

ALGEMENE BEPALINGEN VOOR DE UITGIFTE IN ERFPACHT VAN GRONDEN DER
GEMEENTE DELFT 1988 (AB 1988).

INHOUD

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

DE UITGIFTE.

Artikel 1.

- 1.1 De uitgifte in erfpacht geschiedt bij akte van vestiging, ten overstaan van een door de gemeente na overleg met de erfpachter aan te wijzen, binnen de gemeente Delft standplaats hebbende notaris.
- 1.2 In de akte van vestiging worden in ieder geval opgenomen:
 - a. de ingangsdatum van de verplichting tot betaling van de canon;
 - 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 grondprijs.

1.3 Een tekening van de in erfpacht uit te geven grond wordt aan de akte van vestiging gehecht.

AANVRAAG, RESERVERINGSVERGOEDING EN WAARBORG SOM.

Artikel 2.

2.1 Ieder die grond van de gemeente in erfpacht wenst te verkrijgen, moet daartoe een aanvraag indienen bij de gemeente.

2.2. Burgemeester en wethouders kunnen onder door hen te stellen voorwaarden een vergoeding vorderen voor het reserveren van grond.

2.3 Alvorens omtrent een aanvraag tot uitgifte van grond in erfpacht te beslissen, kunnen burgemeester en wethouders van de gegadigde eisen, dat een waarborgsom wordt gestort, die overeenkomt met het voorlopig vastgestelde bedrag van de canon per jaar of in bijzondere gevallen tot een daarvan afwijkend bedrag.

Onder waarborgsom wordt in dit verband mede verstaan een ten genoegen van de gemeente gestelde bankgarantie.

2.4 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 rente gelijk aan het in artikel 6.3 bedoelde percentage, zo spoedig mogelijk gerestitueerd.

2.5 De waarborgsom vervalt aan de gemeente, indien de gegadigde niet meewerkt aan het tot stand komen van de notariële akte van vestiging van het erfpachtrecht en indien hij die medewerking blijft weigeren gedurende een termijn langer dan één maand, nadat burgemeester en wethouders hem bij aangetekend schrijven in gebreke hebben gesteld.

2.6 De waarborgsom wordt gerestitueerd, zonder dat de gemeente rente of kosten verschuldigd is, zodra de grond naar het oordeel van burgemeester en wethouders overeenkomstig de voorgeschreven bestemming en binnen de vereiste termijn in gebruik is genomen.

DUUR VAN DE ERFPACHT.

Artikel 3.

- 3.1 De uitgifte van grond in erfpacht geschiedt in eeuwigdurende erfpacht.
- 3.2 Het is de erfpachter niet toegestaan het erfpachtrecht op te zeggen of daarvan eenzijdig afstand te doen.
- 3.3 Beëindiging van het erfpachtrecht van de zijde van de gemeente kan uitsluitend plaatsvinden op de gronden en op de wijzen als voorzien in de artikelen 22 en 27.

AANDUIDING EN TOESTAND OBJECT.

Artikel 4.

- 4.1 De grond wordt in erfpacht uitgegeven in de staat, waarin deze zich bij de aanvang van het erfpachtrecht bevindt, vrij van hypothecaire inschrijvingen en vrij van in het register van de bewaarder der hypotheeken overgeschreven beslagen, maar overigens met alle heersende en lijdende erfdienstbaarheden en verdere rechten en lasten daaraan verbonden, zonder dat de gemeente tot enige vrijwaring is gehouden.
- 4.2 De grond wordt door de gemeente, behoudens in geval van veiling als bedoeld in artikel 28.2, geleverd vrij van stoffen die naar op dat moment gangbare opvattingen, mede gelet op het gebruik dat van de grond zal worden gemaakt, gevaar opleveren voor het milieu en/of de volksgezondheid.
- 4.3 Overigens wordt de erfpachter geacht de hem in erfpacht uitgegeven grond bij het verlijden van de akte van vestiging volkomen te kennen; hij heeft geen aanspraak op vermindering van de canon wegens verkeerde of onvolledige opgave van grootte, vorm, aard, bestemming of belendingen, tenzij de desbetreffende opgave door de gemeente is gegarandeerd, dan wel door haar niet te goeder trouw is gedaan.

