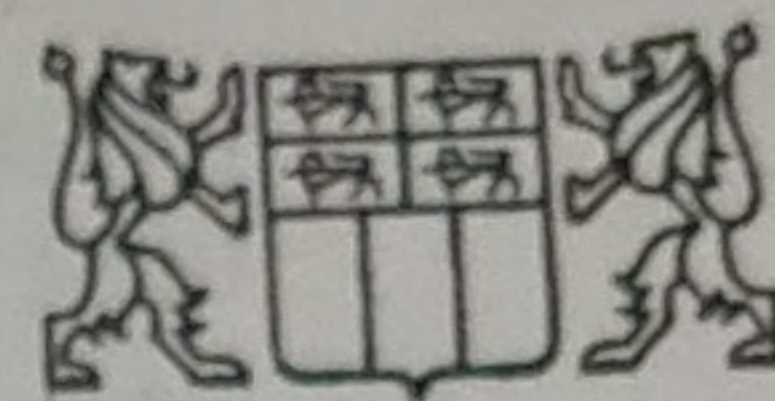


---

# Gemeente Rotterdam

---



## *Algemene bepalingen voor de uitgifte in erfpacht van gronden der gemeente Rotterdam*

De Raad der gemeente Rotterdam,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van Rotterdam d.d. 9 januari 1981, Verzameling 1981, Volgnr. 15, RoSv-nr. G-108.039, naar aanleiding van de nota Grondbeleid in Rotterdam;

### **Besluit:**

vast te stellen de navolgende ALGEMENE BEPALINGEN voor de uitgifte in erfpacht van onroerend goed van de gemeente Rotterdam.

## **HOOFDSTUK I**

### **ALGEMEEN**

#### *Artikel 1. UITGIFTE IN ERFPACHT*

- 1.1. De uitgifte in erfpacht van onroerend goed van de gemeente vindt plaats, nadat de gemeenteraad een daartoe strekkend besluit heeft genomen.
- 1.2. Het recht van erfpacht wordt gevestigd door overschrijving van de notariële akte, waarin het erfpachtsrecht is vastgelegd, in de Openbare Registers.

#### *Artikel 2. RECHTSVERHOUDING GEMEENTE/ERFPACHTER*

De rechtsverhouding tussen de gemeente en de erfpachter wordt bepaald door de notariële akte. De notariële akte verklaart van toepassing:

- a. deze Algemene Bepalingen, en
- b. de wijzigingen van en/of de aanvullingen op de Algemene Bepalingen, die worden vastgesteld en overeengekomen overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.

### AANVULLINGEN EN WIJZIGINGEN

#### Artikel 3.

3.1.

Uitsluitend indien de gemeenteraad een daartoe strekkend besluit heeft genomen, kunnen in de notariële akte bepalingen worden opgenomen, die een aanvulling op- of een wijziging van de Algemene Bepalingen inhouden. Een dergelijk besluit kan ook door burgemeester en wethouders genomen worden, indien zij krachtens deze Algemene Bepalingen hiertoe de bevoegdheid heeft verkregen.

3.2.

Ingevolge het bepaalde in het eerste lid is de gemeente nimmer gebonden aan enige mondelinge of schriftelijke afspraak of toezegging noch aan enige andere beslissing, waarvoor ontbreekt een besluit genomen door het in het vorige lid genoemde orgaan.

#### Artikel 4.

4.1.

##### DUUR

De uitgifte in erfpacht geschiedt:

- a. van onroerend goed met een woonbestemming voor een periode van 75 jaren,
- b. van onroerend goed met een andere bestemming dan wonen voor een periode van 50 jaren, tenzij anders wordt overeengekomen.

#### Artikel 5.

##### INGEBRUIKGEVING

5.1.

Ingebruikgeving kan geschieden, voordat de uitgifte in erfpacht heeft plaatsgevonden.

5.2.

De gemeenteraad bepaalt de voorwaarden, waaronder het onroerend goed in gebruik genomen mag worden. Vervolgens bepaalt de directeur van het Grondbedrijf van de gemeente (hierna te noemen: de directeur) het tijdstip waarop het onroerend goed in gebruik kan genomen worden. Vanaf dat tijdstip draagt degene aan wie het onroerend goed in gebruik gegeven wordt alle lasten, risico's en verplichtingen, rustende op of verbonden aan het onroerend goed, als ware hij (reeds) erfpachter.

#### Artikel 6.

##### HET ONROEREND GOED

6.1.

Het onroerend goed wordt in erfpacht uitgegeven in de staat, waarin het zich bevindt op het moment, dat de gemeenteraad tot uitgifte besluit, dan wel - indien dit eerder plaatsvindt het moment waarop de erfpachter het onroerend goed in gebruik mag nemen. Daartoe behoren alle heersende en lijdende erfdiensbaarheden en verdere rechten en lasten die aan het onroerend goed verbonden zijn. De gemeente vrijwaart de erfpachter niet behoudens tegen uitwinning door derden.

- 6.2. De erfpachter wordt geacht de grootte, vorm en bestemming van het onroerend goed en van de aangrenzende percelen te kennen op het in het eerste lid bedoelde tijdstip.
- 6.3. De erfpachter kan geen aanspraak maken op schadevergoeding of vermindering, kwijtschelding of teruggave van de canon wegens het gehele of gedeeltelijke gemis van het genot van het onroerend goed of wegens welke andere oorzaak dan ook, behoudens in die gevallen dat de schade of het gemis van het genot direct te wijten is aan opzet of grove nalatigheid van de gemeente.

