

ALGEMENE BEPALINGEN VOOR DE
VESTIGING VAN ERFPACHT OP ONROERENDE
ZAKEN DER GEMEENTE SPIJKENISSE 1993
(A.B.E.S. 1993)

VASTGESTELD BIJ RAADSBSLUIT D.D. 28 APRIL 1993,
GEWIJZIGD BIJ RAADSBSLUIT D.D. 31 OKTOBER 2001

Begripsomschrijvingen

Artikel 1

Deze bepalingen verstaan onder:

- a. gemeente : gemeente Spijkenisse;
- b. burgemeester en wethouders : burgemeester en wethouders van de gemeente;
- c. erfpacht : erfpacht mede het onverdeeld aandeel daarin;
- d. opstallen : de te eniger tijd boven, op en in de grond aanwezige gebouwen en werken;
- e. onroerende zaak : de grond alsmede de opstallen en beplantingen;
- f. erfpachtstijdvak : tijdvak van telkens vijftig jaar waaruit de duur van de erfpacht is opgebouwd, als bedoeld in artikel 4;
- g. canon : de door de erfpachter jaarlijks verschuldigde tegenprestatie;
- h. grondprijs : de tussen de gemeente en de erfpachter overeengekomen waarde van de grond waarop de erfpacht wordt gevestigd die ten grondslag ligt aan de berekening van de canon;
- i. canonpercentage : het percentage dat van toepassing is voor de berekening van de canon.

De vestiging

Artikel 2

- 2.1 De vestiging van erfpacht geschiedt bij akte van vestiging ten overstaan van een door de gemeente in 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 onroerende zaak mag worden gemaakt;
 - c. de jaarlijkse canon, alsmede de aan de berekening daarvan ten grondslag liggende grondprijs;
 - 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.
- 2.3 Een door partijen voor echt erkende en ten bewijze daarvan door hen gewaarmerkte tekening van de onroerende zaak waarop de erfpacht wordt gevestigd, wordt aan de akte van vestiging gehecht.

Algemene Bepalingen en Bijzondere Voorwaarden

Artikel 3

- 3.1 De gemeente verleent erfpacht op een onroerende zaak met toepassing van deze Algemene Bepalingen, voor zover daarvan niet bij of krachtens besluit van de raad van de gemeente wordt afgeweken.
Dergelijke afwijkingen worden voor elke vestiging van erfpacht met de erfpachter overeengekomen en deze zullen onder meer betrekking hebben op de bestemming en het gebruik van de onroerende zaak.
- 3.2 Burgemeester en wethouders kunnen op verzoek van de erfpachter afwijking of vrijstelling verlenen van de Bijzondere Voorwaarden, waaronder de erfpacht is gevestigd of deze wijzigen,

indien de raad van de gemeente bij zijn besluit tot vestiging van de erfpacht deze bevoegdheid aan burgemeester en wethouders heeft gedelegeerd.

Duur van de erfpacht

Artikel 4

- 4.1 De vestiging van de erfpacht op de onroerende zaak geschiedt voor onbepaalde tijd. De duur van de erfpacht is opgebouwd uit aaneengesloten tijdvakken van telkens vijftig jaar.
- 4.2 Het is de erfpachter niet toegestaan de erfpacht op te zeggen, behoudens op de grond en op de wijze als voorzien in artikel 22 lid 10.
- 4.3 Beëindiging van de erfpacht van de zijde van de gemeente kan uitsluitend plaatsvinden op de gronden en op de wijzen als voorzien in de artikelen 23 en 24.

Aanduiding van de onroerende zaak

Artikel 5

- 5.1 De onroerende zaak waarop de erfpacht wordt gevestigd, is vrij van hypothecken, beslagen en inschrijvingen daarvan en vrij van alle bijzondere lasten en beperkingen die de erfpachter in de Bijzondere Voorwaarden niet uitdrukkelijk heeft aanvaard.
- 5.2 De gemeente verleent geen vrijwaring voor voor haar niet kenbare gebreken.

Gebruiksvergoeding

Artikel 6

Vanaf een door de gemeente in overleg met de aspirant-erfpachter te bepalen tijdstip tot de datum waarop op de onroerende zaak de erfpacht gevestigd wordt, is laatstgenoemde aan de gemeente een gebruiksvergoeding verschuldigd, die berekend wordt op dezelfde wijze als de canon.

Vaststelling van de canon

Artikel 7

- 7.1 De vestiging op de onroerende zaak geschiedt tegen een in geld vast te stellen jaarlijkse canon, die bestaat uit een percentage van de voor het moment van vestiging overeengekomen grondprijs.
- 7.2 De prijs van de grond wordt overeengekomen met inachtneming van eventueel ter zake geldende overheidsvoorschriften, de ontwikkeling in de prijzen van grond, alsmede met het oog op het gebruik van de onroerende zaak dat aan de erfpachter is of wordt toegestaan.

Afkoop van nog niet vervallen canons

Artikel 8

- 8.1 Burgemeester en wethouders kunnen met de erfpachter overeenkomen dat de nog niet vervallen canons over een geheel respectievelijk het lopende erfpachtstijdvak door betaling van een bedrag ineens worden voldaan.
De afkoop van de canons bij vestiging van de erfpacht wordt in de akte van vestiging geconstateerd. De afkoop na vestiging van de erfpacht wordt vastgelegd in een notariële of onderhandse akte, die de gemeente voor rekening van de erfpachter doet inschrijven in de openbare registers. Tegen een weigering van burgemeester en wethouders om een overeenkomst ter zake de afkoop van de canons af te sluiten, kan de erfpachter binnen twee maanden na de schriftelijke kennisgeving daarvan schriftelijk in beroep gaan bij de raad van de gemeente.

