



## Algemene erfpachtvoorwaarden Schieland 1958

1958

ALGEMENE VOORWAARDEN, waaronder door de Polder Prins Alexander, gevestigd te Rotterdam, gronden in erfpacht worden uitgegeven.

Aldus vastgesteld door dijkgraaf en hoogheemraden van de polder Prins Alexander in hun vergadering van 17 november 1958.

### Artikel 1.

1. Bij de bepalingen, welke gelden met betrekking tot het recht van erfpacht of de terzake aangegane overeenkomsten, wordt verstaan onder:
  - a. "de Polder": de Polder Prins Alexander, gevestigd te Rotterdam;
  - b. "canon": de prijs per jaar voor het genot van het in erfpacht uitgegeven terrein, eventueel met de daarop aanwezige opstallen en/of gebouwen, en als een erkentenis van de eigendom van de Polder;
  - c. "opstallen": de zaken, die volgens de wet onroerend zijn, met uitzondering van de zaken, op welke het recht van erfpacht is gevestigd.
  - d. "gebouwen": al hetgeen bij de verlening van het erfpachtsrecht op of in de grond aanwezig is en waarop dit recht wordt gevestigd.
2. De erfpachter wordt geacht met het in erfpacht uitgegeven perceel grond en de zich daarop eventueel bevindende gebouwen, alsmede met de grootte en gesteldheid daarvan volkomen bekend te zijn, en daarvan geen meerdere of nadere omschrijving te verlangen.
3. Hij doet afstand van iedere actie welke hij tegen de Polder zou kunnen instellen op grond van onvolledige of onjuiste opgave van grootte, vorm, aard, bestemming, belendingen of lasten van de in erfpacht uitgegeven grond, noch ook wegens rechten welke derden daarop zouden kunnen doen gelden.
4. Hij zal de Polder niet aansprakelijk kunnen stellen wegens belemmering in het genot van de in erfpacht uitgegeven grond tengevolge van daarin aanwezige werken of restanten van werken of vroegere beplantingen.
5. Hij zal nimmer enige vermindering, kwijtschelding of teruggave van canon kunnen vorderen wegens aan de in erfpacht uitgegeven grond c.q. opstallen en/of gebouwen toegebrachte schade, door welke oorzaak deze ook mocht zijn ontstaan.
6. De erfpachter aanvaardt de in erfpacht uitgegeven grond en c.q. gebouwen in de toestand, waarin deze zich op de dag van het ingaan van het erfpachtsrecht zal bevinden. Alle kosten van op hoogte brengen en houden van de grond en die van het aanleggen en onderhouden van rioleringen, electriciteits-, telefoon-, water- en verwarmingsleidingen zijn voor rekening van de erfpachter.

### Artikel 2.

1. De uitgifte in erfpacht vindt plaats voor een bij de akte van vestiging te bepalen aantal jaren en tegen een daarbij te bepalen in geld uitgedrukte canon.
2. De betaling van de canon moet geschieden in jaarlijkse termijnen, bij vooruitbetaling, vóór of op de tweede januari, tegen kwitantie van de Penningmeester van de Polder.
3. Bij niet-tijdige betaling van de canon of van hetgeen met betrekking tot het erfpachtsrecht verder verschuldigd mocht zijn, verbeurt de erfpachter voor elke ingegane week verzuim een boete van een procent van het verschuldigde met een minimum van een gulden.
4. Ingeval van verschuldigdheid van de in het vorig lid bedoelde boete heeft de Polder het recht betaling van canon te weigeren zolang de boete niet ten volle is voldaan.

5. Terzake van de betaling van canon en van het verder met betrekking tot het erfpachtsrecht verschuldigde zal de erfpachter geen beroep kunnen doen op korting of compensatie.
6. Telkens vóór het verstrijken van een erfpachtsperiode van 10 jaren kan de Polder op grond van gewijzigde omstandigheden vorderen, dat partijen met elkander in overleg treden over verhoging van de canon.

De Polder zal het verlangen daartoe tenminste drie maanden vóór de afloop van bedoelde periode aan de erfpachter schriftelijk kenbaar maken.