HOOFDELIJKE AANSPRAKELIJKHEID EN ONDEELBAARHEID.

Artikel 5.

- 5.1 Indien het recht van erfpacht aan twee of meer personen toekomt, is ieder van hen hoofdelijk tegenover de gemeente aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen, die uit het erfpachtrecht voortvloeien.
- 5.2 De verplichtingen die voor de erfpachter uit het erfpachtrecht voortvloeien, zijn steeds ten opzichte van de gemeente ondeelbaar.

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

DE VASTSTELLING VAN DE CANON.

Artikel 6.

- 6.1 De uitgifte van grond in erfpacht geschiedt tegen een in geld vast te stellen jaarlijkse canon die bestaat uit een percentage van de grondprijs.
- 6.2 De in artikel 6.1 bedoelde grondprijs wordt tussen de gemeente en de erfpachter overeengekomen met inachtneming van de marktprijzen van onroerend goed, alsmede met het oog op het gebruik van de grond en opstallen dat aan de erfpachter is of wordt toegestaan.
- 6.3 Het in artikel 6.1 bedoelde canonpercentage is gelijk aan het door de Bank voor Nederlandse Gemeenten in rekening te brengen rentepercentage voor vijftientigjarige leningen, zoals dat geldt aan het begin van het kwartaal, waarin de gemeente het erfpachtrecht heeft aangeboden of, bij gebreke daarvan, een percentage dat burgemeester en wethouders vaststellen op zoveel mogelijk overeenkomstige wijze.

AFKOOP VAN DE CANON.

Artikel 7.

- 7.1 De erfpachter is gerechtigd op elk gewenst moment de jaarlijks door hem verschuldigde canon voor de gehele - resterende - duur van zijn recht af te kopen en deze ineens en bij vooruitbetaling aan de gemeente te voldoen, door storting van de overeengekomen grondprijs.
- 7.2 Ter erkenning van het recht van de eigenaar blijft de erfpachter, ook na de betaling der afkoopsom op de voet van artikel 7.1 jaarlijks als canon aan de gemeente verschuldigd een bedrag van f 1,--.
Indien burgemeester en wethouders hun medewerking verlenen tot splitsing of vereniging van erfpachtrechten, ten aanzien waarvan vooruitbetaling van de canon heeft plaatsgehad, zal voor elk nieuw deel de canon niet minder dan f 1,-- belopen. De verplichting in dit lid bedoeld vervalt, indien erkenning van het recht van de eigenaar middels betaling, door de wet - na wijziging ervan - niet langer zal worden gevorderd.

- 7.3 Teruggave van ingevolge artikel 7.1 gestorte bedragen kan niet worden gevorderd.
- 7.4 De afkoop en vooruitbetaling der canon bij uitgifte wordt geconstateerd in de akte van vestiging. Afkoop en vooruitbetaling na de uitgifte wordt vastgelegd in een notariële of onderhandse akte, die de gemeente voor rekening van de erfpachter doet overschrijven in de openbare registers.

BETALING VAN DE CANON.

Artikel 8.

- 8.1 De canon moet bij vooruitbetaling worden betaald per kalender-halfjaar op door de gemeente aan te geven wijze, met dien verstande, dat het bedrag van de canon door de gemeente moet zijn ontvangen, uiterlijk op de achtste dag van elk der maanden januari en juli van het betreffende kalender-halfjaar.
- 8.2 De canon en hetgeen de erfpachter aan de gemeente met betrekking tot het erfpachtrecht overigens verschuldigd is, moet worden betaald zonder enige korting of schuldvergelijking uit welken hoofde ook.
- 8.3 Indien de canon niet tijdig wordt betaald, is een boete verschuldigd, bedragende voor elke maand vertraging, 2 procent van het achterstallige bedrag gerekend vanaf de dag waarop de canon vervallen is.
Voor de toepassing van dit artikel wordt een gedeelte van een maand voor een volle maand gerekend en worden de gevonden bedragen afgerond op hele guldens.