- 8.2 Het bedrag van de afkoopsom, als in het voorgaande artikellid bedoeld, wordt door burgemeester en wethouders in overleg met de erfpachter bepaald op een zodanig bedrag, als nodig is om de gemeente schadeloos te stellen wegens derving van de canons.
- 8.3 Beëindiging van de erfpacht gedurende een erfpachtstijdvak geeft geen recht op terugbetaling van een gedeelte van de betaalde afkoopsom, tenzij er sprake is van een opzegging door de gemeente op grond van het algemeen belang.
- 8.4 Het bedrag, hetwelk in het geval, voorzien in het voorgaande artikellid, zal worden terugbetaald, zal worden berekend met gebruikmaking van dezelfde factoren, als voor het bepalen van het bedrag, als bedoeld in lid 2 van dit artikel, hebben gegolden.

Betaling van de canon

Artikel 9

- 9.1 De betaling van de canon geschiedt zonder enige korting of verrekening uit welken hoofde ook, in jaarlijkse termijnen, op de vervaldagen en op de wijze als door burgemeester en wethouders te bepalen.
- 9.2 Alle rijks-, provinciale, gemeente- of waterschapsbelastingen, alsmede alle andere lasten, welke op of ter zake (van de eigendom) van de onroerende zaak worden geheven, komen ten laste van de erfpachter. De lasten, die de gemeente voor de erfpachter mocht hebben betaald, komen in meerdering op de eerstvolgende te betalen termijn van de canon en worden geacht daarmede één geheel uit te maken.
- 9.3 Heeft een betaling van het aan de gemeente verschuldigde niet plaatsgehad binnen veertien dagen na de vervaldag, dan is de erfpachter in verzuim. Alsdan is de erfpachter een boete aan de gemeente verschuldigd ten bedrage van één procent (1%) van de vervallen termijn met een minimum van één euro (€ 1,—).
Deze boete zal voor elke volle maand, dat het verzuim voortduurt, worden verhoogd met één procent (1%) van de vervallen termijn.

Aanpassing van de canon

Artikel 10

- 10.1 De canon wordt te rekenen vanaf de datum, waarop een erfpachtstijdvak is ingegaan, telkenmale na verloop van vijf, tien, vijftien, twintig, vijfentwintig, dertig, vijfendertig, veertig en vijfenveertig jaar aangepast aan de hand van de ontwikkeling van het algemeen prijsniveau. De aangepaste canon wordt gevonden door de geldende canon te vermenigvuldigen met een voor elk kalenderjaar vast te stellen aanpassingscoëfficiënt. De aangepaste canon wordt naar boven afgerond op hele euro's; deze canon wordt zo spoedig mogelijk ter kennis gebracht van de erfpachter en de hypotheekhouder(s).
Een te late kennisgeving, die niet aan de gemeente kan worden toegerekend, ontslaat de erfpachter niet van zijn verplichting tot bijbetaling, noch ontnemt de erfpachter het recht op terugbetaling. Een te late kennisgeving, die wel aan de gemeente kan worden toegerekend, ontnemt de erfpachter evenmin het recht op terugbetaling.
- 10.2 De voor een kalenderjaar geldende aanpassingscoëfficiënt, als bedoeld in het voorgaande artikellid, wordt berekend door toepassing van de formule

$$\frac{a}{b} : \frac{c}{d} \quad \text{waarin voorstelt:}$$

de letter a: de waarde van het binnenlands produkt (netto, marktprijzen) in lopende prijzen, in het tweede jaar, voorafgaande aan het in dit lid bedoelde kalenderjaar, zoals die waarde wordt bekend gemaakt door het Centraal Bureau voor de Statistiek;

de letter c: de overeenkomstige waarde in het zevende jaar, voorafgaande aan het in dit lid bedoelde kalenderjaar;

de letter b: de waarde van het binnenlands produkt (netto, marktprijzen) in constante prijzen,

in het tweede jaar, voorafgaande aan het in dit lid bedoelde kalenderjaar, zoals die waarde wordt bekend gemaakt door het Centraal Bureau voor de Statistiek;
de letter d: de overeenkomstige waarde in het zevende jaar, voorafgaande aan het in dit lid bedoelde kalenderjaar.

Indien door enige oorzaak een of meer waarden in dit lid voorgesteld door de letters a, b, c en d niet of niet tijdig bekend zijn, wordt de in dit lid bedoelde aanpassingscoëfficiënt door de raad van de gemeente bepaald op een wijze, die zoveel mogelijk overeenkomt met de wijze van berekening, die in dit lid is omschreven.

- 10.3 De voor een kalenderjaar geldende aanpassingscoëfficiënt, zoals omschreven in het voorgaande artikellid, wordt door burgemeester en wethouders vastgesteld en in het jaar, dat aan het in het voorgaande artikellid bedoelde kalenderjaar voorafgaat, bekend gemaakt.
- 10.4 Indien het bedrag van de vijfjaarlijkse canonaanpassing in procenten uitgedrukt uitgaat boven het totale percentage van de wettelijk toegestane huurverhogingen voor de opstallen sinds het tijdstip van ingang van de geldende canon, wordt het percentage van de canonaanpassing gelijkgesteld met het percentage van bedoelde wettelijk toegestane huurverhogingen.
- 10.5 De raad van de gemeente kan, indien daartoe naar zijn mening aanleiding bestaat, afzien van het in de leden 1 en 2 van dit artikel bepaalde, doch slechts indien toepassing van die leden zou leiden tot een hogere canon.