*Artikel 7.*

*VRIJWARING DOOR DE ERFPACHTER*

De erfpachter vrijwaart de gemeente voor alle aanspraken van derden op vergoeding van schade die, na het in art. 5.2. bedoelde tijdstip, is ontstaan door het gebruik of door verontreiniging van het onroerend goed of door gehele of gedeeltelijke instorting van opstallen die tot het in erfpacht uitgegeven onroerend goed behoren.

*Artikel 8.*

*LASTEN EN BELASTINGEN*

- 8.1. Voor rekening van de erfpachter komen alle lasten en belastingen die worden geheven in verband met het onroerend goed. Hieronder zijn mede begrepen alle lasten en belastingen die voldaan moeten worden door de eigenaar van onroerend goed.
- 8.2. Indien de gemeente lasten of belastingen als bedoeld in het eerste lid heeft betaald zal zij zulks schriftelijk aan de erfpachter mededelen. De erfpachter is verplicht binnen één maand na verzending van deze kennisgeving het bedrag van de door de gemeente betaalde lasten en belastingen aan de gemeente te betalen.

*Artikel 9.*

*HOOFDELIJKHEID/ONDEELBAARHEID*

- 9.1. Indien het recht van erfpacht aan meer dan één (rechts-)persoon toekomt, is ieder van hen hoofdelijk aansprakelijk voor de naleving van alle verplichtingen die met betrekking tot het recht van erfpacht tegenover de gemeente moeten worden nageleefd.
- 9.2. De verplichtingen van de erfpachter tegenover de gemeente zijn, ook ten aanzien van zijn rechtverkrijgenden onder algemene of bijzondere titel, ondeelbaar.

- 9.3. Indien het recht van erfpacht aan meer dan één (rechts-)persoon toekomt, dienen zij één hunner aan te wijzen als hun vertegenwoordiger en stellen zij de directeur daarvan schriftelijk in kennis. Bij vervanging van deze vertegenwoordiger berichten zij dat op gelijke wijze aan de directeur. De gemeente kan alle kennisgevingen, aanzeggingen en vorderingen met betrekking tot het recht van erfpacht rechtsgeldig aan deze vertegenwoordiger doen of tegen hem instellen.

*Artikel 10.*

**WOONPLAATS**

- 10.1. Behoudens ontheffing van burgemeester moet de erfpachter met betrekking tot het recht van erfpacht woonplaats kiezen en houden binnen de gemeente Rotterdam. Hetzelfde geldt voor latere verkrijgers van het recht van erfpacht
- 10.2. De woonplaatskeuze moet worden gedaan bij de akte van erfpacht of – ingeval van overgang van het erfpachtsrecht – bij de verklaring, die bij overgang moet worden opgemaakt volgens het bij deze Algemene Bepalingen behorende formulier A.
- 10.3. Een wijziging van de gekozen woonplaats binnen de gemeente Rotterdam moet terstond schriftelijk bij aangetekende brief worden medegedeeld aan de directeur of worden opgenomen in de verklaring als bedoeld in het vorige lid. Zolang hieraan niet is voldaan, wordt de erfpachter of de verkrijger van het recht van erfpacht geacht woonplaats te hebben op de in lid 1 bedoelde woonplaats en kunnen alle opzeggings, kennisgevingen, etc. aldaar rechtsgeldig gedaan worden.

*Artikel 11.* **KOSTEN**

- 11.1. Voor rekening van de erfpachter komen alle kosten in verband met uitgifte, wijziging, overgang of splitsing van het recht van erfpacht, waaronder zijn begrepen de notariële kosten.
- 11.2. De erfpachter draagt er zorg voor, dat op zijn kosten een door de notaris gewaarmerkt afschrift van alle akten die bij de uitgifte en tijdens het erfpachtsrecht worden opgemaakt aan de directeur wordt toegezonden.

*Artikel 12.*

**KADASTRALE UITMETING**

De gemeente draagt zorg voor de kadastrale uitmeting van het onroerend goed. De daarbij door de gemeente te maken kosten, alsmede de door het kadaster in rekening te brengen bedragen, komen ten laste van de erfpachter en moeten worden betaald binnen één maand, nadat zij hem in rekening zijn gebracht.

**HOOFDSTUK II****DE CANON****Artikel 13. VASTSTELLING CANON**

13.1. Bij het besluit tot uitgifte in erfpacht stelt de gemeenteraad het bedrag van de canon vast.

13.2. De canon is voor het eerst verschuldigd vanaf het tijdstip, waarop de notariële akte wordt verleden, c.q. het in artikel 5.2. bedoelde tijdstip, waarop het onroerend goed in gebruik genomen kan worden.

**Artikel 14. BETALINGSTERMIJN**

14.1. De canon moet worden betaald in kwartaaltermijnen, bij vooruitbetaling en op de eerste dag van een kalenderkwartaal. Het over dit tijdvak verschuldigde bedrag wordt steeds naar boven op hele guldens afgerond.

14.2. Over de periode vanaf het tijdstip, waarop de canon ingevolge artikel 13.2. voor het eerst verschuldigd is, tot aan de eerste dag van het daaropvolgende nieuwe kalenderkwartaal wordt de verschuldigde canon apart in rekening gebracht.

