



algemene voorwaarden van de gemeente gouda voor de uitgifte van gronden in erfpacht (av. gouda erfpacht)



**gemeente
gouda**

algemene voorwaarden van de gemeente gouda voor de uitgifte van gronden in erfpacht (av gouda erfpacht)

vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders der gemeente gouda bij besluit de dato 8 november 2005 en neergelegd in een akte op 13 december 2005, verleden voor mr areke cornelia juten-gerritsen, notaris gevestigd te 's-gravenhage, bij afschrift ingeschreven ten kantore van de dienst voor het kadaster en de openebare registers te rotterdam op 14 december 2005 in register onroerende zaken hyp4, deel 40860 nummer 72

inhoud

	algemene voorwaarden	5
artikel 1	algemene voorwaarden	5
artikel 2	de uitgifte	5
artikel 3	algemene voorwaarden en bijzondere bepalingen	5
artikel 4	waarborgsom of bankgarantie	5
artikel 5	faillissement en beslag	6
artikel 6	akte van vestiging	6
artikel 7	hoofdelijke aansprakelijkheid en ondeelbaarheid	6
artikel 8	uitgifte van grond	6
artikel 9	opzegging wegens ernstige tekortkomingen van de erfpachter	6
artikel 10	vaststelling grondwaarde, canon en erfpachttermijn	7
artikel 11	betaling van de canon	7
artikel 12	afkoop van de canon	8
artikel 13	inrichting en ingebruikneming van de grond	8
artikel 14	bouwvergunning en bebouwingstermijn	9
artikel 15	onderhoud erfpachtgrond, tuinen en open ruimte	9
artikel 16	verwerking vrijkomende grond en/of zand	9
artikel 17	nadere eisen omtrent bouwwerken	10
artikel 18	onderhoud woning(en)	10
artikel 19	aanleg en onderhoud tuin(en)	10
artikel 20	gebruik overeenkomstig bestemming	10
artikel 21	verhuren, ingebruikgeving erfpachtgrond	11
artikel 22	splitsing en wijziging van het recht van erfpacht	11
artikel 23	beëindiging om redenen van algemeen belang	11
artikel 24	schadeloosstelling bij beëindiging om redenen van algemeen belang	12
artikel 25	boetes	12
artikel 26	overgang of overdracht van het recht van erfpacht	13
artikel 27	citeertitel	13

algemene voorwaarden

artikel 1 algemene voorwaarden

Deze algemene voorwaarden zijn van toepassing op alle overeenkomsten waarbij de Gemeente Gouda gronden in erfpacht uitgeeft en bij de vestiging, wijziging of splitsing van het recht van erfpacht indien en voorzover daarvan bij het sluiten van de overeenkomst, dan wel bij de vestiging, wijziging of splitsing van het recht van erfpacht niet uitdrukkelijk is afgeweken.

artikel 2 de uitgifte

- 2.1 De uitgifte in erfpacht van grond van de Gemeente geschiedt voor onbepaalde tijd.
- 2.2 De akte van vestiging, splitsing of wijziging van het recht van erfpacht wordt verleden ten overstaan van een in de Gemeente Gouda gevestigde notaris ter keuze van de erfpachter.
- 2.3 Aan de Gemeente moet een afschrift worden afgegeven en op verzoek een grosse worden uitgegeven van alle in het vorige lid bedoelde akten, alsmede van alle overige terzake van de erfpacht opgemaakte akten.
- 2.4 De kosten en rechten, verschuldigd terzake van de vestiging, splitsing of wijziging van het recht van erfpacht en van in verband daarmee verrichte kadastrale opmetingen, alsmede de kosten en rechten wegens de uitgifte van de grosse komen ten laste van de erfpachter.
- 2.5 Voorzover de sub 2.4 bedoelde kosten en rechten door de Gemeente mochten zijn voorgeschoten, moeten deze binnen dertig (30) dagen nadat de hoogte daarvan ter kennis van de erfpachter is gebracht, aan haar worden voldaan.

artikel 3 algemene voorwaarden en bijzondere bepalingen

- 3.1 De overeenkomst tot uitgifte van grond in erfpacht, dan wel tot splitsing of wijziging van een reeds gevestigd recht van erfpacht wordt altijd geacht te zijn aangegaan onder de Algemene Voorwaarden, voorts onder zodanige Bijzondere Bepalingen als burgemeester en wethouders voor elke uitgifte in erfpacht met de erfpachter zijn overeengekomen en die onder meer betrekking zullen hebben op de bestemming en het gebruik van de grond en dat het college van burgemeester en wethouders tot de uitgifte casu quo splitsing of wijziging besluit.
- 3.2 Indien één van de in het vorige lid bedoelde voorwaarden niet vervuld worden en de Gemeente zich daarop beroept, geldt de overeenkomst als ontbonden en kan geen der partijen aanspraak maken op vergoeding van kosten, schade van welke aard ook en/of rente.