Herziening van de canon

Artikel 11

- 11.1 Herziening van de canon tijdens een erfpachtstijdvak geschiedt uitsluitend naar aanleiding van een door de erfpachter voorgenomen en door burgemeester en wethouders verleende toestemming tot verandering van de opstallen, casu quo van het gebruik en de bestemming van de onroerende zaak.
- 11.2 Het bedrag van de canon dat volgens het voorgaande artikellid is vastgesteld, wordt zo spoedig mogelijk ter kennis gebracht van de erfpachter en van de hypotheekhouder(s) van de erfpacht, aan de door hen ingevolge artikel 260, Boek 3 Burgerlijk Wetboek, gekozen woonplaats, alsmede aan het adres van de hypotheekhouder(s).
- 11.3 De in lid 1 van dit artikel bedoelde nieuwe canon is verschuldigd op het moment, waarop geacht wordt dat de toestemming door burgemeester en wethouders is verleend.
- 11.4 Vanaf de datum waarop een erfpachtstijdvak is ingegaan zal uitsluitend op verzoek van de erfpachter telkenmale na tien, twintig, dertig, en veertig jaar een herschatting plaatsvinden van de grondprijs. Indien deze waarde zodanig is dat een op het tijdstip van herschatting berekende aanvangscanon lager zou zijn voor de betrokken onroerende zaken dan de indexerings, genoemd in artikel 10 leden 1 en 2, aangeeft, zal de canon met ingang van het jaar van herschatting door burgemeester en wethouders op dat lagere bedrag worden vastgesteld.

Hoofdelijkheid en vertegenwoordiging

Artikel 12

- 12.1 Indien de erfpacht aan twee of meer personen toebehoort, hetzij als deelgenoten, hetzij als erfpachter van verschillende gedeelten van de onroerende zaak, dan zijn zij hoofdelijk jegens de gemeente verbonden:
- voor de gehele canon die tijdens hun recht opeisbaar wordt; en
 - voor alle andere verplichtingen die voor de erfpachter uit de erfpacht voortvloeien, een en ander voor zover de gemeente de canon of die andere verplichtingen niet over hun rechten heeft verdeeld.
- 12.2 Na overdracht of toedeling van de erfpacht of een gedeelte daarvan of van een aandeel in dat recht zijn de verkrijger en zijn rechtsvoorganger hoofdelijk jegens de gemeente verbonden voor de door voormelde rechtsvoorganger aan de gemeente verschuldigde canons die in de vooraf-

gaande vijf jaren opeisbaar zijn geworden.

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

Aansprakelijkheid van de erfpachter

Artikel 13

- 13.1 De erfpachter is bij uitsluiting van de gemeente aansprakelijk voor de vergoeding van schade die derden lijden wegens een gebrek aan de opstallen.
- 13.2 De erfpachter vrijwaart de gemeente voor alle aanspraken van derden op schadevergoeding die na de ingangsdatum of, indien dit eerder is, na de aflevering van de onroerende zaak aan de erfpachter 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.

Verplichtingen van de erfpachter

Artikel 14

- 14.1 De erfpachter is verplicht onder de voorwaarden en binnen de termijnen daartoe in de akte van vestiging gesteld:
- de grond te bebouwen overeenkomstig het door de gemeente goedgekeurde bouwplan en deze bebouwing nadien te behouden;
 - de onroerende zaak in zodanige staat te houden dat deze de in de akte van vestiging aangegeven bestemming op behoorlijke wijze kan dienen;
 - indien de onroerende zaak bij akte van vestiging is bestemd voor woningbouw, het niet door bebouwing en door bij die bebouwing behorende schuren, tuinhuisen en dergelijke ingenomen gedeelte van de onroerende zaak, als tuin aan te leggen en vervolgens als tuin aangelegd te houden, een en ander ten genoegen van burgemeester en wethouders;
 - indien het onder c bedoelde gedeelte van de onroerende zaak in verschillende tuinen mocht worden verdeeld, deze onderling af te sluiten op de door burgemeester en wethouders te bepalen wijze;
 - de onroerende zaak, voor zover de afsluiting niet plaats heeft door gevelmuren, van de openbare weg en van de overige belendingen af te sluiten op de door burgemeester en wethouders te bepalen wijze en vervolgens daarvan afgesloten te houden;
 - de onder d en e bedoelde afsluitingen te vernieuwen, zodra en voor zover burgemeester en wethouders zulks nodig achten en wel binnen een door hen te stellen termijn;
 - de overeenkomstig het bepaalde onder d en e gemaakte, alsmede de eventueel vernieuwde afsluitingen in goede staat te onderhouden ten genoegen van burgemeester en wethouders;
 - de onroerende zaak in alle opzichten goed te onderhouden en waar nodig tijdig geheel of gedeeltelijk te vernieuwen;
 - te gedogen dat aan hetgeen op de onroerende zaak zich bevindt, worden aangebracht zoveel elektrische geleidingen, draden, isolatoren, muurrozetten, schakelkasten, steunijzers en dergelijke (een en ander met toebehoren), als door burgemeester en wethouders nodig wordt geacht, en dat deze geleidingen, draden, isolatoren, muurrozetten, schakelkasten, steunijzers en dergelijke (een en ander met toebehoren) worden hersteld of vernieuwd, wanneer dit door burgemeester en wethouders zal worden gelast;
 - al hetgeen ingevolge het bepaalde onder i is aangebracht, bevestigd te laten;
 - te gedogen dat door of vanwege UPC Nederland N.V. (hierna te noemen: UPC), gevestigd en kantoorhoudende aan de Rochussenstraat 200 te 3015 EK Rotterdam (correspondentieadres: Postbus 1317, 3000 BH Rotterdam) in, door, aan, op, boven of onder de onroerende zaak en de daarop te bouwen opstallen cum annexis kabels en installaties ten behoeve van de infrastructuur voor telecommunicatie en mediadiensten worden aangelegd, aangebracht, gewijzigd, verlegd, vervangen, uitgebreid, in stand worden gehouden, geëxploiteerd, onderhouden, gerepareerd en verwijderd, een en ander zoals nader door UPC aan te geven.

