

Kantoor:	Tijdstip van aanbidding:	De bewaarde van het Kadaster en de Openbare Registers.	10395	17	63
DEN-HAAG	12-MRT-1993 12:48		met Nieuw vervolgblad(en) zonder <i>tegen</i>		

Aantekeningen:

60068647.EG/THCGROW.93
617/LF
10.03.1993

Hyp. 4

Heden, elf maart negentienhonderd drieënnegentig, --
verschijnt voor mij, Mr Wendelina Henny Gonda -----
Kroon-Welp, notaris ter standplaats 's-Gravenhage: -
Mr Maria Elisabeth Clara Bongenaar, plaatservan- --
gend hoofd kontrakten Dienst REO Den Haag, wonende -
te 's-Gravenhage, Paulus Buysstraat 62, geboren te -
Roermond op achttien oktober negentienhonderd een- -
enzestig, gehuwd, te dezen handelend als vertegen- -
woordiger van het publiekrechtelijke lichaam: de ---
gemeente 's-Gravenhage te 's-Gravenhage, met -----
adres: Laan van Meerdervoort 70, 's-Gravenhage, op -
grond van het bepaalde in artikel 78, lid 2, van ---
de Gemeentewet ter uitvoering van het besluit van --
de Burgemeester van de gemeente 's-Gravenhage van --
drie maart negentienhonderd tweeënnegentig, nummer -
REO 910652, en als zodanig de gemeente 's-Gravenha-
ge vertegenwoordigend. -----
De comparante verklaart: -----
- dat de gemeente 's-Gravenhage bij besluit van de -
gemeenteraad van eenentwintig januari negentienhon-
derd drieënnegentig (rv 12) heeft besloten tot wij-
ziging van de bij besluit van de gemeenteraad van --
zeven april negentienhonderd zesentachtig (rv 132) -
vastgestelde en nadien bij besluit van twee juni ---
negentienhonderd achtentachtig (rv 232) -----
(artikel 22) gewijzigde Algemene Bepalingen voor ---
de uitgifte in erfpacht van gronden der gemeente ---
's-Gravenhage 1986 herziening 1993 (AB 1986 herz. --
1993) en de Aanvullende Algemene Regels voor de ----
heruitgifte in erfpacht van aflopende rechten voor -
bepaalde tijd en voor de omzetting van voortduren- -

de rechten van erfpacht op gronden der gemeente ----
's-Gravenhage 1986 herziening 1993 (AAR 1986 herz. -
1993); -----

- dat met inachtneming van de vorenbedoelde wijzi- -
ging de algemene bepalingen voor de uitgifte in ----
erfpacht van gronden thans integraal luiden als ----
volgt: -----

Begripsomschrijvingen -----

Artikel 1 -----

Deze bepalingen verstaan onder: -----

- a. uitgifte in erfpacht mede de heruitgifte in ----
erfpacht van grond; -----
- b. erfpacht mede het onverdeeld aandeel daarin; ----
- c. grond mede de daarmee verenigde beplantingen, --
werken en gebouwen en de beperkte rechten die ---
met de grond verbonden zijn; -----
- d. opstallen: de te eniger tijd boven, op en in ----
de grond aanwezige onroerende zaken; -----
- e. canon: de door de erfpachter jaarlijks ver- ----
schuldigde tegenprestatie; -----
- f. grondwaarde: de tussen de gemeente en de erf- ---
pachter overeengekomen waarde van de grond die --
ten grondslag ligt aan de berekening van de ca- -
non; -----
- g. afkoopsom: het van de grondwaarde afgeleide ----
bedrag waartegen de canon kan worden afgekocht; -
- h. canonpercentage: het percentage dat van toe- ----
passing is voor de berekening van de canon; ----
- i. beheerkosten: het bedrag ten behoeve van het ----
beheer van door de gemeente uitgegeven rechten --
van erfpacht; -----
- j. aanbieding: de brief en/of concept-overeen- ----
komst casu quo verklaring met bijlage(n) waarin -
de gemeente een perceel in erfpacht aan de gega-
digde(n) aanbiedt -----

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 notaris. -----

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

- a) de ingangsdatum van de erfpacht; -----
- 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 liggende grondwaarde; -----
- d) of de canon is afgekocht en ineens en bij vooruitbetaling wordt of is voldaan; -----
- e) de Algemene Bepalingen die op de erfpacht van toepassing zijn alsmede de Bijzondere Voorwaarden die ten aanzien daarvan worden gesteld; -----
- f) of artikel 22.2 van toepassing is; -----
- g) of de beheerkosten zijn afgekocht en ineens en bij vooruitbetaling worden of zijn voldaan. -----

2.3 Een door partijen 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 de erfpacht. -----

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 voorgeschreven bestemming en binnen de vereiste termijn in gebruik zijn genomen en aan de overige voorwaarden waaronder de grond in erfpacht is uitgegeven is voldaan. -----

Algemene Bepalingen en Bijzondere Voorwaarden -----

Artikel 4 -----

4.1 De gemeente geeft grond uit in erfpacht met toepassing van deze Algemene Bepalingen, voor zover daarvan niet bij of krachtens besluit -----

twake

vervolgblad

van de gemeenteraad wordt afgeweken en voorts --
 onder zodanige Bijzondere Voorwaarden als bur- --
 gemeester 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. ----

4.2 Burgemeester en wethouders kunnen op verzoek ---
 van de erfpachter afwijking toestaan of vrij- --
 stelling verlenen van de Bijzondere Voorwaar- --
 den, waaronder de erfpacht is verleend of deze --
 wijzigen, tenzij de gemeenteraad zich de be- ---
 slissing daaromtrent heeft voorbehouden. -----