artikel 4 waarborgsom of bankgarantie

- 4.1 De Gemeente heeft bevoegdheid betaling van een waarborgsom of een deugdelijke bankgarantie van een te goeder naam en faam bekend staande Nederlandse Bank te verlangen.
- 4.2 De waarborgsom of bankgarantie bedraagt tenminste het bedrag van de vermoedelijke jaarlijkse canon, doch minimaal tweehonderdvijftig euro (€ 250,00).
- 4.3 De waarborgsom dient binnen tien (10) dagen na ondertekening van de overeenkomst tot uitgifte van grond in erfpacht te zijn bijgeschreven op de bank of girorekening van de Gemeente.
- 4.4 In geval een bankgarantie wordt verlangd dient deze binnen tien (10) dagen na ondertekening van de overeenkomst tot uitgifte van grond in erfpacht in het bezit van de Gemeente te zijn.
- 4.5 De waarborgsom, dan wel het bedrag van de bankgarantie vervalt aan de Gemeente:
 - a. indien de Gemeente gebruik maakt van haar recht, bedoeld in artikel 5;
 - b. indien de wederpartij zonder naar het oordeel van de Gemeente gegronde reden niet binnen de in artikel 6 lid 1 casu quo lid 2 gestelde termijn aan de vestiging, wijziging of splitsing van het recht van erfpacht meewerkt.

Het bepaalde in dit lid laat het recht van de Gemeente om nakoming van de overeenkomst en/of schadevergoeding te vorderen onverlet.

- 4.6 Bij het verlijden van de akte tot vestiging, wijziging of splitsing van het recht van erfpacht wordt de gestorte waarborgsom verrekend met hetgeen de Gemeente dan te vorderen heeft. Indien de wederpartij een bankgarantie heeft afgegeven wordt deze bij gelegenheid van het passeren van evenbedoelde akte aan de wederpartij teruggegeven.
- 4.7 Over het bedrag van de waarborgsom is de Gemeente geen rente verschuldigd.

artikel 5 faillissement en beslag

Indien de wederpartij vóór het verlijden van de akte van vestiging, wijziging of splitsing van het recht van erfpacht in staat van faillissement wordt verklaard of (voorlopige of definitieve) surséance van betaling heeft verkregen, heeft de Gemeente het recht de gesloten overeenkomst door enkele schriftelijke mededeling aan de wederpartij te ontbinden.

artikel 6 akte van vestiging

De akte van vestiging, wijziging of splitsing van het recht van erfpacht moet worden verleden binnen twee (2) maanden na de datum waarop het daartoe benodigde besluit van burgemeester en wethouders is genomen.

artikel 7 hoofdelijke aansprakelijkheid en ondeelbaarheid

Indien het recht van erfpacht aan méér dan één persoon toekomt, hetzij bij de eerste uitgifte, hetzij later, is ieder van hen hoofdelijk aansprakelijk voor de naleving van de bepalingen, opgenomen in de akte van vestiging, splitsing en/of wijziging van het recht van erfpacht.

artikel 8 uitgifte van de grond

Bij de uitgifte van de grond aanvaardt de erfpachter de grond in de staat waarin deze zich bij het totstandkomen van de overeenkomst bevindt, vrij van huur, pacht of andere gebruiksrechten, doch overigens met alle daaraan verbonden heersende en lijdende erfdienstbaarheden, rechten en kosten, zichtbare en onzichtbare gebreken, voetstoots en zonder enige andere vrijwaringsplicht voor de Gemeente dan voor de eigendom.

artikel 9 opzegging wegens ernstige tekortkomingen van de erfpachter

- 9.1 De erfpacht kan door de erfpachter niet worden opgezegd.
- 9.2 Evenmin is de erfpachter gerechtigd afstand te doen van het recht van erfpacht.
- 9.3 De erfpacht kan door de Gemeente met inachtneming van een opzegtermijn van drie (3) maanden bij deurwaardersexploit worden opgezegd, indien de erfpachter in verzuim is de canon over twee (2) achtereenvolgende jaren te betalen of in ernstige mate tekortschiet in de nakoming van zijn overige verplichtingen jegens de Gemeente.
- 9.4 Deze opzegging dient binnen acht (8) dagen te worden betekend aan degenen die als beperkt gerechtigde of beslaglegger op de erfpacht in de openbare registers staan ingeschreven.
- 9.5 Na het einde van de erfpacht ten gevolge van opzegging door de Gemeente is de Gemeente verplicht de waarde die de erfpacht dan heeft aan de erfpachter te vergoeden na aftrek van hetgeen de Gemeente uit hoofde van de erfpacht van de erfpachter te vorderen heeft, de kosten daaronder begrepen.