AANPASSING VAN DE CANON.

Artikel 9.

- 9.1 De door de erfpachter verschuldigde canon wordt telkens na verloop van een periode van vijf jaar, ten behoeve van de daaraan volgende periode van vijf jaar, aangepast aan de ontwikkeling van de marktrente door toepassing van een nieuw canonpercentage.
- 9.2 Als het nieuwe canonpercentage gaat gelden het laatste voor de aanpassing ingevolge artikel 6.3 geldende percentage. De vijfjaarlijkse periode wordt steeds berekend ingaande 1 januari resp. 1 juli volgend op de ingangsdatum van het erfpachtrecht.
De eerste aanpassing vindt aldus plaats met ingang van vijf jaar daarna en zo voort. Een canonherziening ingevolge artikel 10 brengt geen verandering in het tijdstip van aanpassing van de canon ingevolge artikel 9.1.

HERZIENING VAN DE CANON.

Artikel 10.

- 10.1 Herziening van de canon geschiedt uitsluitend naar aanleiding van een door de erfpachter voorgenomen en door burgemeester en wethouders krachtens artikel 15 of 19 goedgekeurde wijziging van het gebruik van de grond en/of opstallen die een hogere grondprijs rechtvaardigt.
- 10.2 De nieuwe canon wordt gevonden door de oude canon te verhogen met een bedrag dat wordt gevonden door toepassing van het geldende canonpercentage over het verschil tussen de oude en de nieuwe grondprijs.
- 10.3 Het verschil tussen de oude en de nieuwe grondprijs wordt gevonden uit het verschil in prijs van gronden met de oude en de nieuwe bestemming. Artikel 6.2 is van overeenkomstige toepassing.
- 10.4 Afkoop en vooruitbetaling door de erfpachter van het bedrag waarmee de geldende canon na de herziening wordt vermeerderd is mogelijk. Artikel 7 is van overeenkomstige toepassing.
- 10.5 De herziening van de canon, alsmede de eventuele afkoop en vooruitbetaling daarvan worden geconstateerd bij notariële akte, die de gemeente voor rekening van de erfpachter doet overschrijven in de openbare registers.

GEEN VERMINDERING VAN DE CANON BIJ VERMINDERING GENOT.

Artikel 11.

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

LASTEN EN BELASTINGEN.

Artikel 12.

- 12.1 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.
- 12.2 Indien de gemeente enige betaling heeft verricht, die ingevolge artikel 12.1 ten laste van de erfpachter is, geven burgemeester en wethouders daarvan schriftelijk kennis aan de erfpachter, die gehouden is, binnen één maand na de datum van verzending van de kennisgeving, het daarin opgegeven bedrag aan de gemeente te betalen.

VRIJWARING DOOR DE ERFPACHTER.

Artikel 13.

- 13.1 De erfpachter vrijwaart de gemeente voor alle verplichtingen tot vergoeding van schade, rente en kosten, waartoe zij ingevolge het bepaalde bij artikel 1405 van het Burgerlijk Wetboek, wegens gehele of gedeeltelijke instorting van de opstallen gehouden mocht zijn.
- 13.2 De erfpachter vrijwaart de gemeente voor alle aanspraken van derden op vergoeding van schade die na de ingangsdatum van het erfpachtrecht is ontstaan als gevolg van zodanige verontreiniging van de bodem door of vanwege de erfpachter, dat gevaar bestaat voor de volksgezondheid en/of milieu.

DE INRICHTING EN INGEBRUIKNEMING VAN DE GROND.

Artikel 14.

