhage 1986, herziening 1993 (AAR 1986, herz. 1993).

Heruitgifte

Artikel 1

De beëindiging en eventuele verlenging of heruitgifte van bestaande erfpachtsrechten worden beheerst door de in de van toepassing zijnde erfpachtsakten opgenomen Bijzondere Voorwaarden alsmede de van toepassing verklaarde Algemene Bepalingen. De gemeente neemt voor de aflopende erfpachtsrechten voor bepaalde tijd ter aanvulling van de aldus geldende regelingen bovendien de in art. 2 tot en met 7 neergelegde regels in acht.

Toelichting

Voortijdige heruitgifte

Artikel 4

4.1 Onverminderd het bepaalde in de desbetreffende erfpachtsakte en in Verordening 26 zal de gemeente aan de erfpachter wiens recht binnen een termijn van vijf jaar afloopt zo spoedig mogelijk bericht geven omtrent haar standpunt aangaande de beëindiging of heruitgifte van zijn recht. Indien de grond kan worden heruitgegeven zullen daarover tevens van gemeentezijde onderhandelingen worden geopend.

4.2 Op een daartoe strekkend verzoek van de erfpachter zal de gemeente, indien het desbetreffende erfpachtsrecht op een termijn van vijf tot tien jaar afloopt, de erfpachter eveneens bericht geven omtrent haar standpunt aangaande de beëindiging of heruitgifte van zijn recht en zo mogelijk onderhandelingen over de heruitgifte openen.

4.3 In bijzondere gevallen, waaronder die in het kader van door de gemeente gewenste bouw- en ontwikkelingsinitiatieven, zal voortijdige heruitgifte ook mogelijk zijn op tijdstippen die afwijken van de onder artikel 4.1 en 4.2 vermelde fasering.

Voortijdige heruitgifte

Artikel 4

4.1 Onverminderd het bepaalde in de desbetreffende erfpachtsakte en in Verordening 26 zal de gemeente aan de erfpachter wiens recht binnen een termijn van vijf jaar afloopt zo spoedig mogelijk bericht geven omtrent haar standpunt aangaande de beëindiging of heruitgifte van zijn recht. Indien de grond kan worden heruitgegeven zal de gemeente daartoe een aanbieding doen.

4.2 Op een daartoe strekkend verzoek van de erfpachter zal de gemeente, indien het desbetreffende erfpachtsrecht op een termijn van vijf tot tien jaar afloopt, de erfpachter eveneens bericht geven omtrent haar standpunt aangaande de beëindiging of heruitgifte van zijn recht en zo mogelijk overleg openen en een aanbieding doen.

4.3 In bijzondere gevallen, waaronder die in het kader van door de gemeente gewenste bouw- en ontwikkelingsinitiatieven, zal voortijdige heruitgifte ook mogelijk zijn op tijdstippen die afwijken van de onder 4.1 en 4.2 vermelde fasering.

Toelichting

“onderhandelingen openen” is gewijzigd in “een aanbieding doen”. Reden van deze wijziging is dat in de heruitgiftesituatie geen sprake kan zijn van vrije onderhandeling.

Wanneer een erfpachter een goed onderhandelingsresultaat zou weten te behalen, kan zijn buurman met een beroep op het gelijkheidsbeginsel hetzelfde resultaat afdwingen. De formulering is derhalve aan de feitelijke situatie aangepast.

Idem; in dit geval is “onderhandelingen openen” gewijzigd in “overleg openen en een aanbieding doen”, eveneens om aan te sluiten bij de werkelijkheid.

Ongewijzigd.

Toelichting

Artikel 3

Tenzij de gemeente om redenen van algemeen belang geen heruitgifte wenst, wordt de erfpachter de keus gelaten met de gemeente tot heruitgifte over te gaan of daarvan om hem moverende redenen af te zien.

Artikel 3

Tenzij de gemeente om redenen van algemeen belang geen heruitgifte wenst, wordt de erfpachter de keus gelaten met de gemeente tot heruitgifte over te gaan of daarvan om hem moverende redenen af te zien.

Ongewijzigd.