artikel 10 vaststelling grondwaarde, canon en erfpachttermijn

- 10.1 In de op te maken erfpachtsakte wordt het percentage waarnaar en het bedrag der grondwaarde waaronder de door erfpachter verschuldigde canon wordt berekend, opgenomen. Tevens wordt in deze akte opgenomen de duur van het tijdvak, na verloop waarvan aanpassing van de erfpachtcanon zal plaatsvinden. Dit tijdvak bedraagt tien (10) jaren.
- 10.2 Bij aanvang van de erfpachttermijn wordt de canon berekend aan de hand van de voor de grond voor het moment van uitgifte overeengekomen grondwaarde en het dan geldende rentepercentage casu quo canonpercentage.
- 10.3 Indien voor de berekening van de grondwaarde bedoeld in het eerste lid, is uitgegaan van een geschatte oppervlakte van de in erfpacht uitgegeven grond en bij kadastrale opmeting blijkt dat de werkelijke oppervlakte daarvan afwijkt, wordt de grondwaarde door de Gemeente alsnog vastgesteld naar die werkelijke oppervlakte en wordt de canon met ingang van de dag, waarop het recht van erfpacht is ingegaan dienovereenkomstig herzien.
- 10.4 Telkens na verloop van het in lid 1 bedoelde tijdvak en een veelvoud daarvan sedert de datum van uitgifte in erfpacht wordt de verschuldigde canon door de Gemeente aangepast op de in de leden 5 en 6 omschreven wijze. De aldus aangepaste canon is door de erfpachter verschuldigd met ingang van één januari van het jaar volgend op dat waarin het in lid 1 bedoelde tijdvak en een veelvoud daarvan is geëindigd. De aldus periodiek aangepaste canon kan echter nimmer lager worden vastgesteld, dan de canon bij de eerste uitgifte in erfpacht.
- 10.5 Het in lid 1 bedoelde percentage, waarnaar de canon is berekend, wordt jaarlijks vastgesteld. Het bedoelde percentage is gelijk aan het rentepercentage dat door de Gemeente Gouda wordt gehanteerd als rekenrente voor meerjarige investeringen. Dit rentepercentage wordt jaarlijks in de voorjaarsnota vermeld en als zodanig vastgesteld door de Gemeenteraad.
- 10.6 Het in lid 1 bedoelde bedrag der grondwaarde waarover de canon wordt berekend wordt door de Gemeente vastgesteld op de op het moment van aanpassing geldende waarde van de grond. Indien erfpachter zich met deze waarde-vaststelling niet kan verenigen en in daarover te voeren overleg -waartoe partijen zich bij deze verplichten- geen overeenstemming over de vast te stellen grondwaarde is te verkrijgen kan ten verzoeken van de meest gerede partij de waarde bindend worden vastgesteld door een commissie van drie deskundigen. Elk der partijen wijst één deskundige aan, die tezamen een derde benoemen. De kosten van deze commissie zullen worden gedragen door partijen, in de verhouding waarin de uiteindelijke waardebepaling afwijkt van de laatste standpunten van partijen.
- 10.7 De aangepaste canon wordt naar boven afgerond op hele euro's.
- 10.8 De Gemeente deelt het bedrag van de aangepaste canon en de wijze waarop dit is berekend bij aangetekende brief aan de erfpachter mede.

artikel 11 betaling van de canon

- 11.1 Voor de berekening en het verschuldigd zijn van de canon wordt de erfpacht geacht te zijn aangevangen op de dag van het verlijden van de akte van vestiging.
- 11.2 De eerste canon wordt naar evenredigheid berekend over het tijdvak vanaf de datum van aanvang van de erfpacht tot en met de een en dertigste december van het jaar waarin de erfpacht is aangevangen, de volgende canons over een kalenderjaar.
- 11.3 De canon is bij vooruitbetaling verschuldigd en moet uiterlijk op de eerste werkdag van het tijdvak, waarop hij betrekking heeft, worden voldaan, zonder enige korting, uit welken hoofde ook.
- 11.4 Heeft de betaling van de canon niet plaats gehad binnen dertig (30) dagen na de vervaldag, dan kan de Gemeente de erfpachter na schriftelijke aanmaning een boete opleggen, bedragende voor elke maand één ten honderd van het bedrag van het achterstallige. Een gedeelte van een maand wordt voor een volle maand gerekend.
- 11.5 Alle lasten welke op of terzake van de eigendom van de grond of wegens de bebouwing van de grond worden geheven, komen ten laste van de erfpachter vanaf de datum van het verlijden van de akte van vestiging. Het bepaalde in het vijfde lid van artikel 2 is hierop mede van toepassing.