- 14.1 De erfpachter is verplicht onder de voorwaarden en binnen de termijnen daartoe in de akte van vestiging gesteld:
1. de grond te bebouwen overeenkomstig een door de gemeente goedgekeurd bouwplan;
 2. de grond op behoorlijke wijze van de belendende percelen en van de openbare weg af te scheiden en afgescheiden te houden;
 3. de onbebouwde grond op behoorlijke wijze overeenkomstig de in de akte van vestiging aangegeven bestemming in te richten en ingericht te houden;
 4. de grond en de opstallen overeenkomstig de in de akte van vestiging aangegeven bestemming in gebruik te nemen.
- 14.2 Burgemeester en wethouders kunnen op een daartoe strekkend schriftelijk verzoek van de erfpachter ontheffing verlenen van één of meer der in artikel 14.1 genoemde verplichtingen en/of van de terzake van vestiging gestelde voorwaarden en termijnen. Indien burgemeester en wethouders ontheffing verlenen kunnen zij daaraan voorwaarden verbinden.

HET GEBRUIK OVEREENKOMSTIG DE BESTEMMING.

Artikel 15.

- 15.1 De erfpachter is verplicht de grond en de opstallen overeenkomstig de in de akte van vestiging aangegeven bestemming te gebruiken.

15.2 Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van de in artikel 15.1 genoemde verplichtingen op een daartoe strekkend schriftelijk verzoek van de erfpachter. Indien burgemeester en wethouders ontheffing van een verplichting verlenen, kunnen zij hieraan voorwaarden verbinden, waaronder de herziening van de canon op de voet van artikel 10.

INSTANDHOUDING VAN DE OPSTALLEN.

Artikel 16.

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

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

16.3 Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van de in artikel 16.1 en 16.2 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.

VORMVOORSCHRIFTEN EN KOSTEN.

Artikel 17.

17.1 Uitgifte van grond in erfpacht, splitsing van het erfpachtrecht - splitsing in appartementsrechten daaronder begrepen - of enige andere wijziging van het erfpachtrecht, vervreemding alsmede gehele of gedeeltelijke bezwaring van het erfpachtrecht, moeten geschieden bij notariële akte.

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

OVERGANG OF OVERDRACHT VAN HET ERFPACHTRECHT.

Artikel 18.

- 18.1 Van overgang of overdracht van het erfpachtrecht, moet de nieuwe erfpachter binnen één maand na de dag van de overgang of overdracht daarvan aan burgemeester en wethouders kennis geven.
- 18.2 De erfpachter en zijn rechtverkrijgenden zijn verplicht bij overdracht of overgang van het erfpachtrecht de Algemene Bepalingen en de Bijzondere Voorwaarden, waaronder het recht is verleend, in de akte van overdracht of overgang op te nemen of daarnaar te verwijzen.
- 18.3 De nieuwe erfpachter is verplicht na de overdracht of overgang, waaronder begrepen die wegens gerechtelijke tenuitvoerlegging of die krachtens executie, binnen de in artikel 18.1 gestelde termijn al hetgeen de vorige erfpachter nog verschuldigd is, aan de gemeente te betalen.
- 18.4 De vorige erfpachter blijft gehouden al hetgeen hij met betrekking tot het erfpachtrecht nog verschuldigd is aan de gemeente te betalen.

SPLITSING EN WIJZIGING VAN ERFPACHTRECHTEN.

Artikel 19.