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 erf- ---
 pacht 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 ar- --
 tikelen 21, 26 en 27. -----

5.4 Gemeente en erfpachter kunnen met wederzijds ---
 goedvinden bij akte van afstand, te verlijden --
 ten overstaan van een door de gemeente, na ----
 overleg met de erfpachter aan te wijzen nota- --
 ris, overgaan tot beëindiging van de erfpacht --
 of een gedeelte daarvan. In de akte van af- ----
 stand van de erfpacht worden in elk geval opge-
 nomen: -----

a) de datum waarop de erfpacht 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 op- -
stallen. -----

Uitgifte van de grond -----
Artikel 6 -----

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

a) onvoorwaardelijk en niet onderhevig aan in- -
korting, ontbinding of welke vernietiging ---
dan ook; -----

b) niet bezwaard met beslagen, hypotheken of ---
inschrijvingen daarvan noch met andere dan --
de opgegeven en door de erfpachter uitdruk- -
kelijk aanvaarde beperkte rechten; -----

c) vrij van huur, pacht en andere gebruiksrech-
ten; -----

d) vrij van andere bijzondere lasten en beper- -
kingen die anderszins de in de Bijzondere ---
Voorwaarden overeengekomen bouw, verorde in-
richting en ingebruikneming van het perceel -
grond verhinderen of beperken. -----

6.2 De grond wordt door de gemeente bij eerste uit-
gifte, voor zover redelijkerwijze mogelijk is, -
geleverd vrij van stoffen die naar op dat mo- --
ment 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. -----

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 na-

debt

vervolgblad

koming van de verplichtingen, die uit de erf- --
pacht voortvloeien. -----

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

7.3 De gezamenlijke rechthebbenden dienen een hun- -
ner 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 te- -
gen deze vertegenwoordiger doen instellen. -----

De vaststelling van de canon en de grondwaarde -----

Artikel 8 -----

8.1 De uitgifte van grond in erfpacht geschiedt te-
gen een in geld vast te stellen jaarlijkse ca- -
non 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 artikel 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 de opstallen dat aan de erfpachter -
is of wordt toegestaan. -----

8.3 Burgemeester en wethouders zullen het in arti- -
kel 8.1 bedoelde canonpercentage jaarlijks -----
vaststellen en in het openbaar doen bekendma- --
ken. Het canonpercentage wordt bepaald door ----
het gemiddelde van het rentepercentage per ----
vijftien november van elk jaar van: -----

a) door de N.V. Bank Nederlandse Gemeenten te --
verstrekken lineaire leningen met een loop- -

tijd van twintig jaar en wederzijdse rente-
aanpassing na tien jaar; -----

- b) hypothecaire leningen zonder overheidsgaran-
tie, ter hoogte van maximaal zeventig pro- --
cent (70%) van de taxatiewaarde, met een ----
rentevaste periode van vijf jaar en bij eer-
ste afsluiting op nieuwbouw verstrekt door --
leningverstrekken instellingen. -----

8.4 Burgemeester en wethouders zullen het in arti- -
kel 8.1 bedoelde bedrag ten behoeve van het be-
heer van de door de gemeente uitgegeven rech- --
ten van erfpacht jaarlijks aanpassen aan de ----
hand van de prijsindexcijfers gezinsconsump- ---
tie, reeks voor werknemersgezinnen met in ne- --
gentienhonderd vijftientachtig een gezinsinkomen -
beneden de loongrens van de ziekenfondsverzeke-
ring (1985 = 100), zoals deze cijfers worden ---
gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de --
Statistiek, of bij gebreke daarvan door een an-
der onafhankelijk instituut, en deze aanpas- ---
sing in het openbaar doen bekend maken. -----

Afkoop van de canon -----

Artikel 9 -----

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 overeengeko- -
men bedrag van de grondwaarde en de gekapitali-
seerde 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 plaatsge- -
had is afkoop en vooruitbetaling van de canon --
als voorzien in artikel 9.1 uitsluitend moge- --
lijk 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 verle- --
 nen kunnen zij hieraan voorwaarden verbinden, --
 waaronder de delging van verliezen die door de -
 vooruitbetaling der canon bij de gemeente ont- --
 staan. -----

9.3 Teruggave van ingevolge artikel 9.1 en 9.2 ge- --
 storte 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 artikel 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 vooruitbe- --
 taling van de canon en de beheerkosten na de ---
 uitgifte worden vastgelegd in een notariële ak-
 te, die de gemeente voor rekening van de erf- --
 pachter doet inschrijven in de openbare regis- -
 ters. -----

9.5 Burgemeester en wethouders zullen het in arti- --
 kel 9.1 bedoelde bedrag van de gekapitaliseer- --
 de waarde van de beheerkosten jaarlijks aanpas-
 sen aan de hand van de prijsindexcijfers ge- ---
 zinsconsumptie, reeks voor werknemersgezinnen --
 met in negentienhonderd vijfentachtig een ge- --
 zinsinkomen beneden de loongrens van de zieken-
 fondsverzekering (1985 = 100), zoals deze cij- -
 fers worden gepubliceerd door het Centraal Bu- --
 reau voor de Statistiek, of bij gebreke daar- --
 van door een ander onafhankelijk instituut, en -
 deze aanpassing in het openbaar doen bekend ma-
 ken. -----

Betaling van de canon -----

Artikel 10 -----

10.1 De canon moet worden betaald per kalender- ----
halfjaar op door de gemeente aan te geven wij-
ze, 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 ka-
lender-halfjaar. -----