**Artikel 15. BETALINGEN**

15.1. De betaling van de canon moet geschieden op de vervaldag, genoemd in artikel 14.1.

15.2. Alle betalingen dienen plaats te vinden in wettig Nederlands betaalmiddel zonder enige korting of compensatie.

15.3. De erfpachter is verplicht de canon te betalen overeenkomstig de daartoe door de gemeente voor te schrijven betalingsinstructies. Indien de erfpachter de in het kader van deze instructies door de gemeente aan de erfpachter toe te zenden acceptgirokaarten of andere, soortgelijke betalingsopdrachten niet- of niet tijdig voor de vervaldatum van de canon mocht hebben ontvangen, zal de erfpachter gehouden zijn de directeur daarvan onverwijld schriftelijk in kennis te stellen. Indien de erfpachter zulks nalaat en eveneens nalaat de canon op andere wijze te betalen, zal het bepaalde in de artikelen 23 t/m 31 onverkort van toepassing zijn.

## Artikel 16.

## JAARLIJKSE AANPASSING VAN DE CANON

- 16.1. De door de gemeenteraad vastgestelde canon wordt telkenjare aangepast aan de hand van het verloop van het prijsindexcijfer voor de gezinsconsumptie. Onder dit prijsindexcijfer wordt verstaan het door het Centraal Bureau voor de Statistiek te 's-Gravenhage – hierna te noemen C.B.S. – te publiceren prijsindexcijfer van de gezinsconsumptie, reeks voor werknemersgezinnen met in 1975 een bruto inkomen van minder dan f 31.000,- (1975 is 100).
- 16.2. De eerste aanpassing van de canon vindt plaats één jaar na de eerste dag van het in artikel 14.2. omschreven nieuwe kalenderkwartaal. Vervolgens vindt ieder jaar op het aldus bepaalde tijdstip, hierna genoemd 'het tijdstip van aanpassing', de aanpassing van de canon plaats.
- 16.3. De jaarlijkse aanpassing zal worden bereikt door de laatst geldende canon te vermenigvuldigen met een breuk, waarvan de *teller* wordt gevormd door voornoemd prijsindexcijfer, zoals dit definitief is gepubliceerd in de kalendermaand twee maanden voor het tijdstip van aanpassing, en de *noemer* door dit prijsindexcijfer, zoals dit gold een kalenderjaar eerder.
- 16.4. Indien de in het derde lid genoemde gegevens van het C.B.S. te eniger tijd komen te ontbreken, dan zal de gemeente gerechtigd zijn de aanpassing van de canon volgens andere soortgelijke maatstaven te berekenen. Indien het C.B.S. evenwel mocht overgaan tot publicatie van voornoemd prijsindexcijfer op een meer recente tijdsbasis, dan zullen de cijfers van de nieuwe reeks in aanmerking worden genomen, zonodig na koppeling aan de cijfers van voorafgaande reeksen. De wijze van koppeling van zal geschieden in overleg met het C.B.S.

## Artikel 17.

## HERZIENING VAN DE CANON NA TIEN JAAR

- 17.1. Steeds nadat tienmaal de jaarlijkse aanpassingen van de canon, zoals geregeld in artikel 16, hebben plaatsgevonden, wordt de canon herzien in verband met de waardeverandering van grond en het marktprijsniveau van erfpachtscanons van onroerend goed met soortgelijke bestemming binnen en buiten de gemeente Rotterdam.
- 17.2. De herziene canon zal nimmer hoger of lager zijn dan 115%, respectievelijk 85% van de op het tijdstip van herziening geldende canon.

- 17.3 De procedure tot herziening van de canon vangt steeds aan terstond nadat het tiende tijdstip van aanpassing is bereikt, zodat de herziening plaatsvindt over een gedurende tien jaar aangepaste canon. Het tijdstip, waarop de procedure tot herziening aanvangt wordt hierna 'tijdstip van herziening' genoemd.
- 17.4 Binnen één maand na het tijdstip van herziening zal de gemeente de erfpachter schriftelijk in kennis stellen van het bedrag, waarmee de canon naar haar oordeel herzien moet worden, waarna partijen in onderling overleg zullen bezien of zij terzake overeenstemming kunnen bereiken.  
Indien vervolgens twee maanden na verzending van deze kennisgeving de gemeente en de erfpachter geen overeenstemming hebben bereikt omtrent het bedrag van de herziene canon, wordt dit bedrag bindend vastgesteld aan de hand van de uitspraken daaromtrent van drie deskundigen.
- 17.5. Wanneer ingevolge het voorgaande lid deskundigen moeten worden aangewezen, benoemen de erfpachter en burgemeester en wethouders ieder één deskundige. De beide aldus aangewezen deskundigen benoemen een derde deskundige.
- 17.6. Indien een der partijen ondanks een schriftelijke aanmaning nalatig blijft mede te werken aan de benoeming van een deskundige, wordt deze op verzoek van de meest gereede partij benoemd door de Rechtbank te Rotterdam. Eveneens door deze Rechtbank gescheidt de benoeming van de derde deskundige indien de door partijen aangewezen deskundigen terzake geen overeenstemming kunnen bereiken.
- 17.7. De deskundigen worden door de meest gereede partij terstond na hun benoeming in kennis gesteld van hun benoeming, alsmede van het bepaalde in dit artikel. Door het aanvaarden van de benoeming onderwerpt de deskundige zich aan de inhoud van dit artikel en aan de navolgende voorwaarden:
- a. De deskundigen houden rekening met het bepaalde in het eerste en tweede lid van dit artikel en voorts met al die factoren, die een goed deskundige in het algemeen in aanmerking neemt;
  - b. de deskundigen brengen ieder hun uitspraak binnen twee maanden na de aanvaarding van hun benoeming ter kennis van partijen;
  - c. de door de deskundigen in rekening te brengen kosten worden gedragen door partijen in de mate, waarin zij tengevolge van het oordeel van de deskundige in het ongelijk zijn gesteld;

