



Algemene erfpachtvoorwaarden Schieland 1981

HOOGHEEMRAADSCHAP VAN SCHIELAND ALGEMENE ERFPACHTSVOORWAARDEN 1981

Zoals vastgesteld in de Verenigde Vergadering d.d. 24 september 1981.

DEFINITIES.

Artikel 1.

1. Bij de bepalingen, welke gelden met betrekking tot het recht van erfpacht of de terzake aangegane overeenkomsten, wordt verstaan onder:
 - a. "Schieland" : Het Hoogheemraadschap van Schieland, gevestigd te Rotterdam;
 - b. "Opstallen" : de zaken, die volgens de wet onroerend zijn, met uitzondering van de zaken, waarop recht van erfpacht is gevestigd;
 - c. "Gebouwen" : al hetgeen bij de verlening van het erfpachtsrecht op of in de grond – daaronder voor de toepassing van het hierna bepaalde mede te verstaan: "water" – aanwezig is en waarop dit recht is gevestigd.

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 canon ; bij het bepalen van de hoogte van de canon wordt uitgegaan van de werkelijke waarde van de grond, waarop een door het college van Dijkgraaf en Hoogheemraden vast te stellen rentepercentage wordt toegepast.

Bij de vaststelling van dat rentepercentage zal rekening worden gehouden met het waardeverval karakter van de blote eigendom als gevolg van de mogelijkheid om de canon periodiek te herzien.
2. Indien een lopende erfpachtsovereenkomst expireert en een nieuwe erfpachtsovereenkomst met de vroegere erfpachter wordt aangegaan, wordt de canon voor de nieuwe overeenkomst bepaald op de in artikel 2 sub 1 omschreven wijze, echter met dien verstande dat indien die canon meer dan éénhonderd procent (100 %) hoger ligt dan de laatst geldende canon op grond van de geëxpireerde akte de nieuwe canon zal worden vastgesteld volgens de gewinnings-formule:

oude canon plus berekende canon volgens artikel 2 lid 1 gedeeld door twee is nieuwe canon.
3. Iedere maal, dat het erfpachtsrecht vijf kalenderjaren of een veelvoud daarvan heeft geduurd, zal de canon tengevolge van eventuele waardestijging of waardevermindering worden herzien tot een nieuwe canon berekend volgens de regelen als omschreven in artikel 2 sub 1, echter met dien verstande, dat, indien de nieuwe canon meer dan éénhonderd procent (100 %) hoger ligt dan de laatst geldende canon, de nieuwe canon eveneens zal worden begroot volgens de in artikel 2 sub 2 omschreven gewinningsclausule.
4. Indien de erfpachter niet accoord gaat met de door Schieland medegedeelde verhoging of verlaging van de canon, welke mededeling vóór één augustus voorafgaande aan het jaar waarin de wijziging van de canon zal ingaan, zal dienen te geschieden, dan wel meent aanspraak te hebben op een hem niet toegekende verlaging, deelt hij zulks vóór één september van dat jaar, voorafgaande aan dat waarin de canon zal worden vastgesteld, op straffe van verval van zijn recht aan Schieland mede, waarna een deskundige, te benoemen of door partijen in onderling overleg of bij gebreke aan overeenstemming binnen dertig dagen nadat het overleg is geopend, op verzoek van de meest gerede partij

door de Kantonrechter te Rotterdam, partijen bindend de canon vaststelt. De kosten van de deskundige worden door partijen ieder voor de helft gedragen.