10.2 Korting of verrekening van de door de erfpach-
ter verschuldigde canon is uitsluitend toege- -
staan 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 verdragingsrente verschuldigd ter hoogte --
van de wettelijke rente over het achterstalli-
ge 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 ge-
vonden bedragen afgerond op hele guldens. -----

Aanpassing van de canon -----

Artikel 11 -----

11.1 De door de erfpachter verschuldigde canon -----
wordt telkens na verloop van een periode van --
vijf jaar, ten behoeve van de daaraan volgen- -
de periode van vijf jaar, aangepast. -----
De aanpassing wordt als volgt berekend: -----
aangepaste canon = grondwaarde x het canon- ---
percentage als bedoeld in artikel 11.2 -----

11.2 Als het nieuwe canonpercentage gaat gelden ----
het laatste percentage dat voor de aanpassing -
door burgemeester en wethouders ingevolge ar- -
tikel 8.3 is vastgesteld. De vijfjaarlijkse ---
periode wordt steeds berekend vanaf één janua-

vrijge

vervolgblad

ri of één juli. De eerste periode wordt bere- --
kend vanaf één januari respectievelijk één ju-
li volgend op de ingangsdatum van de erf- ----
pacht. De eerste en daarop volgende aanpassin-
gen vinden telkens na een periode van vijf ----
jaar aldus plaats. Een canonherziening inge- --
volge artikel 12 brengt geen verandering in ---
het tijdstip van aanpassing van de canon inge-
volge artikel 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 over- --
eenkomstig artikel 11.1 en 11.2 aangepaste ca-
non uiterlijk drie maanden voordat ingevolge --
artikel 10.1 de eerste termijn van de aange- --
paste canon opeisbaar is geworden. -----

Herziening van de canon en de grondwaarde -----

Artikel 12 -----

- 12.1 Herziening van de grondwaarde en als gevolg ---
daarvan de canon geschiedt uitsluitend naar ---
aanleiding van een door de erfpachter voorge- -
nomen en door burgemeester en wethouders -----
krachtens artikelen 16, 17 en 20 goedgekeurde -
wijziging van het gebruik van de grond en/of --
de 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 gel- --
dende grondwaarde worden de in dit artikel be-

- doelde grondwaarden vastgesteld met inachtne- -
 ming van de waarderingsmaatstaven van het mo- -
 ment van herziening. -----
- 12.3 Indien de canon en de beheerkosten zijn afge- -
 kocht wordt de suppletie op de afkoopsom bere- -
 kend 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 grondwaarde geschiedt op de wijze als --
 in het vorige lid vermeld. -----
- 12.4 Indien de berekening van artikel 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 over- -
 eenkomstig artikel 12.1 tot 12.4 herziene ca- -
 non, onder aanzegging vanaf welke datum deze --
 verschuldigd zal zijn. Kan de erfpachter zich -
 niet met het bedrag van de herziene canon ver-
 enigen, dan geeft hij daarvan binnen een -----
 maand na ontvangst van bedoelde mededeling ----
 schriftelijk kennis aan burgemeester en wet- --
 houders. De erfpachter deelt daarbij tevens ---
 mede of hij zijn voornemen tot wijziging van --
 het gebruik handhaaft. -----
- 12.6 Na ontvangst van de kennisgeving van de erf- --
 pachter als bedoeld in artikel 12.5 zullen de -
 deskundigen als bedoeld in artikel 31 met in- -
 achtneming van het bepaalde in artikel 12.1 ---
 tot 12.4 de grondwaarde opnieuw vaststellen. --
- 12.7 Het bedrag als bedoeld in artikel 12.3 wordt --
 afgekocht en bij vooruitbetaling voldaan. Af- -
 koop en vooruitbetaling van het bedrag als be-

doeld in artikel 12.2 geschiedt eveneens in- --
 dien de erfpachter na herziening een beroep ---
 doet op afkoop en vooruitbetaling conform ar- --
 tikel 9.2. Artikel 9 is van overeenkomstige ---
 toepassing met dien verstande dat in artikel --
 9.1 en 9.2 in plaats van uitgifte wordt gele- --
 zen: de ingangsdatum van de nieuwe canon. -----

12.8 De herziening van de canon, alsmede de eventu- --
 ele afkoop en vooruitbetaling daarvan worden --
 geconstateerd bij notariële akte, die de ge- --
 meente voor rekening van de erfpachter doet ---
 inschrijven in de openbare registers. -----

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 ver- --
 richt, die ingevolge artikel 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 kennisge- ---
 ving, het daarin opgegeven bedrag aan de ge- --
 meente te betalen. -----

Vrijwaring door de erfpachter -----

Artikel 14 -----

De erfpachter vrijwaart de gemeente voor alle aan- --
 spraken van derden op vergoeding van schade die na -
 de ingangsdatum van het recht van erfpacht is dan --
 wel zal ontstaan als gevolg van zodanige verontrei-
 niging van de grond door of vanwege de erfpachter, -
 dat gevaar bestaat voor de volksgezondheid en/of ---
 het milieu. -----

De inrichting en ingebruikneming van de grond -----

Artikel 15 -----

15.1 De erfpachter is verplicht onder de voorwaar- -
den 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 belen-
dende 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 in- -
gericht te houden; -----
4. de grond en de opstallen overeenkomstig de -
in de akte van vestiging aangegeven bestem-
ming in gebruik te nemen. -----