Bepaling van de canon

Artikel 6

- 6.1 In afwijking van het bepaalde in artikel 8 AB 1986 zal de gemeente bij de bepaling van de grondprijs bij heruitgifte, uitgaande van de marktwaarde van de grond op het moment van heruitgifte, rekening houden met de waardedrukkende werking van eventueel bestaande opstallen.

De overeen te komen grondprijs wordt beperkt tot maximaal 55 procent van de waarde van een vergelijkbare onbebouwde kavel.

- 6.2 Indien geen overeenstemming wordt bereikt over de grondprijs, zal, ook indien het betreffende erfpachtsrecht daarin niet voorziet, op verzoek van de erfpachter over de hoogte van de grondprijs, waarin eventueel begrepen de marktwaarde van de grond en/of de waarde van de vergelijkbare onbebouwde kavel, door drie deskundigen kunnen worden geadviseerd, op de voet van het bepaalde in de Verordening nr. 26 uit 1930.

Bepaling van de canon

Artikel 6

- 6.1 In afwijking van het bepaalde in art. 8 AB 1986, herz. 1993, zal de gemeente bij de bepaling van de grondwaarde bij heruitgifte rekening houden met de waardedrukkende werking van eventueel bestaande opstallen. Als de heruitgifte te geven grond met opstallen belast is, dan zal het uitgangspunt voor de grondwaarde bij heruitgifte het aandeel van de waarde van de grond in de totale marktwaarde van de grond met opstallen bij oplevering vrij van huur en/of gebruik zijn. De overeen te komen grondwaarde, die de basis vormt voor de bepaling van de canon conform art. 8 AB 1986, herz. 1993, zal vanwege de waardedrukkende werking van de bestaande opstallen nooit hoger bepaald worden dan op 55 procent van de waarde van een vergelijkbare onbebouwde kavel bouwgrond.

- 6.2 Indien geen overeenstemming wordt bereikt over de grondwaarde zal, ook indien het betreffende erfpachtsrecht daarin niet voorziet, op verzoek van de erfpachter advies ingewonnen kunnen worden van drie deskundigen overeenkomstig het bepaalde in Verordening 26. Het advies zal betrekking hebben op de hoogte van de grondwaarde, waarin eventueel begrepen het aandeel van de waarde van de grond in de totale marktwaarde van de grond met opstallen en/of de waarde van een vergelijkbare onbebouwde kavel bouwgrond.

Toelichting

De tekst van dit artikel heeft regelmatig kritiek ondervonden, zowel door de erfpachters, als door de fiscus in verband met de overdrachtsbelasting. Van de kant van de erfpachters kwam stevast de vraag waarom de gemeente altijd de 55%-waarde hanteert, terwijl dit toch nadrukkelijk als maximumpercentage geredigeerd was. De fiscus daarentegen was van mening dat de gemeente niet de werkelijke waarde in het economisch verkeer aan de erfpachter in rekening brengt, maar slechts een deel daarvan, mogelijk slechts 55%.

Om de kritiek van beide zijden te ondervangen is het artikel herschreven.

De tekst is aangepast aan de nieuwe tekst van artikel 6.1.

Vergoeding waarde opstallen

Artikel 5

Toegevoegd is een zinsnede die dient ter verduidelijking van het feit dat illegale bouw niet voor vergoeding in aanmerking komt, om bij voorbaat mogelijke discussies hierover te voorkomen.

5.1 Ook in die gevallen waarin de erfpachtsakte daarin niet voorziet wordt bij beëindiging van het recht, hetzij omdat de gemeente om redenen van algemeen belang geen heruitgifte wenst, hetzij omdat de erfpachter daarvan afziet, door de gemeente de waarde van de opstallen aan de erfpachter vergoed tenzij bijzondere omstandigheden zich naar het oordeel van de gemeenteraad daartegen verzetten.

5.2 Indien geen overeenstemming wordt bereikt over de door de gemeente aan de erfpachter te betalen vergoeding van de waarde van de opstallen bij het einde van het recht, zal ook indien de erfpachtsakte daarin niet voorziet, op verzoek van de erfpachter over de hoogte van deze vergoeding door drie deskundigen kunnen worden geadviseerd naar analogie van het bepaalde in Verordening 26.