5. Een wijziging van de canon wordt bij afzonderlijke notariële akte geconstateerd.

6. De betaling van de canon moet geschieden in jaarlijkse termijnen, bij vooruitbetaling, vóór of op de tweede januari van elk jaar. 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 één procent (1 %) van het verschuldigde met een minimum van vijf gulden (f 5,-). De erfpachter is in gebreke door het enkel verloop van de bepaalde termijn, zonder dat een bevel of soortgelijke akte vereist zal zijn.
7. Ingeval van verschuldigdheid van de in het vorige lid bedoelde boete heeft Schieland het recht betaling van de canon te weigeren, zolang de boete niet ten volle is voldaan.
8. Terzake van de betaling van de canon en van het verder met betrekking tot het erfpachtsrecht verschuldigde zal de erfpachter geen beroep kunnen doen op korting of compensatie.
9. Indien de erfpachter langer dan zes maanden in gebreke mocht blijven met de betaling van de canon en van het verder terzake van het erfpachtsrecht verschuldigde, zomede indien hij de verdere krachtens deze Algemene of krachtens Bijzondere Voorwaarden op hem rustende verplichtingen niet mocht nakomen, kan Schieland, onverminderd zijn recht op volledige schadevergoeding, besluiten tot opzegging van het erfpachtsrecht.
10. Het besluit tot opzegging 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 Schieland dienen te worden gesteld.
Tussen de datum van het besluit en de datum van beëindiging van het erfpachtsrecht zal een tijdruimte van tenminste drie maanden moeten liggen.
11. Binnen veertien dagen na de datum van het besluit tot opzegging wordt door Schieland aan de erfpachter en aan de hypotheekhouders bij deurwaardersexploit van het besluit tot opzegging kennis gegeven.
12. Indien vóór de in het besluit tot opzegging uitgedrukte dag van beëindiging de oorzaak van de opzegging mocht worden weggenomen en voor die dag bovendien aan Schieland vergoed worden de kosten van de krachtens het onderhavige artikel gedane kennisgeving, verliest het besluit tot opzegging zijn kracht en wordt het geacht niet te zijn genomen.
Wanneer echter de erfpachter casu quo hypotheekhouders de termijn ongebruikt mocht(en) laten voorbijgaan, zal het erfpachtsrecht geëindigd zijn op de in het besluit tot opzegging uitgedrukte datum.
13. Schieland is door de erfpachter onherroepelijk gemachtigd van de bovenstaande wijze van beëindiging van het erfpachtsrecht in de openbare registers aantekening te doen geschieden.

VERPLICHTINGEN VAN DE ERFPACHTER.

Artikel 3.

1. 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.
2. Hij doet afstand van iedere aktie, welke hij tegen Schieland zou kunnen instellen op grond van onvolledige of onjuiste opgave van grootte, vorm, aard, bestemming, belendingen of lasten van de in erfpacht uitgegeven grond alsmede op grond van rechten, welke derden daarop zouden kunnen doen gelden.
3. Hij zal Schieland niet aansprakelijk kunnen stellen wegens belemmering van het genot van de in erfpacht uitgegeven grond tengevolge van daarin aanwezige werken of restanten van werken of vroegere beplantingen.
4. Hij zal nimmer enige vermindering, kwijtschelding of teruggave van de canon kunnen vorderen, wegens aan de, in erfpacht uitgegeven grond, toegebrachte schade, door welke oorzaak deze ook mocht zijn ontstaan.
5. De erfpachter aanvaardt de in erfpacht uitgegeven grond en/of gebouwen in de toestand, waarin deze zich op de dag van het ingaan van het erfpachtsrecht bevinden.

6. De erfpachter is verplicht de in erfpacht uitgegeven grond ten genoeg van Schieland van de aangrenzende grond en van de openbare weg af te scheiden en te allen tijde afgescheiden te houden.
7. De erfpachter is verplicht de in erfpacht uitgegeven grond en de zich daarop bevindende opstallen, gebouwen en werken ten genoeg van Schieland in goede staat te onderhouden. Voorts is hij verplicht op eigen kosten de grond op de door Schieland te bepalen hoogte te brengen en te houden, alles ten genoeg van Schieland.
8. Het is de erfpachter zonder schriftelijke toestemming van Schieland 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 kelders, buizen, kabels, leidingen en dergelijke aan te brengen.
9. Aanvragen voor het stichten van opstallen of het veranderen van opstallen en gebouwen dienen vergezeld te gaan van een duidelijke tekening.
10. Door het gebruik van de in erfpacht uitgegeven grond, of hetgeen daarop is of wordt gebouwd, zal geen hinder, gevaar of schade, ter beoordeling van Schieland, worden veroorzaakt.

De erfpachter zal daarbij geen beroep kunnen doen op een hem krachtens de Hinderwet of soortgelijke wet verstrekte vergunning.