Wordt tussen partijen niet vóór het aanvangen van de nieuwe periode overeenstemming verkregen omtrent de nieuwe canon, dan zal deze worden vastgesteld door drie deskundigen. Partijen zijn alsdan gehouden binnen een maand na de aanvang der nieuwe periode elk een deskundige aan te wijzen. Beide deskundigen dienen binnen twee weken na de aanwijzing van de laatst benoemde een derde deskundige te benoemen.

Indien een der partijen in verzuim blijft haar deskundige aan te wijzen binnen de daarvoor bepaalde termijn, dan geschiedt de benoeming der beide nog niet aangewezen deskundigen op verzoek van de meest gereede partij door de kantonrechter te Rotterdam. Indien beide door partijen benoemde deskundigen niet binnen de gestelde tijd tot overeenstemming komen omtrent de keuze van een derde of wel de drie deskundigen ingebreke blijven uitspraak te doen binnen een maand na benoeming van de derde deskundige, dan geschiedt de aanwijzing, hetzij van de derde deskundige, hetzij van drie nieuwe deskundigen, op verzoek van de meest gereede partij door de in de vorige zin bedoelde kantonrechter.

Partijen dragen elk de kosten van één deskundige, terwijl de kosten van de derde deskundige worden gedragen door de Polder.

De drie deskundigen stellen de nieuwe canon vast overeenkomstig het algemeen prijzenpeil voor nieuwe uitgiften in erfpacht en verhuringen van, wat ligging en accomodatie betreft soortgelijke terreinen en de bestemming welke de erfpachter eraan gegeven heeft, ten tijde van de aanvang van de nieuwe periode.

Wanneer alle drie deskundigen of twee hunner het over de canon eens zijn, wordt deze in overeenstemming daarmede vastgesteld.

Wanneer alle drie van gevoelen verschillen, wordt de canon vastgesteld op de helft van de som van de beide schattingen, waartussen het geringste verschil ligt, terwijl, indien het verschil tussen de laagste en de middelste precies gelijk mocht zijn aan het verschil tussen de middelste en de hoogste taxatie, de canon in overeenstemming met de middelste schatting wordt vastgesteld.

Een wijziging van de canon krachtens deze voorwaarde wordt bij afzonderlijke acte geconstateerd.

### Artikel 3.

1. Alle lasten en verhogingen van lasten, wegens de eigendom van de in erfpacht uitgegeven grond en wegens de daarop gestichte bebouwing geheven wordende, komen ten laste van de erfpachter.
2. Indien de Polder zodanige lasten, of verhogingen van lasten voor de erfpachter mocht hebben betaald, is deze verplicht binnen één maand na schriftelijke aanzegging het betaalde aan de Polder te restitueren. Het bepaalde in artikel 2, lid 3, is in dit geval van overeenkomstige toepassing.

### Artikel 4.

1. Voorzover deze verplichting niet aan anderen is opgelegd, is de erfpachter verplicht de in erfpacht uitgegeven grond ten genoegen van de Polder van de aangrenzende grond en van de openbare weg af te scheiden en te allen tijde afgescheiden te houden. De Polder behoudt zich het recht voor met betrekking tot de wijze van afscheiding te allen tijde nadere voorschriften te geven.
2. De erfpachter is verplicht de in erfpacht uitgegeven grond en de zich daarop bevindende opstallen, gebouwen en werken ten genoegen van de Polder in goede staat te onderhouden.
3. De erfpachter is verplicht de in erfpacht uitgegeven grond uit alle schouwen te houden.