artikel 12 afkoop van de canon

- 12.1 De Gemeente kan de erfpachter op diens verzoek toestaan de canons voor een termijn van tien (10) jaren, of een veelvoud daarvan met een maximum van vijftig (50) jaren, te voldoen door betaling van een bedrag ineens.
- 12.2 Dit bedrag ineens zal gelijk zijn aan de contante waarde van de af te kopen canons, nadat deze zijn herzien met een correctie voor de grondwaardestijging. Deze stijging wordt voor de gehele periode, waarover de afkoop plaatsvindt, geacht gelijk te zijn aan de gemiddelde grondwaardestijging over de laatste periode, als bedoeld in artikel 10, lid 1, voorafgaande aan de datum waarop het tijdvak waarop de afkoop plaatsvindt, ingaat. De gemiddelde grondwaardestijging wordt berekend overeenkomstig de in artikel 10, lid 6, genoemde wijze. Het percentage voor de berekening van de contante waarde is gelijk aan het percentage als bedoeld in artikel 10 lid 5.
- 12.3 Zo spoedig mogelijk na ontvangst van het bedrag ineens, bedoeld in het tweede lid, wordt vooruit betaling geconstateerd bij notariële akte welke in de openbare registers wordt ingeschreven. De hieraan verbonden kosten komen voor rekening van de erfpachter.
- 12.4 Ingeval van het recht van erfpacht eindigt door opzegging zal over het op de dag waarop het recht van erfpacht is geëindigd nog niet verstreken gedeelte van de periode waarover de canon is voldaan, naar evenredigheid terugbetaling plaatsvinden. Het te restitueren bedrag zal worden berekend met gebruikmaking van dezelfde factoren als voor het bepalen van het bedrag ineens zijn gebruikt.
- 12.5 Indien het recht van erfpacht met hypotheek is bezwaard, zullen de hypotheekhouders een zelfstandig vorderingsrecht hebben op de terugbetaling, bedoeld in het vorige lid, tot een bedrag als aan ieder van hen zou toekomen, indien het een verdeling van de koopprijs in geval van executie van het recht van erfpacht zou betreffen, zoals vastgesteld door de Gemeente. De erfpachter zal op het overblijvende bedrag recht hebben.

artikel 13 inrichting en ingebruikneming van de grond

- 13.1 De erfpachter is verplicht op het eerste verzoek van de Gemeente de in erfpacht uitgegeven grond behoorlijk af te scheiden en afgescheiden te houden ten genoegen van de Gemeente. De kosten van het maken van erfafscheidingen komen geheel voor rekening van de erfpachter.
- 13.2 De erfpachter en zijn rechtverkrijgenden moeten gedogen dat palen, lantaarnpalen, kabels, draden, isolatoren, rosetten, aanduidingsbordjes, riolen andere pijpleidingen met putten en verdere toebehoren, voor openbare doeleinden op, in of boven de in erfpacht uitgegeven grond en de daarop aanwezige casu quo op te richten opstellen zijn of worden aangebracht, onderhouden of vernieuwd op de plaatsen waar en de wijze waarop de Gemeente dit zal nodig achten. Omtrent bedoelde plaats en wijze wordt tevoren met de erfpachter overleg gepleegd. De erfpachter en zijn rechtverkrijgenden zijn verplicht al hetgeen krachtens dit artikel is of wordt aangebracht, te laten bestaan.
- 13.3 De erfpachter casu quo zijn rechtverkrijgende(n) is (zijn) verplicht om alles na te laten wat een goed functioneren van de rioolleidingen, pijpleidingen, putten, palen, kabels, draden en andere voorzieningen zou kunnen belemmeren of verhinderen.
- 13.4 Op de strook grond ter breedte van vijftig (50) centimeter ter weerszijden van de bovenbedoelde kabels en de strook grond ter breedte van één (1) meter ter weerszijden van de bovenbedoelde riool- en andere pijpleidingen en putten, mogen geen bomen of heesters worden geplant en geen bouwsels worden aangebracht.
- 13.5 Al hetgeen krachtens dit artikel is of wordt aangebracht blijft eigendom van de Gemeente of van het openbare nutsbedrijf dat deze voorzieningen heeft doen aanbrengen.
- 13.6 Het omleggen of verwijderen van eventueel in de in erfpacht uitgegeven grond aanwezige riolen, buizen, leidingen, kabels en dergelijke, zal zo nodig door de Gemeente of het betreffende openbare nutsbedrijf op kosten van erfpachter plaatsvinden.