Met betrekking tot deze verplichtingen zullen in de akte van vestiging van het erfpachtrecht van toepassing worden verklaard de door UPC gehanteerde Algemene Voorwaarden.

- 14.2 Alle schade, die een direct gevolg is van het aanbrengen, bestaan, herstellen of vernieuwen van de elektrische geleidingen, draden, isolatoren, muurrozetten, schakelkasten, steunijzers en dergelijke (een en ander met toebehoren) aan, op, boven of in de onroerende zaak zal door de gemeente, naar haar keuze, op haar kosten worden hersteld of aan de gelaedeerde worden vergoed.

Verbodsbepalingen

Artikel 15

- 15.1 Het is de erfpachter verboden:
- a. in het gebruik en de bestemming van de onroerende zaak verandering te brengen zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders, welke toestemming ook voor bepaalde tijd of tot wederopzegging kan worden verleend;
 - b. in de opstellen verandering te brengen, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders;
 - c. de opstellen, hetzij geheel, hetzij gedeeltelijk, te slopen zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders, aan welke toestemming de door dat college nodig geachte voorwaarden kunnen worden verbonden;
 - d. op de grond en in de opstellen werkzaamheden te verrichten of een bedrijf uit te oefenen, waarvan, naar het oordeel van burgemeester en wethouders, gevaar, schade of hinder dan wel bezwaar uit een oogpunt van welstand of aantasting van de hygiëne van het milieu te duchten is, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders, welke toestemming ook voor bepaalde tijd of tot wederopzegging kan worden verleend;
 - e. de onroerende zaak mede te gebruiken voor het plaatsen of aanbrengen van dode voorwerpen, waarvan naar het oordeel van burgemeester en wethouders, gevaar, schade of hinder dan wel bezwaar uit een oogpunt van welstand te duchten is;
 - f. de erfpacht te splitsen in appartementsrechten, de erfpacht geheel of gedeeltelijk over te dragen, toe te delen of te bezwaren met andere beperkte rechten dan hypotheek en de onroerende zaak in ondererfpacht te geven of te verhuren of verpachten, zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders, aan welke toestemming burgemeester en wethouders voorwaarden kunnen verbinden.
- 15.2 Op het niet verlenen door burgemeester en wethouders van de in het eerste lid bedoelde schriftelijke toestemming staat beroep open op de raad der gemeente.

Kwalitatieve verplichtingen

Artikel 16

Voor zover er in de onderhavige bepalingen sprake is van verplichtingen om iets te dulden of niet te doen ten aanzien van de onroerende zaak zijdens de erfpachter, zullen deze overgaan op degenen die het registergoed verkrijgen; ook degenen die een recht van gebruik verkrijgen van de rechthebbende zullen daaraan gebonden zijn.

Kettingbeding

Artikel 17

- 17.1 De erfpachter is verplicht en verbindt zich jegens de gemeente, die dit voor zich aanvaardt, het bepaalde in de onderhavige bepalingen bij gehele of gedeeltelijke vervreemding van de erfpacht, alsmede bij een bezwaring van de erfpacht met een beperkt recht anders dan hypotheek, aan de nieuwe erfpachter of beperkt gerechtigde op te leggen en door deze te laten aanvaarden, zulks na ingebrekestelling onder verbeurte van een direct opeisbare boete van vijftigduizend euro (€ 50.000,—) aan de gemeente, met bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen.

- 17.2 Op gelijke wijze als hierboven bepaald, is de erfpachter verplicht te bedingen bij wijze van derdenbeding van zijn rechtsopvolger of beperkt gerechtigde, anders dan een hypotheekhouder, dat ook deze zowel het bepaalde in het voorgaande artikellid, als in dit lid zal opleggen aan diens rechtsopvolgers/beperkt gerechtigden, anders dan een hypotheekhouder.
Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de gemeente het beding aan.

Afschriften en kosten

Artikel 18

- 18.1 De erfpachter is verplicht binnen drie maanden na het ondertekenen van de akte ter zake de in lid 1, sub f van artikel 15 bedoelde rechtshandelingen op zijn kosten een afschrift van de akte aan de gemeente te verstrekken.
Is de erfpacht geheel of gedeeltelijk overgedragen of toegedeeld, dan geeft de erfpachter de gemeente hiervan, tegelijk met de in de vorige zin bedoelde verstrekking van een afschrift van de akte, kennis door middel van een behoorlijk ingevulde en ondertekende verklaring, opge maakt volgens formulier A, behorende bij deze bepalingen.
- 18.2 De kosten, lasten en rechten ter zake de in artikel 2 bedoelde akte en de daarmee samenhangende kadastrale opmetingen, alsmede de kosten en rechten wegens de uitgifte van grossen, komen ten laste van de erfpachter.

Niet-nakoming van verplichtingen door de erfpachter

Artikel 19

- 19.1 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 gebruik maken van de in deze Algemene Bepalingen of de Bijzondere Voorwaarden genoemde rechtsmiddelen.
- 19.2 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 een redelijke termijn gegund om aan zijn verplichtingen te voldoen.
- 19.3 Als 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 verzuim, zonder dat daartoe een nadere ingebrekestelling is vereist.