4. Het is de erfpachter zonder schriftelijke vergunning van de Polder niet geoorloofd de aard of bestemming van de in erfpacht uitgegeven grond en gebouwen te wijzigen, op de grond uitwegen aan te leggen of opstallen te stichten, aan bestaande gebouwen of opstallen veranderingen aan te brengen of deze te slopen, noch ook in de grond buizen, kabels, leidingen en dergelijke aan te brengen.
5. Het is de erfpachter zonder schriftelijke vergunning niet geoorloofd kelders in de in erfpacht uitgegeven grond te maken.
6. Aanvragen voor het stichten van opstallen of veranderen van opstallen en gebouwen dienen vergezeld te gaan van een duidelijke tekening.
7. Door het gebruik van de in erfpacht uitgegeven grond, of van hetgeen daarop is of wordt gebouwd, zal geen hinder, gevaar of schade, ter beoordeling van de Polder, mogen worden veroorzaakt. De erfpachter zal daarbij geen beroep kunnen doen op een hem krachtens de Hinderwet verstrekte vergunning.
8. De Polder behoudt zich het recht voor aan de, krachtens het onderhavige artikel te verstrekken, vergunningen al zodanige voorwaarden te verbinden als hem geraden zal voorkomen.
9. Aan ambtenaren van de Polder zal indien een richtige uitoefening van hun taak dit vereist, toegang tot de in erfpacht uitgegeven grond en tot de daarop gevestigde gebouwen en opstallen moeten worden verleend.

#### Artikel 5.

De erfpachter dient zich te onthouden van alles wat tengevolge zou kunnen hebben, dat derden op de grond, de gebouwen en de opstallen zakelijke rechten verkrijgen, welke voortbestaan niet afhankelijk is van het bestaan van het erfpachtsrecht. Eveneens zal hij zich dienen te onthouden van alles, wat tengevolge zou kunnen hebben, dat op aan de Polder in eigendom toebehorend onroerend goed ten behoeve van de in erfpacht uitgegeven grond zakelijke rechten ontstaan.

#### Artikel 6.

1. Indien naar het oordeel van de Polder ten dienste van openbare bedrijven leidingen, kabels, buizen of andere werken in, op, aan of boven de in erfpacht uitgegeven grond en de daarop gevestigde opstallen en gebouwen moeten worden aangebracht, zal de erfpachter het aanbrengen van deze werken en het verrichten van de onderhoudsbezigheden daaraan moeten gedogen.
2. Omtrent de plaats waar en de wijze waarop bedoelde werken zullen worden aangebracht, heeft nader overleg met de erfpachter plaats.

#### Artikel 7.

Wanneer meer personen tezamen het erfpachtsrecht verkrijgen, hetzij bij vestiging, hetzij bij latere overdracht of overgang, zijn zij hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van alle uit het erfpachtsrecht voortvloeiende verbintenissen.

#### Artikel 8.

1. Het verlijden van de akte van uitgifte in erfpacht en van de akten van wijziging of verlenging geschiedt ten overstaan van een notaris ter keuze van de erfpachter.
2. Aan de Polder dient een notarieel afschrift te worden uitgegeven van de akten, bedoeld in het voorgaand lid.
3. De kosten en rechten op de in het eerste lid van dit artikel bedoelde akten vallende, die van de af te geven afschriften daarvan, zomede de eventuele kosten van kadastrale meting, zijn voor rekening van de erfpachter.

#### Artikel 9.

1. De erfpachter kiest met betrekking tot het erfpachtsrecht domicilie ten kantore van de bewaarder van de minute van de erfpachtsakte.
2. Deze domicilie-keuze geschiedt in de akte van erfpachtsuitgifte of van verlenging, dan wel –ingeval van overdracht of overgang van het recht- in de verklaring, opgemaakt volgens het bij deze Algemene Voorwaarden behorende formulier I.

3. Zolang een wijziging van domicilie niet bij aangetekend schrijven of door middel van de in het vorige lid bedoelde verklaring aan de Polder is ter kennis gebracht, blijft (ook voor rechtsopvolgers) de oorspronkelijke domicilie-keuze gelden.

#### Artikel 10.

1. Bij overdracht of overgang van het erfpachtsrecht is de nieuwe erfpachter gehouden binnen één maand na de datum van overdracht of overgang, van dit feit aan de Polder mededeling te doen door middel van een verklaring, opgemaakt volgens het bij deze Algemene Voorwaarden behorende formulier I. Tegelijk met dit formulier dienen te worden overgelegd de stukken, waaruit de overdracht of overgang blijkt. Tevens zal voor overboekingskosten een bedrag van vijf gulden dienen te worden gestort.
2. De rechtsopvolger is verplicht binnen gemelde termijn van één maand aan de Polder te voldoen hetgeen zijn rechtsvoorganger nog met betrekking tot het erfpachtsrecht verschuldigd was. Het in artikel 2, lid 3, bepaalde is in dit geval van overeenkomstige toepassing.
3. Bij niet-naleving van het in de voorgaande leden van dit artikel bepaalde zal de Polder tot vervallenverklaring van het erfpachtsrecht kunnen besluiten.