artikel 14 bouwvergunning en bebouwingstermijn

- 14.1 Indien de in erfpacht uitgegeven grond met het oogmerk van bebouwing aan erfpachter is uitgegeven, dient erfpachter binnen drie (3) maanden ná de datum van de akte van vestiging een bouwvergunning aan te vragen waarvan redelijkerwijs verwacht mag worden dat deze ook daadwerkelijk verleend zal worden. Binnen zes (6) maanden ná de datum van het verlenen van de bouwvergunning dient met de bebouwing van de in erfpacht uitgegeven grond te zijn begonnen.
- 14.2 Binnen twee (2) jaren na datum van het verlenen van de bouwvergunning moet de op de in erfpacht uitgegeven grond te stichten bebouwing overeenkomstig de eisen van de daarvoor verleende bouwvergunning glas- en waterdicht zijn voltooid.
- 14.3 In bijzondere gevallen, te harer beoordeling, kan de Gemeente de termijnen, genoemd in lid 1 en 2 van dit artikel, met een door haar te bepalen termijn verlengen.
- 14.4 Indien de in erfpacht uitgegeven grond wordt gebruikt voor de uitoefening van een bedrijf is de erfpachter verplicht daarop voldoende ruimte te scheppen voor het laden, lossen en manoeuvreren van alle voertuigen die door het bedrijf worden aangetrokken, alsmede voldoende parkeergelegenheid te scheppen voor voertuigen van personeel werkzaam in en bezoekers van de op de grond aanwezige of te stichten gebouwen. De Gemeente kan van deze verplichting geheel of gedeeltelijk ontheffing verlenen. Aan het verlenen van ontheffing kunnen voorwaarden verbonden worden.

artikel 15 onderhoud erfpachtgrond, tuinen en open ruimte

- 15.1 De erfpachter is verplicht de in erfpacht uitgegeven grond in ordelijke staat te onderhouden, vrij van onregelmatige plantengroei en van afvalstoffen welke niet aanwijsbaar verband houden met de daarop te stichten bebouwing. Het is erfpachter verboden de in erfpacht uitgegeven grond te gebruiken als opslagplaats voor afvalstoffen en andere stoffen.
- 15.2 Onverminderd het bepaalde in lid 1 van dit artikel, is de erfpachter verplicht vóór de eerste oplevering casu quo ingebruikneming voor het bestemde doel van de op de in erfpacht uitgegeven grond te stichten bebouwing, alle op het bouwterrein of op de in de onmiddellijke nabijheid daarvan gelegen ten behoeve van de uitvoering van het bouwwerk in gebruik genomen grond aanwezige bouw- en afvalstoffen zorgvuldig te verwijderen ten genoegen van de Gemeente.
- 15.3 De eventueel tot de in erfpacht uitgegeven grond behorende tuinen en open ruimten tussen de gebouwen en de aangrenzende percelen moeten door de erfpachter worden opgehoogd tot een hoogte gelijk aan die van de achterkant van het trottoir of van de trottoirband van de naast gelegen weg of het naast gelegen toegangspad, of, indien deze ontbreken, van de kruin van de naast gelegen weg. De bedoelde hoogte wordt door of vanwege de Gemeente op diens verzoek aan de erfpachter aangegeven. Tot deze ophoging mag niet worden overgegaan dan nadat alle bouwmaterialen en alle afvalstoffen overeenkomstig het bepaalde in het eerste en tweede lid van dit artikel zorgvuldig zijn verwijderd.
- 15.4 Het is de erfpachter verboden, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente, de op de in erfpacht uitgegeven grond gestichte opstallen te slopen; een verleende toestemming laat onverlet de verplichting de terzake bestaande publiekrechtelijke voorschriften na te leven.
- 15.5 Indien de bebouwing door enigerlei oorzaak tenietgaat, kan de Gemeente de erfpachter verplichten de grond te herbebouwen. In dat geval bepaalt de Gemeente de data waarop de herbebouwing moet zijn aangevangen casu quo voltooid.

artikel 16 verwerking vrijkomende grond en/of zand

- 16.1 Erfpachter is verplicht grond en/of zand die bij eventuele ontgravingen op het in erfpacht uitgegeven terrein vrijkomt en welke niet kan worden verwerkt op het bouwterrein zelve, om niet aan de Gemeente aan te bieden. De Gemeente is niet verplicht een eventueel aanbod van de erfpachter te aanvaarden. Indien de Gemeente een dergelijk aanbod aanvaardt, heeft zij tevens het recht aan te geven op welke plaats binnen de Gemeente de ontgraven

grond dient te worden gedeponeed.