Boete

Artikel 20

- 20.1 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 een boete opleggen van maximaal tienmaal de (laatstgeldende) canon, te betalen na het verstrijken van de termijn, die hem in de gebrekestelling gegund wordt en te voldoen aan de gemeentekas. Indien er sprake is van afkoop van de canons in de zin van artikel 8, wordt met de canon in de vorige zin bedoeld de canon, die de erfpachter verschuldigd zou zijn indien er van afkoop geen sprake zou zijn.
- 20.2 Een boete, als in het voorgaande artikellid bedoeld, kunnen burgemeester en wethouders kwijtschelden of, indien deze reeds is betaald, terugbetalen, indien daarvoor naar hun mening redenen aanwezig is.
- 20.3 Tegen de oplegging van een boete, als bedoeld in lid 1 van dit artikel, kan de erfpachter in beroep gaan bij de raad van de gemeente. De raad van de gemeente is bevoegd bij zijn beslissing op dit beroep wijziging te brengen in de hoogte van de opgelegde boete. Wordt de erfpachter in

zijn beroep in het ongelijk gesteld, dan begint de termijn van één maand, genoemd in lid 1 van dit artikel te lopen vanaf de dag, waarop de raad van de gemeente zijn beslissing heeft genomen.

Afwijking van de bepalingen bij onderling goedvinden

Artikel 21

Uitsluitend bij schriftelijke overeenkomst tussen de gemeente, de erfpachter en eventueel hypotheekhouder(s) kan:

- a. een wijziging van deze Algemene Bepalingen bewerkstelligd worden zonder dat een erfpachtstijdvak verstreken moet zijn;
- b. een wijziging in de Bijzondere Voorwaarden van de vestiging van erfpacht gebracht worden;
- c. een vergoeding als bedoeld in artikel 26 wordt vastgesteld zonder de tussenkomst van deskundigen.

Einde van een erfpachtstijdvak van vijftig jaar

Artikel 22

- 22.1 De raad van de gemeente is bevoegd de Algemene Bepalingen, waaronder de erfpacht is gevestigd, te wijzigen met ingang van een nieuw erfpachtstijdvak.
- 22.2 Ten minste vier jaar vóór het einde van een erfpachtstijdvak worden de erfpachter en de hypotheekhouder(s) van de erfpacht - de laatsten aan de door hen ingevolge artikel 260, Boek 3 Burgerlijk Wetboek, gekozen woonplaats, alsmede aan het adres van de hypotheekhouder(s) - kennis gegeven van de wijzigingen, als in het voorgaande artikellid bedoeld.
- 22.3 Ten aanzien van een erfpacht, aan wie een kennisgeving, als in het voorgaande artikellid bedoeld, niet is gedaan, is in de bepalingen geen wijziging gebracht.
- 22.4 Telkenmale in het jaar, voorafgaande aan het laatste jaar van een erfpachtstijdvak, zal de canon door de gemeente worden herzien. Daarbij zal rekening worden gehouden met de wijziging van de bepalingen als bedoeld in lid 1 van dit artikel, tenzij het bepaalde in lid 3 van dit artikel van toepassing is.
- 22.5 Indien over de herziening van de canon als in het voorgaande artikellid bedoeld tussen partijen geen overeenstemming is verkregen, geschiedt die herziening door arbiters. De arbiters dienen daarbij rekening te houden met het bepaalde in de tweede volzin van lid 4 van dit artikel. De arbiters zullen van de overwegingen, die hebben geleid tot hun herzieningsbesluit, een rapport zenden aan burgemeester en wethouders van de gemeente.
De door de arbiters vastgestelde herziene canon is voor partijen bindend.
- 22.6 Het bedrag van de canon dat volgens lid 4 of lid 5 van dit artikel is vastgesteld, wordt zo spoedig mogelijk ter kennis gebracht van de erfpachter en van de hypotheekhouder(s) van de erfpacht, aan de door hen ingevolge artikel 260, Boek 3 Burgerlijk Wetboek, gekozen woonplaats, alsmede aan het adres van de hypotheekhouder(s).
- 22.7 De in lid 4 of lid 5 van dit artikel bedoelde nieuwe canon is verschuldigd telkenmale bij de aanvang van een nieuw erfpachtstijdvak.
- 22.8 Binnen zes maanden na dagtekening van de kennisgeving zoals bedoeld in lid 6 van dit artikel, worden de herziening van de canon en/of de wijzigingen van de bepalingen in een akte opgenomen, die verleden zal worden ten overstaan van een door de gemeente na overleg met de erfpachter aan te wijzen notaris.
- 22.9 Tot het opmaken en verlijden van de in het voorgaande artikellid bedoelde akte zal de erfpachter zijn medewerking verlenen. De kosten van die akte zullen voor de helft door hem en voor de andere helft door de gemeente worden gedragen.
- 22.10 Slechts indien ingevolge de leden 1 tot en met 3 van dit artikel de Algemene Bepalingen, waaronder de erfpacht is gevestigd, met ingang van een nieuw erfpachtstijdvak zullen zijn gewijzigd, is de erfpachter bevoegd de erfpacht door opzegging te beëindigen met ingang van het nieuwe

erfpachtstijdvak. De opzegging geschiedt bij exploit en tenminste een jaar voor het nieuwe erfpachtstijdvak.