15.2 Burgemeester en wethouders kunnen op een daar-
toe strekkend schriftelijk verzoek van de erf-
pachter ontheffing verlenen van één of meer ---
der in artikel 15.1 ~~genoemde~~ verplichtingen ---
en/of van de ter zake in de akte van vesti- ---
ging gestelde voorwaarden en termijnen. In- ---
dien burgemeester en wethouders ontheffing ----
verlenen kunnen zij daaraan voorwaarden ver- --
binden. -----

Het gebruik overeenkomstig de bestemming -----

Artikel 16 -----

16.1 De erfpachter is verplicht de grond en de op- -
stallen overeenkomstig de in de akte van ves- -
tiging aangegeven bestemming te gebruiken. ----
Mitsdien is het de erfpachter ook niet geoor- -
loofd de grond en de opstallen geheel of ge- --
deeltelijk 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 ople- --

- vert. -----
- 16.3 Evenmin is het de erfpachter geoorloofd door --
het gebruik van de grond en de opstallen aan --
derden hinder en overlast te bezorgen. -----
- 16.4 Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing --
verlenen van de in artikel 16.1 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 ver- -
lenen, kunnen zij hieraan voorwaarden verbin- -
den, waaronder de herziening van de canonen ---
de grondwaarde op voet van artikel 12. -----
- Instandhouding van de opstallen, gedoogplichten ----
- Artikel 17 -----
- 17.1 De erfpachter is verplicht de grond met de op- --
stallen in zodanige technische staat te hou- --
den dat deze de in de akte van vestiging aan- --
gegeven bestemming op behoorlijke wijze kan ---
dienen. Daartoe dient de erfpachter de grond --
met de opstallen in alle opzichten goed te on-
derhouden en waar nodig tijdig geheel of ge- --
deeltelijk te vernieuwen. -----
- 17.2 Het is de erfpachter niet geoorloofd de op- ---
stallen geheel of gedeeltelijk te slopen of ---
het bouwvolume van de opstallen te wijzigen. --
- 17.3 De erfpachter is verplicht tot gehele of ge- --
deeltelijke 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 verze-
keren. -----
- 17.4 Het is de erfpachter niet geoorloofd in, op ---
of aan de grond met de opstallen werkzaamhe- --
den of handelingen te verrichten of na te la- -
ten dan wel een bedrijf uit te oefenen, waar- -

door 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 artikel 17.1 tot en met 5 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 opvoet van artikel 12. -----

Vormvoorschriften en kosten -----

Artikel 18 -----

18.1 Uitgifte van grond in erfpacht, splitsing van het recht van erfpacht - splitsing in appartementsrechten daaronder begrepen - of enige an-

afgeest

vervolgblad

dere wijziging van de erfpacht, vervreemding, -
gehele of gedeeltelijke bezwaring van de erf- -
pacht, moet geschieden bij notariële akte te --
verlijden ten overstaan van een door de erf- --
pachter na overleg met de gemeente aan te wij-
zen notaris. -----

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

18.3 De kosten, lasten en rechten ter zake van de --
in dit artikel bedoelde akten en van de daar- -
mee samenhangende kadastrale opmetingen, als- --
mede de kosten en rechten wegens de uitgifte --
van grossen, komen ten laste van de erfpach- --
ter. -----

Overgang of overdracht van het recht van erfpacht --
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 over- --
dracht daarvan aan burgemeester en wethouders -
kennis geven door middel van een afschrift ----
van de notariële akte van overgang of over- ---
dracht dan wel van een schriftelijk stuk waar-
uit van de overgang blijkt. -----

19.2 De erfpachter en zijn rechtverkrijgenden zijn -
verplicht bij overdracht of overgang van het --
recht van erfpacht 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 verwij-
zen. -----

19.3 De nieuwe erfpachter is verplicht na de over- -
dracht of overgang, waaronder begrepen die we-

gens gerechtelijke tenuitvoerlegging of die ---
krachtens executie, binnen de in artikel 19.1 -
gestelde termijn aan de gemeente de erfpachts-
canon te betalen die in de voorafgaande vijf --
jaren verschuldigd is geworden en niet is vol-
daan. -----

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

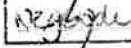
Splitsing en wijziging van rechten van erfpacht ----

Artikel 20 -----

20.1 Het is de erfpachter niet geoorloofd tot -----
splitsing van de rechten van erfpacht, tot ----
splitsing in appartementsrechten of tot samen-
voeging van rechten van erfpacht over te -----
gaan. Voor de toepassing van dit artikel -----
wordt met de in de eerste zin vermelde hande- -
lingen gelijkgesteld het door de erfpachter ---
verlenen van deelnemings- of lidmaatschaps- ---
rechten die betrekking hebben op het gebruik --
van de grond en/of de opstallen. -----

20.2 Burgemeester en wethouders kunnen op een daar-
toe strekkend schriftelijk verzoek van de erf-
pachter ontheffing verlenen van het in arti- --
kel 20.1 genoemde verbod. Indien burgemeester -
en wethouders ontheffing verlenen kunnen zij --
hieraan voorwaarden verbinden, waaronder de ---
herziening van de canon op voet van artikel ---
12, alsmede ten aanzien van het onderhoud van -
de opstallen na de splitsing. -----

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



vervolgblad

appartementenrechten. -----

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

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

Beëindiging om redenen van algemeen belang -----

Artikel 21 -----

21.1 Vanaf vijftientwintig jaar na de ingangsdatum van de erfpacht 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. -----