- d. indien partijen of een hunner zich niet kunnen verenigen met de declaratie van een of meer deskundige(n), zal dit bedrag op verzoek van de meest gereede partij worden vastgesteld door de Kantonrechter te Rotterdam.
- 17.8. Zodra de uitspraken van de drie deskundigen ter kennis van partijen zijn gebracht, zal de gemeente de door hen genoemde bedragen optellen en vervolgens delen door het getal drie, teneinde het bedrag van de herziene canon definitief vast te stellen.
- 17.9. Zolang de herziene canon niet is vastgesteld, is de erfpachter gehouden de bij het tijdstip van herziening geldende canon te betalen. Voorts is de erfpachter gehouden de herziene canon – ongeacht het tijdstip van definitieve vaststelling – te betalen vanaf het tijdstip van herziening. Hetgeen de erfpachter tot aan het tijdstip van de definitieve vaststelling te weinig betaald heeft, zal hij aan de gemeente betalen binnen één maand, nadat dit bedrag hem schriftelijk door de gemeente ter kennis is gebracht. Hetgeen de erfpachter tot aan het tijdstip van de definitieve vaststelling te veel heeft betaald zal de gemeente met hem verrekenen.
- 17.10. De gemeente stelt de hypotheekhouder(s) schriftelijk in kennis van de herziene canon.

### **HOOFDSTUK III**

#### **VERPLICHTINGEN EN VERBODSBEPALINGEN**

##### *Artikel 18. VERPLICHTINGEN VAN DE ERFPACHTER*

De erfpachter is verplicht;

- a. binnen de bij de uitgifte in erfpacht genoemde termijn de grond te bebouwen overeenkomstig de daarbij door de gemeente gestelde voorwaarden en deze bebouwing in stand te houden, deze behoorlijk te onderhouden en tijdig, waar nodig te vernieuwen;
- b. het onroerend goed aan te wenden en te gebruiken voor het doel en de bestemming, die in de erfpachtsakte en het vigerende bestemmingsplan zijn voorgeschreven;



- c. toe te laten, dat op, in, aan of boven het onroerend goed palen, kabels, draden, isolatoren, muurrozetten, schakelkasten, leidingen, rioleringen en andere soortgelijke voorwerpen voor openbare doeleinden door de gemeente worden aangebracht, onderhouden en vernieuwd. Burgemeester en wethouders bepalen na overleg met de erfpachter waar voornoemde voorwerpen zullen worden aangebracht. De gemeente zal alle directe schade, die onstaat als gevolg van het vorenstaande en die redelijkerwijze niet ten laste van de erfpachter kan blijven, te harer keuze op haar kosten herstellen of aan de erfpachter vergoeden. Voor het overige zal de gemeente niet aansprakelijk zijn voor eventuele andere schade, die de erfpachter door het aanbrengen van deze voorwerpen mocht lijden;
- d. het onroerend goed ten genoegte van burgemeester en wethouders af te scheiden en afgescheiden te houden van de openbare weg. Indien de erfpachter binnen één maand na daartoe door burgemeester en wethouders bij aangetekende brief te zijn aangemaand niet aan deze verplichting voldoet, zal de gemeente zonder rechterlijke tussenkomst gerechtigd zijn de voor deze afscheiding noodzakelijke voorzieningen zelf te treffen. De daaraan verbonden kosten komen ten laste van de erfpachter en dienen te worden betaald binnen 30 dagen, nadat de gemeente deze kosten aan hem in rekening heeft gebracht;
- e. het onroerend goed zodanig te gebruiken, dat daarbij geen schade, gevaar of hinder in welke vorm dan ook wordt toegebracht of kan worden toegebracht. De erfpachter is gehouden de in dit kader door burgemeester en wethouders te verstrekken aanwijzingen op te volgen.

#### Artikel 19. VERBODSBEPALINGEN

- 19.1. Behoudens ontheffing door burgemeester en wethouders is het de erfpachter niet toegestaan:
- het onroerend goed te gebruiken voor reclamedoeleinden;
  - het onroerend goed te gebruiken voor het opslaan of verkopen van benzine, gas, motor- en andere brandstoffen alsmede andere licht ontvlambare, gevaarlijke of ontplofbare stoffen.
- 19.2. Voorts is het de erfpachter niet toegestaan handelingen te verrichten of na te laten, waardoor het onroerend goed en haar omgeving met gevaarlijke, chemische of giftige stoffen wordt of kan worden verontreinigd, dan wel beschadigd.
- 19.3. Burgemeester en wethouders kunnen de ontheffing voor de in het eerste lid genoemde zaken voor bepaalde tijd of tot wederopzegging verlenen. Zij kunnen bij de ontheffing hieraan nadere voorwaarden, waaronder financiële, verbinden.

**HOOFDSTUK IV****OVERGANG, VERVREEMDING EN SPLITSING VAN HET  
ERFPACHTSRECHT***Artikel 20.***OVERGANG VAN HET ERFPACHTSRECHT**

Ingeval van overgang van het erfpachtsrecht onder algemene titel moeten de rechtverkrijgenden de directeur hiervan in kennis stellen binnen drie maanden na de dag van overgang door middel van het bij deze Algemene Bepalingen behorende formulier A. Bij deze kennisgeving dient tevens een verklaring van erfrecht overgelegd te worden.