- 16.2 Het is erfpachter uitsluitend ná daartoe verkregen schriftelijke toestemming van de Gemeente toegestaan grond ter verwerking of ophoging op het in erfpacht uitgegeven terrein aan te voeren. De aangevoerde grond dient te voldoen aan de door de Gemeente te stellen kwaliteitseisen.

artikel 17 nadere eisen omtrent bouwwerken

De Gemeente is bevoegd aan de constructie van de op de in erfpacht uitgegeven grond te stichten bouwwerken nadere eisen te stellen omtrent aan die bouwwerken te treffen voorzieningen ter fundering en ondersteuning van aan te leggen rioleringen met onder andere controle- en ontstopputten, kabels, leidingen, gas- of waterleidingbuizen en dergelijke. De kosten van deze funderings- en ondersteuningswerken zijn voor rekening van erfpachter.

artikel 18 onderhoud woning(en)

Voorzover de in erfpacht uitgegeven grond bestemd is voor de bouw van een woning en deze woning deel uit gaat maken van een blok woningen, dient het buitenverfwerk van deze woning door de erfpachter naar behoren en in harmonische samenhang met het geheel te worden onderhouden, zulks ter beoordeling van de Gemeente.

artikel 19 aanleg en onderhoud tuin(en)

- 19.1 Erfpachter moet, voorzover de in erfpacht uitgegeven grond een tot voortuin of zijtuin bestemde strook grond bevat, deze strook ten genoegen van de Gemeente als siertuin aanleggen en onderhouden.
- 19.2 Indien de in erfpacht uitgegeven grond aan waterpartij grenst, is erfpachter verplicht de langs het perceel staande beschoeiing of, bij gebreke daarvan, de oeverkant ten genoegen van de Gemeente in goede staat te houden en te onderhouden. Erfpachter is verder verplicht de aan zijn eigendom grenzende waterpartij tot een en een halve (1 ½) meter uit de eigendomsgrens op voldoende diepte te houden en vrij te houden van ongewenste begroeiing, een en ander ten genoegen van de Gemeente.
- 19.3 Erfpachter moet de eventueel in de grond aanwezige drainageleidingen ten genoegen van de Gemeente in stand houden.

artikel 20 gebruik overeenkomstig bestemming

- 20.1 De in erfpacht uitgegeven grond en de daarop te stichten opstallen mogen zonder schriftelijke toestemming van de Gemeente, noch geheel, noch gedeeltelijk voor een andere bestemming worden gebezigd dan die welke is opgegeven in het kader van de verlening van de bouwvergunning voor de op de grond te stichten opstallen. Wanneer de in erfpacht uitgegeven grond niet wordt bebouwd, treedt in de plaats van de bouwvergunning het ten tijde van het verlijden van de notariële akte vigerende, dan wel in voorbereiding zijnde bestemmingsplan en bij gebreke van beide de bouwverordening of daarvoor in de plaats tredende regelgeving.
- 20.2 Voorzover de in erfpacht uitgegeven grond is bestemd voor industriële doeleinden, zullen behoudens toestemming van de Gemeente op die grond en in hetgeen daarop zal worden gebouwd, geen cash- and carry-bedrijf, supermarkt, bouwmarkt of daaraan verwante of daarmee vergelijkbare bedrijven mogen worden uitgeoefend.
- 20.3 De Gemeente is bevoegd van erfpachter te eisen dat hij rondom het in erfpacht uitgegeven perceel - ongeacht het gebruik daarvan - uitsluitend op zijn eigen terrein een beplantingsstrook van heesters en/of bomen aanbrengt en onderhoudt ten einde het verkochte zoveel mogelijk aan het oog te onttrekken.

artikel 21 verhuren, ingebruikgeving erfpachtgrond

Indien de in erfpacht uitgegeven grond en de daarop te stichten bebouwing door de erfpachter geheel of gedeeltelijk aan derden wordt verhuurd of op enige andere wijze in gebruik wordt gegeven, is hij verplicht in de met deze derden te sluiten overeenkomst zodanige bepalingen op te nemen, dat nakoming van de in de overeenkomst met de Gemeente aan hem opgelegde verplichtingen op voldoende wijze is gewaarborgd.