5.1 Ook in die gevallen waarin de erfpachtsakte daarin niet voorziet wordt bij beëindiging van de erfpacht, hetzij omdat de gemeente om redenen van algemeen belang geen heruitgifte wenst, hetzij omdat de erfpachter daarvan afziet, door de gemeente de waarde van de opstallen aan de erfpachter vergoed, tenzij bijzondere omstandigheden zich naar het oordeel van de gemeenteraad daartegen verzetten.

Niet zal worden vergoed de waarde van hetgeen in strijd met enige bepaling of voorwaarde in de akte van (her)uitgifte in erfpacht of in een akte houdende wijziging van het recht van erfpacht is gesticht, noch zal worden vergoed de schade terzake van het beëindigen van een activiteit die in strijd met enige bepaling of voorwaarde in de akte van (her)uitgifte in erfpacht of in een akte houdende wijziging van het recht van erfpacht op de grond en in de opstallen wordt uitgeoefend, tenzij burgemeester en wethouders daartoe schriftelijk toestemming hebben verleend.

5.2 Indien geen overeenstemming wordt bereikt over de door de gemeente aan de erfpachter te betalen vergoeding van de waarde van de opstallen bij het einde van de erfpacht, zal ook indien de erfpachtsakte daarin niet voorziet, op verzoek van de erfpachter over de hoogte van deze vergoeding door drie deskundigen kunnen worden geadviseerd naar analogie van het bepaalde in Verordening 26.

Ongewijzigd.

Omzetting erfpachtsrechten onder de A.B.1977

Artikel 8

Erfpachters met erfpachtsrechten gevestigd met toepassing van de "Algemene Bepalingen voor de uitgifte in erfpacht van gronden der gemeente 's-Gravenhage 1977" kunnen de gemeente verzoeken hun erfpachtsrecht om te zetten onder de nieuwe AB 1986 en onder nieuwe Bijzondere Voorwaarden. Omzetting zal dan geschieden op de voor het betreffende contract eerstvolgende vijfjaarlijkse datum van canonherziening.

Een eventuele afkoopsom voor het gewijzigde contract wordt afgeleid van de oorspronkelijke canon bij eerste uitgifte. Bij afkoop van de canon wordt rekening gehouden met een eventueel reeds eerder voldane afkoopsom.

Toelichting

Artikel 8

Erfpachters met erfpachtsrechten gevestigd onder de "Algemene Bepalingen voor de uitgifte in erfpacht van gronden der gemeente 's-Gravenhage 1977" kunnen de gemeente verzoeken hun erfpachtsrecht om te zetten onder de AB 1986, herz. 1993, en onder nieuwe Bijzondere Voorwaarden. Omzetting zal dan geschieden op de voor het betreffende contract eerstvolgende vijfjaarlijkse datum van canonherziening.

Een eventuele afkoopsom voor het gewijzigde contract wordt afgeleid van de oorspronkelijke canon bij eerste uitgifte. Bij afkoop van de canon wordt rekening gehouden met een eventueel reeds eerder voldane afkoopsom.

De tekst is geactualiseerd.

Toepassing AB 1986

Artikel 7

Op de heruitgifte zullen overigens van toepassing zijn de AB 1986.

Toepassing AB 1986, herz. 1993

Artikel 7

Op de heruitgifte zullen overigens van toepassing zijn de AB 1986, herz. 1993.

Toelichting

De titel van de AB is aangepast.

Slotbepaling

Artikel 9

Deze bepalingen kunnen worden aangehaald onder de titel
Aanvullende Algemene Regels voor de herniëgite in erfpaht van
aflopende erfpahtsrehten voor bepaalde tijd en voor de omzetting
van voortdurende erfpahtsrehten op gronden der gemeente
‘s-Gravenhage 1986 (AAR 1986).

Slotbepaling

Artikel 9

Deze bepalingen kunnen worden aangehaald onder de titel
Aanvullende Algemene Regels voor de herniëgite in erfpaht van
aflopende erfpahtsrehten voor bepaalde tijd en voor de omzetting
van voortdurende erfpahtsrehten op gronden der gemeente
‘s-Gravenhage 1986, herziening 1993 (AAR 1986, herz. 1993).

Toelichting

De citeertitel is aangepast.