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 één maand na dagtekening van het in artikel 21.2 genoemde -----

schrijven hun bezwaren tegen het voorstel tot -
beëindiging van de erfpacht bij de raad in- ---
brengen. De raad neemt een besluit op het -----
voorstel na afloop van deze termijn en met in-
achtneming 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 min- -
ste één jaar. Deze opzegging dient op straffe -
van nietigheid binnen acht dagen tevens te ----
worden betekend aan de hypotheekhouder en aan -
anderen die als beperkt gerechtigde en/of be- -
slaglegger op het recht van erfpacht in de ----
openbare registers staan ingeschreven. -----

21.5 Indien de erfpacht eindigt ingevolge het be- --
paalde bij artikel 21.1, is de gemeente be- ---
voegd daarvan te doen blijken in de openbare --
registers, met verwijzing naar het raadsbe- ---
sluit en naar de aan de erfpachter gedane op- -
zegging. -----

21.6 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 gebruiksrech-
ten en behoudens het eventuele retentierecht --
van de erfpachter. -----

Schadeloosstelling bij beëindiging in het algemeen -
belang -----

Artikel 22 -----

22.1 Indien de erfpacht eindigt krachtens artikel --
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. Hier-
onder wordt verstaan volledige vergoeding van -
schade, zoals deze door de gemeente aan de ----
erfpachter moet worden betaald, indien de erf-
pacht per de dag waarop deze ingevolge arti- --
kel 21.4 eindigt, zou zijn onteigend op basis -
van de ten tijde van dat besluit geldende -----
tekst van de Onteigeningswet, met dien ver- ---
stande 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 ge-
houden met de kos-ten van die planmatige re- --
constructie of vernieuwing. -----

22.2 Indien echter de op de grond gestichte bebou- -
wing is geëxploiteerd met aanmerkelijke gelde-
lijke steun van de overheid, dan zal de scha- -
devergoeding in afwijking van artikel 22.1 ----
ten hoogste bedragen het niet afgeschreven ge-
deelte 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 af- ---
schrijvingsmethode. -----

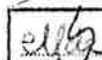
22.3 Niet zal worden vergoed de waarde van hetgeen -
in strijd met enige bepaling of voorwaarde in -
de akte van uitgifte in erfpacht of in een ak-
te houdende wijziging van het recht van erf- --
pacht is gesticht, noch zal worden vergoed de -
schade terzake van het beëindigen van een ac- --
tiviteit die in strijd met enige bepaling of --
voorwaarde in de akte van uitgifte in erf- ----
pacht of in een akte houdende wijziging van ---

het recht van erfpacht op de grond en in de ---
opstallen wordt uitgeoefend, tenzij burgemees-
ter en wethouders daartoe schriftelijk toe- ---
stemming hebben verleend. -----

22.4 De gemeente keert de aan de erfpachter toeko- -
mende schadevergoeding uit, na aftrek van al --
hetgeen haar met betrekking tot het recht van -
erfpacht, de grond en de opstallen nog ver- ---
schuldigd is. -----

22.5 Indien het recht van erfpacht ten tijde van ---
het eindigen van het recht met hypotheek was --
bezwaard, wordt in afwijking van artikel 22.4 -
de schadevergoeding, na aftrek van al hetgeen -
aan de gemeente met betrekking tot de erf- ----
pacht, de grond en de opstallen nog verschul- -
digd 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 recht van ---
erfpacht. Het daarna overblijvende bedrag van -
de schadevergoeding wordt uitgekeerd aan de ---
erfpachter. -----

22.6 Gonerlei 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 ver-
kregen gebruiksrechten en/of het eventuele re-
tentierecht van de erfpachter. -----
Uitsluitend voor de toepassing van dit arti- --
kel worden met rechtmatig verkregen gebruiks- -
rechten gelijkgesteld anderszins door derden --
verkregen gebruiksrechten, welke naar het oor-
deel van burgemeester en wethouders geen be- --
zwaren opleveren. -----



vervolgblad

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 ver- ---
plichtingen niet, niet tijdig of niet behoort --
lijk nakomt, ter harer keuze en zo nodig -----
naast of na elkaar gebruikmaken van de in de --
ze Algemene Bepalingen of de Bijzondere Voor- --
waarden genoemde rechtsmiddelen. -----

23.2 Alvorens burgemeester en wethouders gebruik ---
maken van een der in de wet, de Algemene Bepa-
lingen 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 Be- -
palingen of in de Bijzondere Voorwaarden ge- --
stelde termijn binnen welke hij een verplich- -
ting 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 verplich- -
tingen is de gemeente te allen tijde gerech- --
tigd na overleg met de erfpachter het erf- ----
pachtsperceel te betreden en de zich daarop ---
bevindende opstallen en werken, zowel in- als -
uitwendig te inspecteren. -----