*Artikel 21.***VERVREEMDING VAN HET ERFPACHTSRECHT**

- 21.1. Onder vervreemding van het erfpachtsrecht wordt in deze Algemene Bepalingen verstaan de gehele of gedeeltelijke overdracht door de erfpachter van het erfpachtsrecht, alsmede de scheiding en deling van het erfpachtsrecht tussen gezamenlijke rechthebbenden.
- 21.2. De erfpachter is niet bevoegd het erfpachtsrecht geheel of gedeeltelijk te vervreemden zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders. Burgemeester en wethouders kunnen aan hun toestemming voorwaarden verbinden, die zij na afweging van belangen of in verband met de naleving van de aan het erfpachtsrecht verbonden verplichtingen – waaronder die met betrekking tot het gebruik en de bestemming van het onroerend goed – noodzakelijk achten.
- 21.3. De oude en de nieuwe erfpachter zijn hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van al hetgeen de oude erfpachter met betrekking tot het erfpachtsrecht nog aan de gemeente schuldig is.  
De in de vorige zin bedoelde aansprakelijkheid van de nieuwe erfpachter eindigt één jaar na verkrijging van het erfpachtsrecht.
- 21.4. Ingeval van gedeeltelijke vervreemding bepalen burgemeester en wethouders op welke wijze de canon gesplitst zal worden.
- 21.5. De nieuwe erfpachter is verplicht binnen één maand na de dag van verkrijging van het erfpachtsrecht of een gedeelte daarvan burgemeester en wethouders hiervan in kennis te stellen door middel van het bij deze Algemene Bepalingen behorende formulier A. Bij deze kennisgeving dient tevens een authentiek afschrift of een fotocopië van de overgeschreven akte overgelegd te worden.

Artikel 22. *SPLITSING VAN HET ERFPACHTSRECHT/ONDERERFPACHT*

- 22.1. De erfpachter is niet bevoegd tot splitsing in appartementsrechten zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders. Erfpachter zal bij zijn verzoek om toestemming voor splitsing burgemeester en wethouders afschriften toezenden van de concept-akte van splitsing en het daarbij behorende reglement.
- 22.2. Burgemeester en wethouders kunnen aan hun toestemming voorwaarden verbinden, die zij na afweging van belangen of in verband met de naleving van de aan het erfpachtsrecht verbonden verplichtingen noodzakelijk oordelen.
- 22.3. Bij het verlenen van hun toestemming bepalen burgemeester en wethouders op welke wijze de canon gesplitst zal worden.
- 22.4. In aanvulling op het bepaalde in artikel 875e Burgelijk Wetboek zullen de navolgende bepalingen in de akte van splitsing worden opgenomen:
- a. iedere appartementseigenaar staat in voor de nakoming van alle verplichtingen, welke verband houden met zijn aandeel in het erfpachtsrecht;
  - b. de gezamenlijke eigenaren zullen zich verenigen in slechts één Vereniging van Eigenaren, tenzij in verband met verschillende bestemmingen van het onroerend goed burgemeester en wethouders hebben ingestemd met de oprichting van meerdere verenigingen van eigenaren;
  - c. de Vereniging van Eigenaren zal erop toezien, dat ieder van de appartementseigenaren zijn verplichtingen jegens de gemeente nakomt;
  - d. de Vereniging van Eigenaren is mede-aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen van ieder van de afzonderlijke appartementseigenaren, indien en voorzover zij niet ten genoegen van burgemeester en wethouders heeft aangetoond, dat zij al het mogelijke heeft gedaan om nakoming te verkrijgen;
  - e. de Vereniging van Eigenaren is verplicht zich tot burgemeester en wethouders te wenden, indien naar haar oordeel gerechtelijke maatregelen noodzakelijk zijn tegen een of meerdere appartementseigenaren ten aanzien van wie het bepaalde in artikel 28.1 van toepassing is.
- Indien burgemeester en wethouders vervolgens beslissen, dat deze gerechtelijke maatregelen door de Vereniging van Eigenaren ondernomen dienen te worden, zal de Vereniging van Eigenaren dienovereenkomstig handelen en daarbij de eventueel door

burgemeester en wethouders te geven aanwijzingen opvolgen. Een en ander laat onverlet de bevoegdheid van de gemeente om zelf gerechtelijke maatregelen te treffen tegen ingebreke zijnde appartementseigenaren;

f. iedere wijziging van de akte van splitsing of het daarbij behorende reglement behoeft de voorafgaande schriftelijke goedkeuring van burgemeester en wethouders, tenzij de rechter deze wijziging heeft bevolen.

Bij overtreding van dit beding zal de gemeente – onverminderd het bepaalde in Hoofdstuk V – kunnen verlangen, dat zowel de Vereniging van Eigenaren als ieder der appartementseigenaren volledig medewerkt aan herstel van de akte van splitsing of het reglement in de oude toestand.

- 22.5. De erfpachter is niet bevoegd het onroerend goed geheel of gedeeltelijk in ondererfpacht te geven zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders. Het bepaalde in het tweede lid is te dien aanzien evenzeer van toepassing.

## **HOOFDSTUK V**

### **WANPRESTATIE**

#### *Artikel 23.*

#### **WANPRESTATIE ALGEMEEN**

De erfpachter zal in gebreke zijn door het enkel verlopen van een voor een bepaalde prestatie vastgestelde termijn. Evenzeer zal hij in gebreke zijn door het enkele feit, dat hij een op hem rustende verplichting jegens de gemeente niet nakomt, dan wel enige verbodsbepaling overtreedt.