- 19.1 Het is de erfpachter niet geoorloofd tot splitsing van het erfpachtrecht, tot splitsing in appartementsrechten of tot samenvoeging van erfpachtrechten over te gaan.
Voor de toepassing van dit artikel wordt met de in de eerste zin vermelde handelingen gelijkgesteld het door de erfpachter verlenen van deelnemings- of lidmaatschapsrechten die betrekking hebben op het gebruik van de grond en/of de opstallen.
- 19.2 Burgemeester en wethouders kunnen op een daartoe strekkend schriftelijk verzoek van de erfpachter ontheffing verlenen van het in artikel 19.1 genoemde verbod. Indien burgemeester en wethouders ontheffing verlenen kunnen zij hieraan voorwaarden verbinden, waaronder de herziening van de canon op de voet van artikel 10, alsmede ten aanzien van het onderhoud van de opstallen na de splitsing.
- 19.3 Indien burgemeester en wethouders ontheffing verlenen van het verbod tot splitsing in appartementsrechten, stellen zij tevens vast welk gedeelte van de canon of - indien de canon bij vooruitbetaling is voldaan - welk gedeelte van de afkoopsom zal gelden voor elk van de nieuw te vormen erfpachtrechten respectievelijk appartementsrechten.

- 19.4 In afwijking van het in artikel 5.1 en 5.2 bepaalde, is de verplichting tot voldoening van de canon bij splitsing van het erfpachtrecht in appartementsrechten een tevens voor rekening van de gezamenlijke appartementseigenaren dan wel de Vereniging van Eigenaars komende schuld, waarvoor zij jegens de gemeente hoofdelijk aansprakelijk zijn c.q. is.
- 19.5 Indien burgemeester en wethouders voornemens zijn ontheffing van het verbod tot splitsing van het erfpachtrecht, tot splitsing in appartementsrechten of tot samenvoeging van erfpachtrechten te verlenen, doen zij daarvan schriftelijk mededeling aan de hypotheekhouder.

HYPOTHEEKHOUDER.

Artikel 20.

Indien de erfpachter gedurende één jaar in gebreke is gebleven om de canon te betalen, geeft de gemeente daarvan, indien het erfpachtrecht is bezwaard met hypotheek, aan de hypotheekhouder kennis bij aangetekend schrijven.

GEDOOGPLICHTEN; SCHADELOOSSTELLING.

Artikel 21.

- 21.1 Indien ten behoeve van een openbaar werk gebruik moet worden gemaakt van het erfpachtrecht en indien de belangen van rechthebbenden naar het oordeel van burgemeester en wethouders beëindiging van het erfpachtrecht redelijkerwijs niet vorderen, kunnen burgemeester en wethouders de erfpachter bij aangetekend schrijven verplichten dat gebruik te gedogen.
- 21.2 Indien een verplichting als bedoeld in artikel 21.1 wordt opgelegd, komt aan de erfpachter een schadevergoeding toe. Hieronder wordt verstaan volledige vergoeding van de schade, zoals deze door de gemeente aan de erfpachter moet worden betaald, indien een verplichting zou zijn opgelegd op basis van de dan geldende tekst van de Belemmeringenwet Privaatrecht.
- 21.3 De schadevergoeding wordt overeengekomen. Indien geen overeenstemming wordt bereikt, stellen burgemeester en wethouders de schadevergoeding vast. De erfpachter vrage desgewenst het oordeel van de rechter. Zijn oordeel is bindend.

BEEINDIGING OM REDENEN VAN ALGEMEEN BELANG.

Artikel 22.

- 22.1 De gemeente kan de erfpacht beëindigen om redenen van algemeen belang. Beëindiging vindt plaats door opzegging van het recht nadat een gemeenteraad een daartoe strekkend besluit heeft genomen.
- 22.2 Burgemeester en wethouders doen een voorstel tot beëindiging van het erfpachtrecht 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 van het voorstel kennis bij aangetekend schrijven.
- 22.3 De erfpachter, hypotheekhouder en andere belanghebbenden kunnen binnen één maand na dagtekening van het in artikel 22.2 genoemde schrijven hun bezwaren tegen het voorstel tot beëindiging van het erfpachtrecht bij de raad inbrengen. De raad neemt een besluit op het voorstel na afloop van deze termijn en met inachtneming van eventueel ingebrachte bezwaren.
- 22.4 Indien de raad een besluit tot beëindiging in het algemeen belang neemt, stelt hij tevens de dag vast waarop opzegging van het erfpachtrecht uiterlijk moet plaatsvinden. Opzegging vindt vervolgens plaats bij deurwaardersexploit en met inachtneming van een termijn van tenminste één jaar.
- 22.5 Indien het erfpachtrecht eindigt ingevolge het bepaalde bij artikel 22.1, is de gemeente bevoegd daarvan te doen blijken in de openbare registers, met verwijzing naar het raadsbesluit en naar de aan de erfpachter gedane opzegging.
- 22.6 Indien op de dag dat het erfpachtrecht eindigt de grond en de opstallen niet zijn ontruimd, kan de gemeente zonder nadere ingebrekestelling ontruiming doen bewerkstelligen, behoudens door derden rechtmatig verkregen gebruiksrechten.