Boetes -----

Artikel 24 -----

24.1 Wegens het niet, niet tijdig of niet behoort --
lijk voldoen aan enige verplichting, de erf- --

- pachter opgelegd bij of krachtens deze Algeme-
ne Bepalingen en/of bij of krachtens de Bij- --
zondere Voorwaarden, kunnen burgemeester en ---
wethouders besluiten hem een boete op te leg- -
gen van ten hoogste tienmaal het bedrag van ---
de alsdan geldende canon, te betalen binnen ---
een daartoe door hen te stellen termijn. -----
- 24.2 Indien de canon op voet van artikel 9 en/of ---
12.7 is afgekocht en bij vooruitbetaling is ---
voldaan, wordt voor de toepassing van artikel -
24.1 uitgegaan van de canon vóór afkoop als ---
genoemd in de akte van vestiging en de akte ---
als bedoeld in artikel 12.8. -----
- 24.3 Voor de toepassing van artikel 24.1 wordt de --
canon tevens aangepast aan de waardeverande- --
ring van het geld. -----
Daartoe wordt gebruik gemaakt van een gang- ---
baar algemeen prijsindexcijfer, gepubliceerd --
door het Centraal Bureau voor de Statistiek, --
of bij gebreke daarvan door een ander onafhan-
kelijk instituut. -----
- Herstel door de gemeente -----
- Artikel 25 -----
- 25.1 Wegens het niet, niet tijdig of niet behoor- --
lijk voldoen aan enige verplichting, de erf- --
pachter opgelegd bij of krachtens deze Algeme-
ne Bepalingen en/of bij of krachtens de Bij- --
zondere Voorwaarden en indien de onderwerp- -
elijke verplichting daartoe geschikt is, kunnen -
burgemeester en wethouders bedoelde verplich- -
ting op kosten van de erfpachter zelf ten uit-
voer leggen. Krachtens deze Algemene Bepalin- -
gen zijn burgemeester en wethouders tot zoda- -
nige uitvoering jegens de erfpachter uitdruk- -
kelijk gemachtigd. Op gelijke wijze zijn bur- -
gemeester en wethouders gemachtigd op kosten --

twistgide

vervolgblad

van de erfpachter al datgene ongedaan te ma- --
ken, dat in strijd met enige verplichting ----
door de erfpachter is verricht. -----

25.2 Burgemeester en wethouders geven aan de erf- --
pachter kennis van hun krachtens artikel 25.1 -
genomen besluit bij aangetekend schrijven. ----
Zij doen de kennisgeving vergezeld gaan van ---
een opgave van het vermoedelijke bedrag van ---
de kosten die met de uitvoering van het be- ---
sluit gemoeid zullen zijn. -----

25.3 Onverlet de verschuldigdheid van andere kos- --
ten, schade en rente bij de gemeente ontstaan -
als gevolg van de nalatigheid van de erfpach- -
ter, is de erfpachter verplicht op eerste aan-
zegging van burgemeester en wethouders te vol-
doen de kosten gemoeid met de uitvoering van --
het krachtens artikel 25.1 genomen besluit. ---
De gemeente doet daartoe de aanzegging verge- -
zeld 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 burgemees- -
ter en wethouders. -----

25.4 Na ontvangst van de kennisgeving van de erf- --
pachter als bedoeld in artikel 25.3 zullen de -
deskundigen als bedoeld in artikel 31 de door -
de erfpachter verschuldigde kosten vaststel- --
len. -----

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, be- --
 houdens de gevallen bedoeld in artikel 27, na-
 dat de gemeenteraad een daartoe strekkend be- -
 sluit heeft genomen. De gemeente is in die ge-
 vallen tevens gerechtigd van de erfpachter ----
 vergoeding te vorderen van kosten, schade en --
 rente. -----

26.2 Burgemeester en wethouders doen een voorstel --
 tot beëindiging van de erfpacht aan de gemeen-
 teraad. In dit voorstel wordt gemotiveerd uit-
 eengezet welke de gronden zijn die beëindi- ---
 ging van het recht door opzegging rechtvaardig-
 gen. Burgemeester en wethouders geven bij aan-
 getekend schrijven tevoren de erfpachter, hy- -
 potheekhouder(s) en eventuele andere belang- --
 hebbenden kennis van het voorstel tot beëindi-
 ging. -----

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

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 inacht- -
 neming van een termijn van ten minste een ----
 jaar. Deze opzegging dient op straffe van nie-

tigheid binnen acht dagen tevens betekend te --
worden aan de hypotheekhouder(s) en aan ande --
ren die als beperkt gerechtigde en/of beslag --
legger op het recht van erfpacht in de openba --
re registers staan ingeschreven. -----

26.5 Indien vóór de dag waarop de erfpacht zal ein --
digen, de oorzaak der beëindiging wordt wegge --
nomen en vóór die dag bovendien aan de gemeen --
te worden vergoed alle kosten, schade en ren --
te als bedoeld in artikel 26.1, zijn aan het --
raadsbesluit en aan de erfpachter gedane op --
zegging geen verdere rechtsgevolgen meer ver --
bonden. -----

26.6 Indien de erfpacht eindigt volgens het bepaal --
de in dit artikel, is de gemeente bevoegd ----
daarvan te doen blijken in de openbare regis --
ters, met verwijzing naar het in artikel 26.1 -
bedoelde raadsbesluit en de aan de erfpachter -
gedane opzegging. -----

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 gebruiksrech --
ten en het eventuele retentierecht van de erf --
pachter. -----

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

Artikel 27 -----

27.1 Indien de erfpachter in verzuim is de canon ---
te betalen over twee achtereenvolgende jaren --
en/of de erfpachter niet of niet tijdig vol --
doet aan zijn verplichting genoemd in artikel -
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 de waardeursexploit niet eerder dan nadat tenminste twee maanden zijn verstreken na de 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 de 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. -----
- Gevolgen van de beëindiging wegens ernstige tekortkoming, wanbetaling van de canon en/of niet nakoming van de bouwverplichting -----
- Artikel 28 -----
- 28.1 De erfpachter kan na beëindiging op grond van artikel 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 artikel 26 en 27 is geëindigd, is de gemeente gerechtigd tot de op-----

brengst van eventuele verhuring en ingebruik-
geving en tot het gebruik van de grond en ko-
men alle belastingen en andere lasten, die op
of wegens de eigendom en de bebouwing van de
grond worden geheven, ten laste van de gemeen-
te. -----