artikel 22 splitsing en wijziging van het recht van erfpacht

- 22.1 De erfpacht kan niet zonder schriftelijke toestemming van de Gemeente door de erfpachter worden overgedragen of toebedeeld. De erfpachter is evenmin gerechtigd zonder schriftelijke toestemming van de Gemeente het recht van erfpacht door overdracht of toedeling van de erfpacht op een gedeelte van de zaak te splitsen, danwel zijn recht in appartementsrechten te splitsen of met een recht van opstal te bezwaren.
- 22.2 De erfpachter is verplicht zich te onthouden van al datgene dat tot gevolg kan hebben dat derden op de grond en op de opstallen zakelijke of persoonlijke rechten verkrijgen waarvan het voortbestaan niet afhankelijk is van het bestaan van het recht van erfpacht.
- 22.3 Behoudens schriftelijke toestemming van de Gemeente is de erfpachter niet bevoegd de zaak waarop het recht van erfpacht rust, geheel of ten dele in ondererfpacht te geven.
- 22.4 Van de overgang van het recht van erfpacht, waaronder mede begrepen wordt geacht de overgang ten gevolge van inbreng in een vennootschap en van scheiding, moet binnen dertig (30) dagen nadat de daartoe bestemde notariële akte in de openbare registers is ingeschreven, aan de Gemeente worden kennis gegeven door overlegging van een authentiek afschrift van de in de openbare registers ingeschreven titel, vermelde dagtekening, deel en nummer van de inschrijving.
- 22.5 Bij overdracht of overgang van het recht van erfpacht is de nieuwe erfpachter verplicht, tegelijk met de kennisgeving als bedoeld in het vorige lid, te voldoen de door de vorige erfpachter verschuldigde canon, voorzover deze in de voorafgaande vijf (5) jaren opeisbaar is geworden en onbetaald is gebleven.

artikel 23 beëindiging om redenen van algemeen belang

- 23.1 Vanaf vijftientwintig (25) jaren na de ingangsdatum van het recht van erfpacht kan de Gemeente de erfpacht beëindigen om redenen van algemeen belang. Beëindiging vindt plaats door opzegging van het recht van erfpacht nadat het college van burgemeester en wethouders een daartoe strekkend besluit heeft genomen.
- 23.2 Het in lid 1 bedoelde besluit wordt voorafgegaan door een aankondiging waarin gemotiveerd uiteengezet wordt welke de gronden zijn die beëindiging van het recht van erfpacht in het algemeen belang vergen. Deze aankondiging wordt aan de erfpachter, eventuele hypotheekhouders en andere belanghebbenden bij aangetekend schrijven toegezonden.
- 23.3 De erfpachter, eventuele hypotheekhouders en andere belanghebbenden kunnen binnen één (1) maand na dagtekening van het in het voorgaande lid bedoelde schrijven hun bezwaren bij het college van burgemeester en wethouders indienen. Het college van burgemeester en wethouders neemt het besluit na verloop van deze termijn met inachtneming van eventueel ingediende bezwaren.
- 23.4 Bij een besluit tot beëindiging om redenen van algemeen belang wordt tevens de dag vastgesteld waarop de opzegging uiterlijk moet plaatsvinden. Opzegging vindt vervolgens plaats bij deurwaardersexploit en met inachtneming van een termijn van ten minste één (1) jaar. Deze opzegging dient op straffe van nietigheid binnen acht (8) dagen tevens te worden betekend aan de hypotheekhouder en aan anderen die als beperkt gerechtigde en/of beslaglegger op het recht van erfpacht in de openbare registers staan ingeschreven.
- 23.5 Indien het recht van erfpacht eindigt ingevolge het bepaalde bij artikel 23.1 is de Gemeente bevoegd daarvan te doen blijken in de openbare registers, met verwijzing naar het besluit van burgemeester en wethouders en naar de aan de erfpachter gedane opzegging.

23.6 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 gebruiksrechten en behoudens het eventuele retentierecht van de erfpachter.

artikel 24 schadeloosstelling bij beëindiging om redenen van algemeen belang

24.1 Indien de erfpacht eindigt krachtens artikel 23.1 en de partijen er niet in geslaagd zijn om de schadevergoeding in der minne te regelen, bepalen deskundigen het bedrag, dat aan de erfpachter toekomt als schadevergoeding. Hieronder wordt verstaan volledige vergoeding van schade, zoals deze door de Gemeente aan de erfpachter moet worden betaald, indien de erfpacht per de dag waarop deze ingevolge artikel 23.4 eindigt, zou zijn onteigend op basis van de ten tijde van dat besluit geldende tekst van de Onteigeningswet, met dien verstande dat in geval van beëindiging wegens planmatige reconstructie of vernieuwing, bij de bepaling van de schadeloosstelling voor het verlies van het gebruik van de grond naar billijkheid en redelijkheid rekening wordt gehouden met de kosten van die planmatige reconstructie of vernieuwing.