Opzegging door de gemeente

Artikel 23

- 23.1 De erfpacht kan door de gemeente worden opgezegd, indien:
- de erfpachter in verzuim is de canon over twee achtereenvolgende jaren te betalen; of
 - de erfpachter in ernstige mate tekortschiet in de nakoming van zijn andere verplichtingen; of
 - om redenen van algemeen belang.
- De erfpachter wordt in ieder geval geacht in ernstige mate tekort te schieten in zijn sub b bedoelde verplichtingen, indien hij in die verplichtingen gedurende zes maanden tekortschiet.
- 23.2 De opzegging geschiedt bij exploit en moet op straffe van nietigheid binnen acht dagen worden betekend aan degenen die als beperkt gerechtigde of beslaglegger op de erfpacht in de openbare registers staan ingeschreven.
- De opzegging geschiedt indien de gemeente opzegt op de gronden vermeld in het voorgaande artikellid onder de letters a en b tenminste drie maanden voor het tijdstip waartegen wordt opgezegd en indien de gemeente opzegt op de grond vermeld in het voorgaande artikellid onder letter c tenminste een jaar voor het tijdstip waartegen wordt opgezegd.

Opzegging in algemeen belang

Artikel 24

- 24.1 De opzegging door de gemeente van de erfpacht om redenen van algemene belang geschiedt nadat de raad van de gemeente een daartoe strekkend besluit heeft genomen.
- 24.2 Burgemeester en wethouders doen een voorstel tot opzegging van de erfpacht aan de raad van de gemeente.
- In dit voorstel wordt gemotiveerd uiteengezet welke de redenen zijn die opzegging van de erfpacht in het algemeen belang rechtvaardigen.
- Burgemeester en wethouders geven de erfpachter, de hypotheekhouder(s) en eventuele andere belanghebbenden kennis van het voorstel bij aangetekende brief.
- Tevens maken burgemeester en wethouders het voornemen op de voor onteigening gebruikelijke wijze algemeen bekend.
- 24.3 Over het voorstel tot opzegging van de erfpacht neemt de raad van de gemeente geen besluit zolang niet ten minste twee maanden te rekenen vanaf de datum van de in het voorgaande artikellid bedoelde brief zijn verstreken.
- Gedurende deze termijn kunnen de erfpachter, de hypotheekhouder(s) en andere belanghebbenden bezwaren tegen het voorstel bij de raad van de gemeente indienen.
- De raad van de gemeente besluit met inachtneming van de eventueel ingediende bezwaren.
- Indien de raad van de gemeente niet binnen een jaar na dagtekening van de kennisgeving als in het voorgaande artikellid bedoeld besluit tot opzegging van de erfpacht, wordt het in dat artikellid bedoelde voorstel geacht niet te zijn gedaan.
- 24.4 Het besluit van de raad van de gemeente bepaalt de dag, waarop de erfpacht uiterlijk moet worden beëindigd door middel van opzegging. De opzegging vindt vervolgens plaats met inachtneming van een termijn van ten minste één jaar voor het tijdstip waarop de erfpacht beëindigd moet zijn.

Ontruiming bij het einde van de erfpacht

Artikel 25

Met inachtneming van door derden rechtmatig verkregen gebruiksrechten, dient op de dag dat de erfpacht eindigt, de onroerende zaak te zijn ontruimd en ter vrije beschikking van de gemeente te zijn gesteld. Is niet voldaan aan het in de vorige zin bepaalde, dan kunnen burgemeester en wethouders de

ontruiming op kosten van de erfpachter bewerkstelligen.

Vergoeding bij het einde van de erfpacht

Artikel 26

- 26.1 De erfpachter heeft na het einde van de erfpacht recht op vergoeding van de waarde van nog aanwezige opstallen en beplantingen, die door hemzelf of een rechtsvoorganger met toestemming van de gemeente zijn aangebracht of van de gemeente tegen vergoeding zijn overgenomen en op vergoeding van de waarde van de erfpacht, voor zover niet reeds begrepen in een vergoeding van de opstallen en beplantingen, een en ander voor zover in het volgende artikellid niet anders is bepaald.
Bij het bepalen van de waarde van de erfpacht wordt rekening gehouden met het bepaalde in artikel 8 lid 3.
- 26.2 Niet zal worden vergoed de waarde van hetgeen zonder toestemming van de gemeente is gesticht, noch van hetgeen in strijd met enige bepaling of voorwaarde in de akten van Algemene Bepalingen en Bijzondere Voorwaarden of in een akte houdende wijziging is gesticht, noch zal worden vergoed de nieuwbouw, verbouw of herbouw, die heeft plaatsgevonden, nadat de erfpachter er kennis van draagt dat zijn erfpacht zal eindigen, noch de schade ter zake de beëindiging van een activiteit die in strijd met enige bepaling of voorwaarden van eerdergenoemde akten of van een akte houdende wijziging van de erfpacht wordt uitgeoefend tenzij burgemeester en wethouders daartoe schriftelijk toestemming hebben verleend, noch bedrijfsschade.
Evenmin zal worden vergoed de waarde van de:
- opstallen en beplantingen die niet zelf door de erfpachter casu quo diens rechtsvoorgangers zijn bekostigd;
 - opstallen en beplantingen die de erfpachter onverplicht heeft aangebracht en die hij bij het einde van de erfpacht mocht wegnemen.
- 26.3 Als de erfpachter zich niet kan verenigen met de door de gemeente geboden vergoeding, doet hij hiervan binnen twee maanden na ontvangst van de aangetekende kennisgeving van de vergoeding schriftelijk mededeling aan burgemeester en wethouders.
Indien geen overeenstemming wordt bereikt over de hoogte van de vergoeding, dan wordt deze door arbiters vastgesteld.
De door de arbiters vastgestelde vergoeding is voor partijen bindend.
- 26.4 Burgemeester en wethouders keren de aan de erfpachter toekomende vergoeding uit, na aftrek van al hetgeen de erfpachter met betrekking tot de erfpacht en de onroerende zaak uit hoofde van de erfpacht nog aan de gemeente verschuldigd is, de kosten daaronder begrepen.
- 26.5 Als de erfpacht ten tijde van het eindigen van het recht met hypotheek was bezwaard, wordt in afwijking van het voorgaande artikellid de vergoeding, als bedoeld in dit artikel en in artikel 8 leden 3 en 4 na aftrek van al hetgeen aan de gemeente met betrekking tot de erfpacht en de onroerende zaak uit hoofde van de erfpacht nog verschuldigd is, aan de hypotheekhouder(s) uitgekeerd het bedrag dat aan de hypotheekhouder(s) nog toekomt ingevolge de betrokken hypothecaire vordering. Een daarna overblijvend bedrag van de vergoeding wordt aan de erfpachter uitgekeerd.
- 26.6 Zolang de onroerende zaak niet ter vrije beschikking van de gemeente is, is de gemeente bevoegd vijftig procent (50%) van de vergoeding als bedoeld in dit artikel en in artikel 8 leden 3 en 4 achter te houden, zulks behoudens door derden rechtmatig verkregen gebruiksrechten. Uitsluitend voor de toepassing van dit artikel worden met rechtmatig verkregen gebruiksrechten gelijk gesteld anderszins door derden verkregen gebruiksrechten, die naar het oordeel van burgemeester en wethouders geen bezwaren opleveren.
Onverwijld nadat de onroerende zaak ter vrije beschikking van de gemeente is gesteld, zal de gemeente het achtergehouden deel van de uitkering voldoen.