28.3 In geval van beëindiging op grond van niet na-
komen van de bouwverplichting kan - in afwij-
king van het gestelde in lid 1 - de gemeente --
aan de erfpachter vergoeden de reeds betaalde -
canons dan wel de reeds afgekochte en vooruit-
betaalde canons en de afgekochte beheerkosten -
alsmede vergoeding van de waarde van de even- -
tueel 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 minde- -
ring al hetgeen met betrekking tot de erf- ----
pacht, de grond en de opstallen nog verschul- -
digd is. Een eventueel nog aanwezige waarborg-
som 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 ge- ---
woonte en onder de gebruikelijke veilingvoor- -
waarden te doen houden van het recht van erf- -
pacht op de grond, te verlenen voor de verde- -
re tijdsduur van dat recht en overigens onder -
de destijds voor dat recht gegolden hebbende --
voorwaarden. -----

28.5 De opbrengst van de verkoping wordt uitge- ----

keerd aan de erfpachter na aftrek van al het- -
geen aan de gemeente met betrekking tot dat ---
recht, de grond en de opstallen nog is ver- ---
schuldigd en van de te haren laste komende ----
kosten van openbare verkoping. -----
Een eventueel nog aanwezige waarborgsom ver- --
valt aan de gemeente. -----

28.6 Indien het recht van erfpacht ten tijde van ---
het eindigen van het recht met hypotheek was --
bezwaard, wordt in afwijking van artikel 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 uit-
gekeerd tot een door burgemeester en wethou- --
ders vast te stellen bedrag, gelijk aan het ---
bedrag, dat aan de hypotheekhouder zou toeko- -
men indien het een verdeling gold van de koop-
prijs in geval van executoriale verkoop van ---
het recht van erfpacht. Het daarna overblij- --
vende bedrag van de opbrengst wordt uitge- ----
keerd aan de erfpachter. -----

28.7 Generlei uitkering ingevolge dit artikel -----
heeft plaats, zolang niet de grond met de op- -
stallen ter vrije beschikking van de gemeente -
is gesteld, behoudens door derden rechtmatig --
verkregen gebruiksrechten en het eventuele re-
tentierecht van de erfpachter. --- -----
Uitsluitend voor de toepassing van dit arti- --
kel worden met rechtmatig verkregen gebruiks- -
rechten gelijkgesteld anderszins door derden --
verkregen gebruiksrechten, welke naar het oor-
deel van burgemeester en wethouders geen be- --
zwaren opleveren. -----

28.8 Indien bij de openbare verkoping geen bod -----

wordt gedaan of indien een prijs wordt gebo- --
den, die niet toereikend is voor hetgeen de ---
gemeente volgens artikel 28.5 mag afhouden, ---
vervalt de verplichting tot gunning en is de --
gemeente niet tot enige uitkering verplicht. --

Faillissement en beslag -----

Artikel 29 -----

29.1 Indien de toekomstige erfpachter voor de da- --
tum van ondertekening van de akte van vesti- --
ging van de erfpacht in staat van faillisse- --
ment wordt verklaard of surséance van beta- ---
ling 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 overeen- ---
komsten met betrekking tot de onroerende za- --
ken als ontbonden te beschouwen, zonder dat ---
enige ingebrekestelling of rechterlijke tus- --
senkomst zal zijn vereist. -----

29.2 Reeds betaalde canons en de afgekochte beheer-
kosten alsmede waarborgsommen of gedeelten ----
daarvan zullen worden gerestitueerd voor zo- --
ver ze het bedrag van de kosten en boeten in- -
gevolge deze overeenkomst te boven gaan. -----

Beroep op de raad -----

Artikel 30 -----

30.1 Tegen besluiten van burgemeester en wet-hou- --
ders krachtens een hun in artikelen 15.2, -----
16.4, 17.6, 20.2 en 27 toegekende bevoegdheid -
kan de erfpachter binnen dertig dagen na ver- -
zending van het besluit schriftelijk in be- ---
roep 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 na- --
der 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. -----

Deskundigen -----

Artikel 31 -----

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

31.2 Indien de gemeente voornemens is een verzoek --
tot aanwijzing van deskundigen uit te brengen -
geven burgemeester en wethouders de erfpach- --
ter van dat voornemen bij aangetekend schrij- -
ven kennis en stellen burgemeester en wethou- -
ders 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 stem- --
men met de beslechting van het geschil bij ----
bindend advies op grond van dit artikel. -----

31.3 Het aan de president gerichte verzoek tot aan-
wijzing van deskundigen zowel van de zijde ----
van de gemeente als van de erfpachter wordt ---
onverwijld 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. -----

31.4 Door de aanvaarding van hun benoeming onder- --
werpen deskundigen zich aan deze Algemene Be- --
palingen en aan de van toepassing zijnde Bij- --
zondere Voorwaarden. -----

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 peri- --
ode worden verlengd. -----

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

31.7 De deskundigen stellen bij hun beslissing te- --
vens vast welke kosten ten laste van elk der --
partijen komen. -----

In beginsel draagt de in het ongelijk gestel- --
de partij de kosten van de procedure. -----

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

Domicilie -----

Artikel 32 -----

De erfpachter zonder werkelijke of gekozen woon- ---
plaats binnen Nederland is verplicht met betrek- ---
king tot de erfpacht bij de akte domicilie te kie- --
zen 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 Ne- -

derland of de gemeente 's-Gravenhage niet ter ken-
nis van burgemeester en wethouders is gebracht, ---
blijft het oude domicilie gelden en wordt ook de ---
nieuwe erfpachter geacht aldaar domicilie te heb- ---
ben gekozen. -----