#### *Artikel 24.*

#### **RENTE**

- 24.1. Indien de erfpachter de canon of enig ander door hem aan de gemeente verschuldigd bedrag niet op de vervaldag heeft betaald, is hij vanaf de vervaldag de wettelijke rente over het openstaande bedrag verschuldigd.

- 24.2. Telkens wanneer de erfpachter gedurende één jaar de wettelijke rente over enig openstaand bedrag niet heeft betaald, is de gemeente gerechtigd de wettelijke rente over de vervallen wettelijke rente aan hem in rekening te brengen.

*Artikel 25.***BOETEBEDING**

Indien de erfpachter enige verplichting, die voortvloeit uit zijn rechtsverhouding met de gemeente, niet-, niet tijdig- of niet behoorlijk nakomt, kunnen burgemeester en wethouders hem een boete opleggen van ten minste één maal het bedrag van de jaarlijkse canon en ten hoogste tien maal het bedrag van de jaarlijkse canon.

*Artikel 26.***TOEREKENING VAN BETALINGEN**

Iedere betaling door de erfpachter strekt in de hierna te noemen volgorde tot voldoening van zijn schulden aan de gemeente:

- a. boetes, verschuldigd ingevolge artikel 25;
- b. rente, verschuldigd ingevolge artikel 24;
- c. andere bedragen dan de canon die de erfpachter ingevolge het erfpachtsrecht aan de gemeente verschuldigd is anders dan de canon;
- d. de canon.

**HOOFDSTUK VI****EINDE ERFPACHT***Artikel 27.***ALGEMEEN**

27.1. Onverminderd het bepaalde terzake in het Burgerlijk Wetboek eindigt het recht van erfpacht:

- a. door het verstrijken van de in artikel 4 genoemde periode, waarvoor het onroerend goed in erfpacht is uitgegeven;
- b. door vervallenverklaring van het erfpachtsrecht, zoals nader wordt geregeld in artikel 28;
- c. doordat de erfpachter en de gemeente zulks in onderling overleg en met medewerking van de hypotheekhouder(s) overeenkomen. De gemeente stelt de hypotheekhouder(s) schriftelijk in kennis van het voornemen van een dergelijke overeenkomst.

27.2. Zodra het recht van erfpacht beëindigd is, zal de gemeente dit (doen) inschrijven in de Openbare Registers.

*Artikel 28.***VERVALLENVERKLARING VAN HET ERFPACHTSRECHT**

28.1. Indien de erfpachter

- a. gedurende een periode van zes maanden in gebreke is de canon of enige andere schuld aan de gemeente met betrekking tot het erfpachtsrecht te betalen, of

- b. enige andere ingevolge het erfpachtsrecht op hem rustende verplichting niet nakomt of verbodsbepaling overtreedt, stellen burgemeester en wethouders de erfpachter per aangetekende brief in de gelegenheid om binnen een daarbij aan te geven termijn van maximaal twee maanden alsnog zijn verplichtingen na te komen of de gevolgen van de gepleegde overtreding weg te nemen, een en ander met betaling van het bedrag, dat de erfpachter alsdan aan de gemeente schuldig mocht zijn.
- 28.2. Indien de erfpachter binnen de in lid 1 genoemde termijn niet of slechts ten dele gevolg heeft gegeven aan de aanschrijving van burgemeester en wethouders zal de gemeenteraad op voorstel van burgemeester en wethouders kunnen besluiten, dat de gemeente langs gerechtelijke weg zal vorderen dat de erfpachter van zijn recht vervallen verklaard wordt. Dit besluit zal mede omvatten het instellen van een vordering tot betaling van alle aan de gemeente toekomende bedragen, waaronder de aan de gerechtelijke procedure verbonden kosten.
- 28.3. Het vorenstaande laat onverlet het recht van de gemeente op nakoming door de erfpachter van diens verplichtingen en op betaling van alle ingevolge het erpachtsrecht door hem aan de gemeente verschuldigde bedragen.
- 28.4. Burgemeester en wethouders stellen de hypotheekhouder(s) schriftelijk in kennis van de in het eerste lid bedoelde kennisgeving en het in het tweede lid bedoelde raadsbesluit. Voorts draagt de gemeente zorg voor betekening van het vonnis tot vervallenverklaring aan de hypotheekhouder(s).

*Artikel 29. GEVOLGEN VERVALLENVERKLARING*

- 29.1. Zodra de erfpachter ingevolge het bepaalde in artikel 28 van zijn recht vervallen is verklaard, is de gemeente verplicht binnen zes maanden een openbare verkoop te (doen) houden, waarbij wordt verkocht een erfpachtsrecht dat zal worden verleend op het onroerend goed onder dezelfde bepalingen en voorwaarden, die voor het erfpachtsrecht gegolden hebben en voor een termijn gelijk aan de op de dag van de openbare verkoop resterende duur van het vervallen erfpachtsrecht.
- 29.2. De opbrengst van de openbare verkoop wordt uitgekeerd aan de erfpachter, wiens erfpachtsrecht geëindigd is, zulks na aftrek van de kosten van de openbare verkoop en van al hetgeen de erfpachter verder aan de gemeente verschuldigd is.