Aantekening einde erfpacht in de openbare registers

Artikel 27

Indien de erfpacht is geëindigd zullen burgemeester en wethouders daarvan doen blijken in de openbare registers met verwijzing naar de aan of door de erfpachter gedane opzegging en, voor zover van toepassing, naar het besluit van de raad van de gemeente.

Hypotheekhouder

Artikel 28

- 28.1 Ten opzichte van houders van hypotheeken, waarmee de erfpacht is bezwaard, worden deze bepalingen, met uitzondering van artikel 23 lid 2, alleen toegepast, indien burgemeester en wethouders vanwege de hypotheekhouder hebben ontvangen een authentiek afschrift van de akte van hypotheekverlening en een verklaring, opgemaakt volgens formulier B, behorende bij deze bepalingen.
- 28.2 De hypotheekhouder, die de akte van hypotheekverlening aan burgemeester en wethouders ter beschikking heeft gesteld, verplicht zich aan burgemeester en wethouders onverwijld kennis te geven van het doorhalen van de hypothecaire inschrijving.
- 28.3 Indien de erfpachter na ingebrekestelling in verzuim blijft de canon te betalen, geeft de gemeente daarvan, indien de erfpacht is bezwaard met hypotheek, binnen één maand aan de hypotheekhouder kennis bij aangetekende brief.
- 28.4 De gemeente zal de hypotheekhouder tijdig in kennis stellen van haar voornemen tot beëindiging van de erfpacht.

Arbiters

Artikel 29

- 29.1 Zo dikwijls in de bepalingen, waaronder een onroerende zaak in erfpacht is gegeven, sprake is van arbiters, worden daaronder drie arbiters verstaan, die zullen beslissen bij wege van arbitrage als bedoeld in Titel 1, Vierde Boek van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering.
- 29.2 De aanwijzing van arbiters geschiedt op aanzegging van burgemeester en wethouders, zo mogelijk in een eenstemmigheid tussen burgemeester en wethouders enerzijds en de erfpachter anderzijds.
- 29.3 Indien partijen ter zake de aanwijzing van de arbiters niet tot overeenstemming kunnen geraken binnen één maand na dagtekening van de aanzegging, bedoeld in het voorgaande artikellid, zal binnen zes weken na genoemde dagtekening één arbiter moeten zijn aangewezen door ieder der partijen.
- 29.4 De beide aldus aangewezen arbiters moeten binnen drie maanden na dagtekening van de aanzegging, in het tweede lid van dit artikel genoemd, een derde arbiter aanwijzen.
- 29.5 De aanwijzing van een arbiter door de gemeente wordt schriftelijk ter kennis gebracht van de erfpachter.
De aanwijzing van een arbiter door de erfpachter wordt schriftelijk ter kennis van de gemeente gebracht.
Van de aanwijzing van de derde arbiter wordt schriftelijk kennis gegeven gelijktijdig aan de gemeente en aan de erfpachter.
- 29.6 Indien binnen de termijn, gesteld in het derde lid van dit artikel, de erfpachter de aanwijzing van de arbiter niet schriftelijk ter kennis van de gemeente heeft gebracht, geschiedt diens aanwijzing, alsmede die van de derde arbiter, zo spoedig mogelijk door de president van de Arrondissementsrechtbank te Rotterdam.

- 29.7 Indien binnen de termijn, gesteld in het vierde lid van dit artikel, de aanwijzing van de derde arbiter niet ter kennis is gebracht overeenkomstig de laatste alinea van het vijfde lid van dit artikel, geschiedt de aanwijzing van de derde arbiter met bekwame spoed door de president van de Arrondissementsrechtbank te Rotterdam.
- 29.8 De plaats van arbitrage zal gelegen zijn in Spijkenisse.
- 29.9 Het vonnis van de arbiters moet ter kennis van partijen worden gebracht binnen zes maanden na de aanwijzing van de derde arbiter.
- 29.10 Zo dikwijls aan het bepaalde in het voorgaande lid niet is voldaan, zal de gemeente de president van de Arrondissementsrechtbank te Rotterdam verzoeken met bekwame spoed nieuwe arbiters te benoemen.
- 29.11 De kosten van de arbitrage worden gedragen voor de helft door de gemeente en voor de ander helft door de erfpachter.
- 29.12 Indien een aanwijzing van arbiters wordt vereist tot beoordeling van een feit of omstandigheden, welke meer erfpachters, wier onroerende zaken in één bouwblok zijn gelegen, gezamenlijk betreffen, zullen deze erfpachters door burgemeester en wethouders worden opgeroepen ten einde hun medewerking te verlenen tot de benoeming van één arbiter van de zijde van de erfpachters.
- 29.13 De wijze, waarop in het bij het voorgaande lid bedoelde geval de medewerking wordt verleend en de benoeming, alsmede de verdeling van de kosten, geschieden, wordt door burgemeester en wethouders geregeld bij besluit.