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

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

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

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

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

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

artikel 25 boetes

25.1 De Gemeente kan bij niet-nakoming of overtreding van het in deze Algemene Voorwaarden bepaalde een boete opleggen, te weten bij niet-nakoming of overtreding van:

- a. de artikelen 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20 lid 1 en 3 een boete van één procent (1%) van de dan geldende canon met een minimum van vijftig euro (€ 50,00) voor elke dag of gedeelte daarvan dat de overtreding voortduurt, de betaling of verrekening achter-

wege blijft, of het aanbrengen of onderhouden verhinderd of niet toegestaan wordt;

b. artikel 20 lid 2 een boete ten bedrage van tien maal de dan geldende canon voor elke overtreding.

25.2 De boete is opeisbaar en wordt verbeurd na schriftelijke aanmaning. Uitdrukkelijk wordt bepaald, dat de Gemeente het recht heeft naast de boete ook aanspraak te maken op volledige schadevergoeding en/of nakoming. Onverminderd het in het vorige lid bepaalde zal, wanneer aan de eis van de Gemeente tot herstel, verandering of verwijdering binnen de door de Gemeente gestelde termijn niet wordt voldaan, het geëiste herstel casu quo de geëiste verandering of verwijdering door of vanwege de Gemeente kunnen geschieden op kosten van de overtreder of diens rechtverkrijgenden.

artikel 26 overgang of overdracht van het recht van erfpacht

26.1 Deze voorwaarden blijven onverminderd van toepassing bij herbouw of herstel van de op de in erfpacht uitgegeven grond opgerichte, geheel of gedeeltelijk tenietgegane bebouwing.

26.2 Tenzij de Gemeente schriftelijk heeft toegestaan, dat van het bepaalde in dit lid mag worden afgeweken, moeten bij elke overdracht, splitsing of wijziging van het recht van erfpacht deze Algemene Voorwaarden, evenals eventuele bijzondere bepalingen, gesteld ter aanvulling of wijziging daarvan, voorzover deze een blijvend karakter hebben, aan de nieuwe gerechtigde worden opgelegd en ten behoeve van de Gemeente worden bedongen en aangenomen, onder verbeurte voor de gerechtigde en iedere opvolgende gerechtigde die verzuimt op te leggen, te bedingen of aan te nemen, van een onmiddellijk opeisbare boete ten bate van de Gemeente ten bedrage van tienmaal de dan geldende canon, met een minimum van twaalf duizend vijfhonderd euro (€ 12.500,00) voor iedere keer dat verzuimd wordt aan het vorenstaande te voldoen.

26.3 Voorzover deze Algemene Voorwaarden, evenals eventuele bijzondere bepalingen, gesteld ter aanvulling of wijziging daarvan, voor erfpachter verplichtingen bevatten om iets te dulden of niet te doen ten aanzien van de aan hem in erfpacht uitgegeven grond, wordt uitdrukkelijk bepaald, dat deze verplichtingen zullen overgaan op degene die het recht van erfpacht onder bijzondere titel zullen verkrijgen en dat mede gebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het recht van erfpacht casu quo de in erfpacht uitgegeven grond zullen verkrijgen.

26.4 Ter uitvoering van het bepaalde in lid 3 zal erfpachter eraan meewerken, dat het bepaalde in lid 3 van dit artikel, alsmede de betreffende Algemene Voorwaarden en de eventuele bijzondere bepalingen ter aanvulling of wijziging daarvan, in de akte van vestiging van het recht van erfpacht worden opgenomen en in de openbare registers worden ingeschreven. Indien erfpachter en/of zijn rechtsopvolgers na aanmaning daartoe weigerachtig blijven aan het in dit lid bepaalde te voldoen, verbeurt hij casu quo verbeuren zij ten behoeve van de Gemeente een onmiddellijk opeisbare boete ten bedrage van tienmaal de dan geldende canon, met een minimum van twaalf duizend vijfhonderd euro (€ 12.500,00) voor iedere keer dat verzuimd wordt aan het vorenstaande te voldoen.

artikel 27 citeertitel

Dit besluit kan worden aangehaald als 'Algemene Voorwaarden van de Gemeente Gouda voor de uitgifte van gronden in erfpacht' of 'AV Gouda Erfpacht'.

slotbepalingen

1. Deze algemene voorwaarden dienen ter vervanging van de algemene voorwaarden als vastgesteld bij akte de dato acht september negentienhonderd tweeënnegentig verleden voor I. den Boer, destijds notaris te Gouda, bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Rotterdam op tien september negentienhonderd tweeënnegentig in het register Hyp.4 in deel 12328 nummer 10.
2. Een afschrift van deze akte zal worden ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Rotterdam in het register Hyp.4.