#### Artikel 11.

1. Bij bezwaring van de in erfpacht uitgegeven grond met hypotheek, moeten de hypotheekhouders daarvan aan de Polder kennis geven door middel van een verklaring, opgemaakt volgens het bij deze Algemene Voorwaarden behorende formulier II. Van het inleveren van deze verklaring wordt door de Polder een bewijsstuk afgegeven.
2. De hypotheekhouders zullen eveneens aan de Polder moeten kennis geven van het tenietgaan van het hypotheekrecht of van de doorhaling van de hypothecaire inschrijving.
3. De in deze Algemene Voorwaarden ten behoeve van hypotheekhouders opgenomen bepalingen zullen alleen van toepassing zijn ten aanzien van diegenen hunner, die aan het in lid 1 van dit artikel gestelde voldaan hebben.
4. Voorzover in deze Algemene Voorwaarden niet anders is bepaald, vinden alle kennisgevingen door de Polder aan de hypotheekhouders plaats bij aangetekend schrijven.
5. Deze kennisgevingen worden gericht aan het door de hypotheekhouders bij gemeld formulier II gekozen domicilie.  
Van wijziging van domicilie-keuze moet door de hypotheekhouders aan de Polder bij aangetekend schrijven kennis gegeven worden.

#### Artikel 12.

1. De Polder zal niet tot wijziging of verlenging van het erfpachtsrecht overgaan zonder de hypotheekhouders van dit voornemen schriftelijk in kennis te stellen.
2. De Polder zal zonder toestemming van de hypotheekhouders niet medewerken tot beëindiging van het erfpachtsrecht bij overeenkomst, noch de grond aan de erfpachter in eigendom afstaan of zelf het erfpachtsrecht verwerven.
3. Bij ingebreke zijn van de erfpachter in de betaling van de canon en van het verder terzake van het erfpachtsrecht verschuldigde, zal door de Polder van dit verzuim aan de hypotheekhouders kennis worden gegeven.

#### Artikel 13.

1. Indien de erfpachter langer dan zes maanden ingebreke mocht blijven in de betaling van de canon en van het verder terzake van het erfpachtsrecht verschuldigde, zomede indien hij de verdere krachtens deze Algemene Voorwaarden of krachtens Bijzondere Voorwaarden op hem rustende verplichtingen niet mocht nakomen, kan de Polder – onverminderd zijn recht op volledige schadevergoeding- besluiten tot vervallenverklaring van het erfpachtrecht.
2. Het besluit tot vervallen-verklaring houdt in de datum waarop het erfpachtsrecht geëindigd zal zijn en waarop de in erfpacht uitgegeven grond met de daarop aanwezige gebouwen en opstallen ter vrije beschikking van de Polder dienen te worden gesteld.

Tussen de datum van het besluit en de datum van beëindiging van het erfpachtsrecht zal een tijdruimte van ten minste drie maanden moeten liggen.

3. Binnen veertien dagen na de datum van het besluit tot vervallenverklaring wordt door de Polder aan de erfpachter en aan de hypotheekhouders bij deurwaardersexploit van het besluit kennis gegeven.
4. Indien vóór de in het besluit tot vervallenverklaring uitgedrukte dag van beëindiging de oorzaak van de vervallenverklaring mocht worden weggenomen en vóór die dag bovendien aan de Polder vergoed worden de kosten van de krachtens het onderhavige artikel gedane kennisgevingen, verliest het besluit tot vervallenverklaring zijn kracht en wordt het geacht niet te zijn genomen. Wanneer echter de erfpachter de termijn ongebruikt mocht laten voorbijgaan, zal het erfpachtsrecht geëindigd zijn op de in het besluit tot vervallenverklaring uitgedrukte datum.
5. De Polder wordt geacht door de erfpachter onherroepelijk te zijn gemachtigd van de bovenstaande wijze van beëindiging van het erfpachtsrecht in de openbare registers te doen geschieden.