SCHADELOOSSTELLING BIJ BEEINDIGING IN HET ALGEMEEN BELANG

Artikel 23.

- 23.1 Indien het erfpachtrecht eindigt krachtens artikel 22 komt aan de erfpachter een schadevergoeding toe. Hieronder wordt verstaan volledige vergoeding van schade, zoals deze door de gemeente aan de erfpachter moet worden betaald, indien het erfpachtrecht zou zijn onteigend op basis van de dan geldende tekst van de Onteigeningswet.

- 23.2 Niet zal voor vergoeding in aanmerking komen hetgeen in strijd met enige bepaling of voorwaarde in de akte van uitgifte in erfpacht of in een akte houdende wijziging van het recht van erfpacht is gesticht, of, op de grond en in de opstallen wordt uitgeoefend, tenzij burgemeester en wethouders daartoe schriftelijk toestemming hebben verleend.
- 23.3 De schadevergoeding wordt overeengekomen. Indien geen overeenstemming wordt bereikt, stellen burgemeester en wethouders de schadevergoeding vast. De erfpachter vraagt desgewenst het oordeel van de rechter. Zijn oordeel is bindend.
- 23.4 De gemeente keert de aan de erfpachter toekomende schadevergoeding uit, na aftrek van al hetgeen haar met betrekking tot het erfpachtrecht, de grond en de opstallen nog verschuldigd is.
- 23.5 Indien het erfpachtrecht ten tijde van het eindigen van het recht met hypotheek was bezwaard, wordt met afwijking van artikel 23.4 de schadevergoeding, na aftrek van al hetgeen aan de gemeente met betrekking tot het erfpachtrecht, de grond en de opstallen nog verschuldigd is, aan de hypotheekhouder uitgekeerd tot een door burgemeester en wethouders vast te stellen bedrag, gelijk aan het bedrag dat aan de hypotheekhouder zou toekomen indien het een verdeling gold van de koopprijs in geval van gerechtelijke verkoop van het erfpachtrecht. Het daarna overblijvende bedrag van de schadevergoeding wordt uitgekeerd aan de erfpachter.
- 23.6 Generlei uitkering ingevolge dit artikel heeft plaats zolang de grond met de opstallen niet ter vrije beschikking van de gemeente is gesteld, behoudens door derden rechtmatig verkregen gebruiksrechten.

NIET-NAKOMING VAN VERPLICHTINGEN DOOR DE ERFPACHTER.

Artikel 24.

- 24.1 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, te harer keuze en zo nodig naast of na elkaar gebruikmaken van de in deze Algemene Bepalingen of de Bijzondere Voorwaarden genoemde rechtsmiddelen.
- 24.2 Alvorens burgemeester en wethouders gebruik maken van een der in de wet, de Algemene Bepalingen of de Bijzondere Voorwaarden genoemde rechtsmiddelen stellen zij de erfpachter schriftelijk in gebreke en wordt hem alsnog een termijn gegund om aan zijn verplichtingen te voldoen.