Burgerlijke rechter

Artikel 30

De in deze Algemene Bepalingen aan de erfpachter toegekende bevoegdheid van besluiten van burgemeester en wethouders in beroep te gaan bij de raad van de gemeente laat onverlet de bevoegdheid voor de erfpachter zich te wenden tot de bevoegde burgerlijke rechter.

Slotbepaling

Artikel 31

Deze bepalingen kunnen worden aangehaald onder de titel: Algemene Bepalingen voor de vestiging van Erfpacht op onroerende zaken der gemeente Spijkenisse 1993 (A.B.E.S. 1993), gewijzigd bij raadsbesluit d.d. 31 oktober 2001.

BIJLAGE A

Behoort bij artikel 18 der Algemene Bepalingen voor de vestiging van erfpacht op onroerende zaken der gemeente Spijkenisse 1993 (A.B.E.S. 1993), gewijzigd bij raadsbesluit d.d. 31 oktober 2001.

Formulier A

De ondergetekende(n) : -----

----- (naam, beroep, woonplaats)

verklaart/verklaren dat het erfpachtrecht, dat gevestigd is door inschrijving van de notariële akte in de openbare registers van het Kadaster op:
.....,
de onroerende zaak, plaatselijk bekend gemeente Spijkenisse,-----
-----, kadastraal
bekend gemeente Spijkenisse, sectie ----- nummer -----;

het appartementsrecht, plaatselijk bekend gemeente Spijkenisse,-----
-----, kadastraal
bekend gemeente Spijkenisse, sectie ---, complexaanduiding -----A,
appartementsind(ex) (ices) -----;

door gemeente Spijkenisse bij akte, gepasseerd op -----

voor notaris ----- en in-
geschreven in de openbare registers ten kantore van de Hypotheken en het
Kadaster te Rotterdam, op -----in deel -----
-----, nummer -----
-----, ten aanzien van welk recht laatstelijk een akte van
wijziging is opgemaakt op ----- voor notaris -----
----- en ingeschreven in de openbare regis-
ters ten kantore van de Hypotheken en het Kadaster te Rotterdam, op -----
-----in deel -----
--, nummer -----, uit krach-
te van (omschrijving van de titel) -----
-----, ingeschreven
in de openbare registers ten kantore van de Hypotheken en het Kadaster te
Rotterdam, op -----, in deel -----,

nummer -----,

is overgegaan op hem (hen) ondergetekende(n) onder dezelfde bepalingen, als
daarop ten tijde van de overgang ingevolge de bepalingen van de akte van
vestiging van toepassing waren, zodat alle rechten en verplichtingen, die
uit de gemelde akte van vestiging voor de erfpachter voortvloeien, sedert
----- komen ten laste van de hem (hen) ondergeteken-
de(n) .

-----, d.d. -----

BIJLAGE B

Behoort bij artikel 28 der Algemene Bepalingen voor de vestiging van erfpacht op onroerende zaken der gemeente Spijkenisse 1993 (A.B.E.S. 1993), gewijzigd bij raadsbesluit d.d. 31 oktober 2001.

Formulier B

De ondergetekende(n) : -----

----- (naam, beroep, woonplaats)

uit kracht van de akte van hypotheekverlening, gepasseerd op -----
-----voor notaris -----
-----, ingeschreven ten kantore van de Hypotheken en het Kadaster te Rotterdam op -----
-----, in deel -----, nummer -----
-----, houder(s) van een hypotheek op het erfpachtrecht op:

de onroerende zaak, plaatselijk bekend gemeente Spijkenisse, -----

-----, kadastraal bekend gemeente Spijkenisse sectie ---, nummer -----;

het appartementsrecht, plaatselijk bekend gemeente Spijkenisse, -----
-----, kadastraal bekend gemeente Spijkenisse sectie ---, complexaanduiding -----A,
appartementsind(ex)(ices) -----,
(hierna te noemen: het registergoed)

bij akte, gepasseerd op ----- voor notaris --

-----, ingeschreven ten kantore van de Hypotheken en het Kadaster te Rotterdam op -----
-----, in deel -----, nummer -----
-----, ten aanzien van welk recht laatstelijk een akte van wijziging is opgemaakt op -----
voor notaris -----
-----en op (het) (de) op het registergoed gebouwde opstal(len)

verzoekt/verzoeken, met overlegging van de stukken, genoemd in artikel 28, de bedingen voor de hypotheekhouders, vervat in de artikelen 10 lid 1; 11 lid 2; 22 leden 2 en 6; 24 lid 2; 26 lid 5; 28 leden 3 en 4, voor zover hij eerste hypotheekhouder is, artikel 21 der Algemene Bepalingen voor de vestiging van erfpacht op onroerende zaken der gemeente Spijkenisse 1993 (A.B.E.S.), vastgesteld bij besluit van de gemeenteraad, gewijzigd bij raadsbesluit d.d. 31 oktober 2001, van te zijnen (hunnen) aanzien van toepassing te achten.

-----, d.d. -----