#### Artikel 14.

1. Ingeval van beëindiging van het erfpachtsrecht op de in het vorig artikel bedoelde wijze, mag de erfpachter geen van de opstallen wegnemen en kan hij van de Polder geen vergoeding van de waarde daarvan vorderen.
2. De Polder is verplicht binnen zes maanden na de in het besluit tot vervallenverklaring uitgedrukte dag van beëindiging van het erfpachtsrecht een openbare verkoping volgens plaatselijke gewoonte en onder de gebruikelijke veilingsvoorwaarden te doen houden van het recht van erfpacht op de grond met de zich daarop bevindende gebouwen en opstallen voor de duur van de nog niet verstreken termijn van het ten aanzien van de oorspronkelijke erfpachter geëindigde erfpachtsrecht en overigens onder dezelfde voor dat recht geldende hebbende voorwaarden en bepalingen.
3. De opbrengst van de verkoping wordt aan de vroegere erfpachter uitgekeerd, na aftrek van hetgeen deze aan de met betrekking tot het erfpachtsrecht nog Polder verschuldigd is en van de eventueel ten laste van de Polder komende kosten terzake van de verkoping.
4. Indien echter het erfpachtsrecht met hypotheek is bezwaard, wordt –in afwijking van het in het vorig lid bepaalde- de netto-opbrengst aan de hypotheekhouder uitgekeerd tot een door de Polder vast te stellen bedrag, welk bedrag gelijk zal zijn aan het bedrag, hetwelk aan de hypotheekhouder zou toekomen, indien het de verdeling gold van een koopprijs ingeval van gerechtelijke verkoop van het erfpachtsrecht. Het eventueel dan nog resterende wordt aan de vroegere erfpachter uitgekeerd.  
Er vindt geen uitkering aan de vroegere erfpachter plaats, zolang de grond met de gebouwen en opstallen niet ter vrije beschikking van de Polder zijn gesteld.
5. Indien bij de openbare verkoping geen bod mocht worden gedaan, is de Polder niet tot enige uitkering gehouden.

#### Artikel 15.

1. Indien het erfpachtsrecht eindigt door het verstrijken van de termijn waarvoor het werd gevestigd en een nieuwe overeenkomst met de erfpachter niet wordt aangegaan, zal de erfpachter de in erfpacht uitgegeven grond en gebouwen, ontdaan van alle daarop aanwezige opstallen, in de oorspronkelijke staat ter beschikking van de Polder dienen te stellen.
2. Bij gebreke van wegruiming van de opstallen binnen één maand na het eindigen van de erfpacht zullen deze evenals alle goederen welke zich alsdan nog op de grond mochten bevinden aan de Polder in eigendom vervallen, terwijl voorts, indien de grond niet in de oorspronkelijke staat wordt opgeleverd, alle kosten welke de Polder zal moeten besteden tot herstel van de oorspronkelijke toestand, door de erfpachter overeenkomstig de daarvan door de Polder te verstrekken opgave op eerste aanmaning zullen moeten worden betaald.

#### Artikel 16.

Gedurende zes maanden voor het eindigen van het erfpachtsrecht op de in artikel 15 bedoelde wijze, is de erfpachter verplicht, de grond en het daarop gestichte zonder enige vergoeding voor gegadigden ter bezichtiging te stellen op door de Polder te bepalen dagen en uren.

Artikel 17.

Indien na het eindigen van het erfpachtsrecht de grond en het daarop gestichte niet goedschiks ontruimd mocht worden, kan de Polder ontruiming doen bewerkstelligen door middel van de grosse van de akte van uitgifte in erfpacht.

Artikel 18.

1. De erfpachter is door het enkel verstrijken van een termijn ingebreke, zonder dat daartoe een bevel of soortgelijke akte zal vereist zijn.
2. De Polder kan verlenging van de in deze Algemene Voorwaarden bepaalde termijn voor het inleveren van stukken en afwijking van de bij deze Algemene Voorwaarden behorende formulieren toestaan.