- 24.3 Indien de erfpachter een in deze Algemene Bepalingen of in de Bijzondere Voorwaarden gestelde termijn binnen welke hij een verplichting moet nakomen ongebruikt laat voorbijgaan is hij niettemin door het enkel verloop van de termijn in gebreke, zonder dat daartoe een nadere ingebrekestelling is vereist.
- 24.4 Met het oog op de handhaving van de aan de erfpachter in deze Algemene Bepalingen of in de Bijzondere Voorwaarden opgelegde verplichtingen is de gemeente te allen tijde gerechtigd na overleg met de erfpachter het erfpachtperceel te betreden en de zich daarop bevindende opstallen en werken, zowel in- als uitwendig te inspecteren.

BOETES.

Artikel 25.

- 25.1 Wegens het niet, niet tijdig of niet behoorlijk voldoen aan enige verplichting, de erfpachter opgelegd bij of krachtens deze Algemene Bepalingen en/of bij of krachtens de Bijzondere Voorwaarden, kunnen burgemeester en wethouders besluiten hem een boete op te leggen van ten hoogste tienmaal het bedrag van de alsdan geldende canon, te betalen binnen een daartoe door hen te stellen termijn.
- 25.2 Indien de canon op de voet van artikel 7 en/of 10.4 is afgekocht en bij vooruitbetaling is voldaan, wordt voor de toepassing van artikel 25.1 uitgegaan van de canon vóór afkoop als genoemd in de akte van vestiging en de akte als bedoeld in artikel 10.4.
- 25.3 Voor toepassing van artikel 25.1 wordt de canon tevens aangepast aan de waardeverandering van het geld. Daartoe wordt gebruik gemaakt van een gangbaar, algemeen prijsindexcijfer, gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek, of bij gebreke daarvan door een ander onafhankelijk instituut.

HERSTEL DOOR DE GEMEENTE.

Artikel 26.

- 26.1 Wegens het niet, niet tijdig of niet behoorlijk voldoen aan enige verplichting, de erfpachter opgelegd bij of krachtens deze Algemene Bepalingen en/of bij of krachtens de Bijzondere Voorwaarden en indien de onderwerpelijke verplichting daartoe naar het oordeel van burgemeester en wethouders geschikt is, kunnen burgemeester en wethouders bedoelde verplichting op kosten van de erfpachter zelf ten uitvoer leggen. Krachtens deze Algemene Bepalingen zijn burgemeester en wethouders tot zodanige uitvoering jegens de erfpachter uitdrukkelijk gemachtigd. Op gelijke wijze zijn burgemeester

en wethouders gemachtigd op kosten van de erfpachter al datgene ongedaan te maken, dat in strijd met enige verplichting door de erfpachter is verricht.

26.2 Burgemeester en wethouders geven aan de erfpachter kennis van hun krachtens artikel 26.1 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 besluit gemoeid zullen zijn.

26.3 Onverlet de verschuldigdheid van andere kosten, schaden en interessen bij de gemeente ontstaan als gevolg van de nalatigheid van de erfpachter, is de erfpachter verplicht op eerste aanzegging van burgemeester en wethouders te voldoen de kosten gemoeid met de uitvoering van het krachtens artikel 26.1 genomen besluit. De gemeente doet daartoe de aanzegging vergezeld gaan van een gespecificeerde opgave van de kosten.

VERVALLENVERKLARING.

Artikel 27.

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

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

27.3 De erfpachter, hypotheekhouder en andere belanghebbenden kunnen binnen één maand na dagtekening van het in artikel 27.2 genoemde schrijven hun bezwaren tegen het voorstel tot vervallenverklaring van het erfpachtrecht bij de gemeenteraad inbrengen. De raad neemt een besluit op het voorstel na afloop van deze termijn en met inachtneming van eventueel ingebrachte bezwaren.