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). -----

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

Heruitgifte -----

Artikel 1 -----

De beëindiging en eventuele verlenging of heruit- --
gifte van bestaande rechten van erfpacht worden be-
heerst door de in de van toepassing zijnde erf- ----
pachtsakten opgenomen Bijzondere Voorwaarden alsme-
de de van toepassing verklaarde Algemene Bepalin- --
gen. De gemeente neemt voor de aflopende rechten ---
van erfpacht voor bepaalde tijd ter aanvulling van -
de aldus geldende regelingen bovendien de in arti- -
kel 2 tot en met 7 neergelegde regels in acht. ----

Artikel 2 -----

Verordening 26 van twee december negentienhonderd --
dertig betreffende vaststelling van canons bij ver-
nieuwing van erfpachtsovereenkomsten zal ook voor- -
zover deze niet in de erfpachtsakte is opgenomen ---
van toepassing zijn en door de erfpachter kunnen ---
worden ingeroepen. -----

Artikel 3 -----

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

Voortijdige heruitgifte -----

Artikel 4 -----

4.1 Onverminderd het bepaalde in de betreffende ---
erfpachtsakte en in Verordening 26 zal de ge- --
meente 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 heruit-
gegeven zal de gemeente daartoe een aanbie- ---
ding doen. -----

4.2 Op een daartoe strekkend verzoek van de erf- --
pachter zal de gemeente, indien het desbetref-
fende recht van erfpacht 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 artikelen 4.1 en ----
4.2 vermelde fasering. -----

Vergoeding waarde opstallen. -----

Artikel 5 -----

5.1 Ook in die gevallen waarin de erfpachtsakte ---
daarin niet voorziet wordt bij beëindiging ----
van het recht, hetzij omdat de gemeente om re-
denen van algemeen belang geen heruitgifte ----

wenst, hetzij omdat de erfpachter daarvan af- -
 ziet, door de gemeente de waarde van de op- ---
 stallen aan de erfpachter vergoed, tenzij bij-
 zondere 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 erf-
 pacht is gesticht, noch zal worden vergoed de -
 schade terzake van het beëindigen van een ac- -
 tiviteit 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 burge- -
 meester 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 op- ---
 stallen 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 kun-
 nen worden geadviseerd naar analogie van het --
 bepaalde in Verordening 26. -----

Bepaling van de canon -----
 Artikel 6 -----

- 6.1 In afwijking van het bepaalde in artikel 8 AB -
 1986 herz. 1993, zal de gemeente bij de bepa- -
 ling van de grondwaarde bij heruitgifte reke- -
 ning houden met de waardedrukkende werking ----
 van eventueel bestaande opstallen. Als zich ---
 op de her uit te geven grond opstallen bevin- -
 den, 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 bepa- -
 ling van de canon conform artikel 8 AB 1986 ---
 herz. 1993, zal vanwege de waardedrukkende ----
 werking van de bestaande opstallen nooit ho- --
 ger bepaald worden dan op vijftig procent ---
 van de waarde van een vergelijkbare onbe-
 bouwde kavel bouwgrond. -----

- 6.2 Indien geen overeenstemming wordt bereikt -----
 over de grondwaarde zal, ook indien het be- ---
 treffende erfpachtsrecht daarin niet voor- ----
 ziet, op verzoek van de erfpachter advies in- -
 gewonnen 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 verge- --
 lijkbare onbebouwde kavel bouwgrond. -----

Toepassing AB 1986 herz. 1993 -----

Artikel 7 -----

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

Omzetting rechten van erfpacht onder de AB 1977 ----

Artikel 8 -----

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

tract eerstvolgende vijfjaarlijkse datum van canon-
herziening. Een eventuele afkoopsom voor het gewij-
zigde contract wordt afgeleid van de oorspronkelijk-
ke canon bij eerste uitgifte. Bij afkoop van de ca-
non wordt rekening gehouden met een eventueel -----
reeds eerder voldane afkoopsom. -----

Slotbepaling -----

Artikel 9 -----

Deze bepalingen kunnen worden aangehaald onder de --
titel Aanvullende Algemene Regels voor de heruit- --
gifte in erfpacht van aflopende rechten van erf- ---
pacht voor bepaalde tijd en voor de omzetting van --
voortdurende rechten van erfpacht op gronden der ---
gemeente 's-Gravenhage 1986 herziening 1993 (AAR ---
1986 herz. 1993). -----

Waarvan deze akte in minuut wordt verleden te 's- --
Gravenhage, op de datum in het hoofd van deze akte -
vermeld. -----

Nadat de zakelijke inhoud van de akte aan de compa-
rante is opgegeven en zij heeft verklaard van de ---
inhoud van de akte kennis te hebben genomen en op --
volledige voorlezing daarvan geen prijs te stel- ---
len, wordt deze akte onmiddellijk na voorlezing ----
van die gedeelten van de akte, waarvan de wet voor-
lezing voorschrijft, door de comparante, die aan ---
mij, notaris, bekend is, en mij, notaris, onderte- -
kend. -----

Getekend: M.E.C. Bongenaar; W.H.G. Kroon-Welp. -----

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT

W.g. W.H.G. Kroon-Welp.

Aantekeningen:

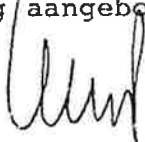
10395

17

62

AKKONTEREN
1917
vervolgblad

De ondergetekende, Mr Wendelina Henny
Gonda Kroon-Welp, notaris ter standplaats
's-Gravenhage, wonende te 's-Gravenhage,
verklaart dat bovenstaand afschrift
eensluidend is met het hierbij ter
inschrijving aangeboden stuk.



Vervolgblad Hyp. 3 en 4