- 29.3. Indien het vervallenverklaarde recht van erfpacht met hypotheek is bezwaard, zal het ingevolge lid 2 uit te keren bedrag worden betaald aan de hypotheekhouder(s) tot het bedrag dat hem/hen ingevolge de hypotheekakte toekomt. Het eventueel daarna overblijvende bedrag zal worden uitgekeerd aan de erfpachter.
- 29.4. De gewezen erfpachter noch de ingeschreven hypotheekhouder(s) hebben recht op enige schadevergoeding in verband met de vervallenverklaring van het erfpachtsrecht, behoudens de in dit artikel omschreven betalingen.
- 29.5. De gemeente is niet gehouden enige vergoeding aan de gewezen erfpachter en/of de ingeschreven hypotheekhouder(s) te betalen, indien bij de openbare verkoop geen bod wordt uitgebracht.

*Artikel 30.**ONTRUIMING*

De erfpachter is verplicht het onroerend goed te ontruimen bij het eindigen van het erfpachtsrecht. Indien de erfpachter zulks nalaat kan de gemeente de ontruiming doen bewerkstelligen door middel van de grosse van de erfpachtsakte, danwel – ingeval de Rechter het erfpachtsrecht vervallen heeft verklaard – door middel van het vonnis.

*Artikel 31.**AFSTAND RECHTEN*

- 31.1. Bij het einde van de erfpacht wordt de erfpachter geacht ten behoeve van de gemeente afstand te hebben gedaan van al zijn rechten die voortvloeien uit door hem gesloten overeenkomsten van huur en verhuur. Voor het overige staat de erfpachter er voor in en vrijwaart hij de gemeente, dat bij het einde van de erfpacht geen persoonlijke of zakelijke rechten van derden op het erfpachtsrecht rusten of tegen de gemeente geldend gemaakt (kunnen) worden.
- 31.2. De erfpachter is voorts verplicht bij het einde van de erfpacht zorg te dragen voor doorhaling op zijn kosten van zakelijke rechten van derden op het erfpachtsrecht, welke zonder toestemming van de gemeente daarop gevestigd zijn.
- 31.3. De erfpachter kan – onverminderd het bepaalde in Hoofdstuk V – geen aanspraak maken op de hem eventueel ingevolge artikel 33 toekomende schadevergoeding, zolang hij zijn verplichtingen uit hoofde van de artikelen 30 en 31 niet is nagekomen.

Artikel 32. *EVENTUELE VERLENGING VAN HET ERFPACHTSRECHT*

32.1. De erfpachter is gerechtigd vanaf het elfde tot en met het vijfde jaar, voordat het erfpachtsrecht overeenkomstig het bepaalde in artikel 27.1. sub a. eindigt, te verlangen dat de gemeente zich binnen één jaar uitspreekt of zij al dan niet bereid is na het eindigen van de erfpacht een nieuwe erfpachtsovereenkomst aan te gaan.

32.2. Indien de gemeente om haar moverende redenen niet bereid is een nieuwe erfpachtsovereenkomst aan te gaan of partijen vervolgens geen overeenstemming kunnen bereiken over de voorwaarden, waarop de nieuwe erfpachtsovereenkomst zal worden aangegaan, eindigt het erfpachtsrecht aan het einde van de in artikel 4 genoemde periode.

Artikel 33. *SCHADEVERGOEDING BIJ EINDE ERFPACHTSRECHT*

33.1. De erfpachter van onroerend goed met een *andere bestemming dan wonen* kan bij het eindigen van het erfpachtsrecht geen enkele aanspraak jegens de gemeente geldend maken op enige vergoeding tot het onroerend goed behorende gebouwen, werken of andere zaken die door natrekking eigendom van de gemeente zijn. De gemeente zal derhalve hierover vrijelijk kunnen beschikken.

33.2. Uitsluitend in de gevallen, genoemd in artikel 27.1. sub a. en c. zal de erfpachter van onroerend goed dat een *woonbestemming* heeft en als zodanig wordt gebruikt aanspraak kunnen maken op vergoeding van de waarde van de dan nog aanwezige gebouwen. Deze vergoeding zal overeenstemmen met de technische restwaarde van het onroerend goed, die wordt vastgesteld aan de hand van de alsdan geldende stichtingskosten, de geschatte resterende levensduur en de algemene onderhoudstoestand ervan.

Deze vergoeding zal ten hoogste 25% bedragen van de alsdan geldende marktwaarde voor soortgelijk onroerend goed binnen de gemeente Rotterdam.

De grondwaarde als zodanig zal hierbij niet in aanmerking worden genomen. Indien de gemeente en de erfpachter in onderling overleg niet tot overeenstemming komen over de omvang van vorenbedoelde vergoeding zal deze bij wege van bindend advies worden vastgesteld door drie deskundigen. Het te dien aanzien bepaalde in artikel 17 leden 5 t/m 8 is ten deze voorzover mogelijk onverkort van toepassing.



**HOOFDSTUK VII****OVERIGE BEPALINGEN***Artikel 34. BEROEP*

- 34.1. Burgemeester en wethouders nemen een beslissing krachtens een hen in deze Algemene Bepalingen toegekende bevoegdheid binnen dertig dagen, nadat hen een daartoe strekkend schriftelijk verzoek heeft bereikt. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze termijn met ten hoogste zestig dagen te verlengen. In dat geval stellen zij de erfpachter voor het verstrijken van de termijn van dertig dagen schriftelijk in kennis van de (duur van de) verlenging.
- 34.2. Indien burgemeester en wethouders niet binnen de (verlengde) termijn, genoemd in het vorige lid, een besluit genomen hebben, wordt zulks gelijk gesteld met een beslissing inhoudende een weigering op het verzoek.
- 34.3. Tegen een door burgemeester en wethouders krachtens een haar in deze Algemene Bepalingen toegekende bevoegdheid genomen beslissing staat voor de erfpachter beroep op de gemeenteraad open.
- 34.4. De termijn van beroep is dertig dagen na verzending van de beslissing, c.q. na het verstrijken van de in het tweede lid bedoelde termijn.
- 34.5. Bij overschrijding van de termijn dient de erfpachter aan te tonen, dat hij het beroep heeft ingesteld zo spoedig als dit redelijkerwijs verlangd kon worden.