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

- 27.5 Indien vóór de dag waarop het erfpachtrecht zal eindigen, de oorzaak der vervallenverklaring wordt weggenomen en vóór die dag bovendien aan de gemeente worden vergoed alle kosten, schade en rente, bedoeld in artikel 27.1, zijn aan het raadsbesluit en de aan de erfpachter gedane opzeggingen geen verdere rechtsgevolgen meer verbonden.
- 27.6 Indien het erfpachtrecht eindigt door vervallenverklaring, is de gemeente bevoegd daarvan te doen blijken in de openbare registers, met verwijzing naar het in artikel 27.1 bedoelde raadsbesluit en de aan de erfpachter gedane opzegging.
- 27.7 Is ter zake van het erfpachtrecht nog een waarborgsom aanwezig, dan vervalt deze aan de gemeente, indien het erfpachtrecht eindigt door vervallenverklaring.
- 27.8 Indien, op de dag dat het erfpachtrecht eindigt, de grond en de opstallen niet zijn ontruimd, kan de gemeente zonder nadere ingebrekestelling ontruiming doen bewerkstelligen, behoudens door derden rechtmatig verkregen gebruiksrechten.

GEVOLGEN VAN DE VERVALLENVERKLARING.

Artikel 28.

- 28.1 Indien het erfpachtrecht eindigt door vervallenverklaring, mag de erfpachter de opstallen geheel noch gedeeltelijk wegnemen.
De gemeente is gerechtigd tot de opbrengst van verhuring en ingebruikgeving en tot het gebruik van de grond vanaf de datum waarop het erfpachtrecht ingevolge artikel 27.4 eindigt.
Van deze datum af komen alle belastingen en alle andere lasten, die op of wegens de eigendom en de bebouwing van de grond worden geheven, ten laste van de gemeente.
- 28.2 De gemeente is verplicht binnen zes maanden na de dag waarop het erfpachtrecht eindigt en de grond met de opstallen ter vrije beschikking van de gemeente is gesteld, behoudens door derden rechtmatig verkregen gebruiksrechten, een openbare verkoping volgens plaatselijke gewoonte en onder de gebruikelijke veilingvoorwaarden te doen houden van een erfpachtrecht op de grond, te verlenen voor de verdere tijdsduur van het geëindigde erfpachtrecht en overigens onder de destijds voor dat recht geldende voorwaarden.
- 28.3 De opbrengst van de verkoping wordt uitgekeerd aan de erfpachter na aftrek van al hetgeen aan de gemeente met betrekking tot dat recht, de grond en de opstallen nog is verschuldigd en van de te haren laste komende kosten van verkoping.

- 28.4 Indien het erfpachtrecht ten tijde van het eindigen van het recht met hypotheek was bezwaard, wordt met afwijking van artikel 28.3 de opbrengst, na aftrek van al hetgeen aan de gemeente met betrekking tot het erfpachtrecht, de grond en de opstallen nog verschuldigd is en van de te haren laste komende kosten van de openbare verkoping, aan de hypotheekhouder uitgekeerd tot een door burgemeester en wethouders vast te stellen bedrag, gelijk aan het bedrag, dat aan de hypotheekhouder zou toekomen indien het een verdeling gold van de koopprijs in geval van gerechtelijke verkoop van het erfpachtrecht. Het daarna overblijvende bedrag van de opbrengst wordt uitgekeerd aan de erfpachter.
- 28.5 Generlei uitkering ingevolge dit artikel heeft plaats, zolang niet de grond met de opstallen ter vrije beschikking van de gemeente is gesteld, behoudens door derden rechtmatig verkregen gebruiksrechten.
- 28.6 Indien bij de openbare verkoping geen bod wordt gedaan of indien een prijs wordt geboden, die niet toereikend is voor hetgeen de gemeente volgens artikel 28.3 mag afhouden, vervalt de verplichting tot gunning en is de gemeente niet tot enige uitkering verplicht.

SLOTBEPALING.

Artikel 29.

Deze bepalingen kunnen worden aangehaald onder de titel van Algemene Bepalingen voor de uitgifte in erfpacht van gronden der gemeente Delft 1988 (AB 1988).