*Artikel 35. HYPOTHEEK*

- 35.1. Indien het erfpachtsrecht en/of hetgeen daarop is aangebracht met hypotheek wordt bezwaard zal de hypotheekhouder aan de directeur toezenden een gewaarmerkt afschrift van het in de openbare registers ingeschreven borderel, alsmede een verklaring, opgemaakt volgens het bij deze Algemene Bepalingen behorende formulier B, waarbij de hypotheekhouder verzoekt de kennisgevingen genoemd in artikel 17.9, 27.1 sub c en 28.4 aan hem te richten. Zolang de hypotheekhouder voornoemde bescheiden niet aan de directeur heeft toegezonden zal de gemeente niet verplicht zijn de kennisgevingen van voornoemde artikelen aan de hypotheekhouder te richten.

35.2. In de gevallen bedoeld in artikel 28.1 zal de hypotheekhouder, die de in het eerste lid genoemde verklaring aan de directeur heeft ingezonden, rechtsmaatregelen van de gemeente tegen de erfpachter kunnen voorkomen door zelf namens de erfpachter diens verplichtingen jegens de gemeente na te komen of de gevolgen van de gepleegde overtreding weg te nemen.

Evenzeer zal de hypotheekhouder in voornoemde gevallen gerechtigd zijn zelf tot openbare verkoop van het erfpachtsrecht over te gaan, c.q. van een erfpachtsrecht zoals bedoeld in artikel 29.1, mits deze openbare verkoop wordt gehouden binnen vijf maanden na de betekening aan de hypotheekhouder van het vonnis tot vervallenverklaring.

35.3. Het vorenstaande laat onverlet het recht van de hypotheekhouder het erfpachtsrecht openbaar te (doen) verkopen, indien de erfpachter jegens de hypotheekhouder in gebreke is.

*Artikel 36.*

**NIET-TOEPASBAARHEID ENIGE BEPALING**

Indien en voorzover in de rechtsverhouding tussen de gemeente en de erfpachter een bepaling geldt, die op grond van een rechterlijke uitspraak of anderszins niet toegepast kan worden, blijven alle overige bepalingen onverminderd van kracht.

*Artikel 37.*

**GESCHILLEN**

Onverminderd het bepaalde in de artikelen 17.4 en 33.2. zullen alle geschillen, die tussen de gemeente en de erfpachter tijdens de duur van het recht van erfpacht mochten rijzen in eerste aanleg worden beslecht door de bevoegde Rechter in het Arrondissement Rotterdam.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 26 februari 1981.

De Secretaris,  
J.G. Bannink

De Voorzitter,  
A.A. van der Louw

**Formulier A.**  
bij de Algemene Bepalingen voor  
uitgifte in erfpacht.

De Directeur van het Grondbedrijf van  
de Gemeente Rotterdam  
Europoint IV  
Postbus 6575  
3002 AN ROTTERDAM.

**Betreft:**

erfpachtsperceel te Rotterdam, adres:

kadastraal bekend gemeente

sectie

nr.

3 \_\_\_\_\_  
in dienst van de erfpachters-administratie van bovengenoemd erfpachtsperceel  
verklaart de ondergetekende:

naam:

adres:

woonplaats:

telefoon:

bij deze aangifte te doen van de navolgende gegevens, die voor de Gemeente Rotterdam  
als grondeigenaar van belang zijn:  
(doorhalen wat niet van toepassing is).

- a. adreswijziging en/of naamswijziging
- b. overgang van het erfpachtsrecht door vererving
- c. overdracht van het erfpachtsrecht/splitsing.

**Ruimte voor vermelding gegevens:**

1. oude gegevens/nieuwe gegevens

2. naam en adres nieuwe erfpachter:

3. datum akte:

4. ingangsdatum canonbetaling nieuwe erfpachter:

**Mede in te leveren stukken:**  
 ab b: verklaring van erfrecht  
 ab c: afschrift notariële overdrachtsakte/splitsingsakte

Rotterdam, datum

(hantekening)

.....

**Formulier B.**

bij de Algemene Bepalingen voor  
 uitgifte in erfpacht.

De Directeur van het Grondbedrijf van  
 de Gemeente Rotterdam  
 Europoint IV  
 Postbus 6575  
 3002 AN ROTTERDAM.

**Betreft:**

erfpachtsrecht te Rotterdam, adres:

kadastraal bekend gemeente

sectie

nr.

3

Ten dienste van de erfpachters-administratie verklaart ondergetekende-  
 hypotheekhouder:

naam:

adres:

woonplaats:

telefoon:

bij deze aangifte te doen hypotheekbezwinging van bovengenoemd erfpachtsperceel

**Ruimte voor vermelding gegevens:**

1. Naam en adres erfpachter:

2. datum hypotheekakte:

Een afschrift van het notariële hypotheek-borderel wordt bijgesloten.  
Ondergetekende doet voorts een beroep op de Algemene Bepalingen van de erfpacht  
ten gunste van de hypotheekhouders.

Getekend te  
datum

(handtekening)

.....