11. Schieland behoudt zich het recht voor aan de, krachtens het onderhavige artikel, te verstrekken toestemmingen, alzodanige voorwaarden te verbinden als hem geraden zal voorkomen.
12. Ieder, die Schieland daartoe aanwijst, zal, indien de uitoefening van zijn taak dit naar het oordeel van Schieland vereist, toegang tot de in erfpacht uitgegeven grond en tot de daarop aanwezige gebouwen en opstallen hebben.
13. Alle kosten, voortvloeiende uit de vestiging van het recht van erfpacht, benevens de kosten van alle daaruit voortvloeiende akten, komen voor rekening van de erfpachter.

Artikel 4.

1. De erfpachter dient ten genoeg van Schieland alle maatregelen te nemen ter voorkoming, dat derden op de grond, de gebouwen en de opstallen zakelijke rechten verkrijgen, welker voortbestaan niet afhankelijk is van het bestaan van het erfpachtsrecht.

Eveneens dient hij ten genoeg van Schieland alle maatregelen te treffen ter voorkoming, dat op het aan Schieland in eigendom behorend onroerend goed – ten laste van de in erfpacht uitgegeven grond – zakelijke rechten ontstaan. De erfpachter verleent aan Schieland een onherroepelijke volmacht om namens de erfpachter in en buiten rechte alle met betrekking tot het vorenstaande vereiste maatregelen te nemen.

Artikel 5.

Indien ten dienste van Schieland leidingen, kabels, buizen of andere werken in, op of boven de in erfpacht uitgegeven grond en de daarop aanwezige opstallen en gebouwen moeten worden aangebracht, zal de erfpachter het aanbrengen van deze werken en het verrichten van de onderhoudsbezigheden daaraan moeten gedogen. Eventueel als gevolg van die werkzaamheden voor de erfpachter optredende schade wordt door Schieland vergoed.

Artikel 6.

1. De erfpachter zal het waterkerend vermogen van een in erfpacht uitgegeven gedeelte van een dijk of kade nimmer mogen verminderen of verzwakken en zal in voorkomende gevallen ten genoegen van Schieland alle maatregelen nemen ter voorkoming van doorbraak.
2. In geval, naar het oordeel van Schieland, buitengewone omstandigheden, of het uitvoeren van werkzaamheden de afbreking of opruiming van een of meer gebouwen of opstallen vorderen of meebrengen, zal de erfpachter zulks gedogen.
Behoudens indien tot het stichten en hebben van deze gebouwen of opstallen op de dijk of de kade krachtens provinciale verordening of keur tot wederopzegging vergunning was verleend, wordt aan de erfpachter een schadeloosstelling toegekend, waarbij artikel 2 lid 4 van overeenkomstige toepassing is.
3. Alle gewone en buitengewone herstelwerkzaamheden aan dijken en kaden anderszins zullen door de erfpachter moeten worden gedoogd. Eventueel als gevolg van die werkzaamheden voor de erfpachter optredende schade wordt door Schieland vergoed.
4. Alle werkzaamheden die ingevolge het erfpachtsrecht door de erfpachter op zijn kosten dienen plaats te vinden, zullen, indien zij naar het oordeel van Schieland niet tijdig of niet op de juiste wijze plaatsvinden, voor rekening van de erfpachter door of in opdracht van Schieland kunnen worden uitgevoerd, of verbeterd.

Artikel 7.

Alle verplichtingen uit het erfpachtsrecht zijn niet splitsbaar.

OVERDRACHT EN TOEDELING.

Artikel 8.

1. Zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Schieland is het de erfpachter of zijn rechtverkrijgenden onder algemene titel verboden:
 - a. het erfpachtsrecht, of enig deel daarvan te vervreemden;
 - b. het erfpachtsrecht, deel uitmakend van een onverdeeldheid over te dragen dan wel toe te scheiden, tenzij:
 1. het erfpachtsrecht bij die scheiding en verdeling in zijn geheel wordt toebedeeld aan een natuurlijk persoon;
 2. het erfpachtsrecht in zijn geheel krachtens legaat wordt afgegeven aan een natuurlijk persoon;
 - c. het erfpachtsgoed onder welke titel ook, geheel of gedeeltelijk aan derden in gebruik te geven;
 - d. afstand te doen van het erfpachtsrecht;
 - e. op het erfpachtsgoed of erfpachtsrecht zakelijke rechten te vestigen, uitgezonderd het recht van hypotheek;
2. De erfpachter verbeurt terzake van elke handeling in strijd met het in het eerste lid van dit artikel, met uitzondering van het onder b bepaalde, een onmiddellijk opeisbare boete ten bedrage van het tienvoud van de jaarlijkse canon.
3. Aan de in het eerste lid van dit artikel bedoelde toestemming, kunnen door Schieland voorwaarden worden verbonden tot behoud van de doeleinden waartoe de grond in erfpacht werd uitgegeven. Deze voorwaarden houden in ieder geval in, dat de verkrijger van het erfpachtsrecht zich onderwerpt aan alle voorwaarden van de erfpachtsovereenkomst, waartoe de vervreemder van het erfpachtsrecht zich had verbonden.
4. De in lid 1, sub a van dit artikel bedoelde toestemming tot vervreemding van het erfpachtsrecht is niet vereist bij verkoop van het erfpachtsrecht in zijn geheel aan één bloedverwant van de erfpachter in de rechte opgaande en nederdalende lijn.
5. Bij overdracht of toedeling van het erfpachtsrecht is de nieuwe erfpachter gehouden binnen één maand na de datum van de overdracht of toedeling van dit feit aan Schieland mededeling te doen.
Tegelijk dienen te worden overgelegd de stukken, waaruit de overdracht of toedeling blijkt.

6. Deze rechtsopvolger is wel verplicht binnen één maand na de datum van de overdracht aan Schieland te voldoen hetgeen zijn rechtsvoorganger nog met betrekking tot het erfpachtsrecht verschuldigd was. Het in artikel 2, lid 6 bepaalde is in dit geval van overeenkomstige toepassing.
7. Bij niet-naleving van het in het voorgaande lid van dit artikel bepaalde, zal artikel 2, lid 9, toepassing kunnen vinden.

Artikel 9.

1. Indien:
 - a. de erfpachter overlijdt of vermoedelijk overleden wordt verklaard;
 - b. de erfpachter in staat van faillissement wordt verklaard of surséance van betaling verkrijgt, of op welke andere wijze ook het vrije beheer over zijn vermogen verliest;
 - c. de huwelijksgoederen-gemeenschap waarin de erpachter is gehuwd en waarvan het erfpachtsrecht deel uitmaakt, anders dan door het overlijden van de erfpachter wordt ontbonden;
 - d. een rechtspersoon, een vennootschap onder firma, commanditaire vennootschap of enigerlei andere vennootschap, welke eigenares is van het erfpachtsrecht wordt ontbonden of tenietgaat, zijn de erfpachter of zijn rechtverkrijgenden verplicht daarvan binnen drie maanden schriftelijk mededeling te doen aan Schieland. Daarbij dienen zij mede te delen op wie het erfpachtsrecht onder algemene titel is overgegaan.
2. Binnen een jaar na het overlijden of de ontbinding van de huwelijksgemeenschap, danwel het opheffen van de rechtspersoonlijkheid als bedoeld in het eerste lid dienen de rechtverkrijgenden onder algemene titel, de erfpachter of zijn vertegenwoordiger zich ter verkrijging van de toestemming als bedoeld in artikel 8 eerste lid tot Schieland te wenden.
3. Wanneer de erfpachter of zijn rechtverkrijgenden handelen in strijd met het bepaalde in artikel 9 lid 1 letter b, alsmede wanneer het erfpachtsrecht onder algemene titel overgaat op een of meer rechtspersonen kan Schieland besluiten tot opzegging van het erfpachtsrecht.

Het besluit tot opzegging 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 Schieland dienen te worden gesteld. Tussen de datum van het besluit en de datum van beëindiging van het erfpachtsrecht zal een tijdruimte van ten hoogste één maand liggen. Binnen veertien dagen na de datum van het besluit tot opzegging wordt door Schieland aan de rechtverkrijgenden van de erfpachter en aan de hypotheekhouder bij deurwaardersexploit van het besluit tot opzegging kennis gegeven. Het erfpachtsrecht zal geëindigd zijn op de in het besluit tot opzegging uitgedrukte datum. Schieland is onherroepelijk gemachtigd van de bovenstaande wijze van beëindiging van het erfpachtsrecht in de openbare registers aantekening te doen stellen.

VERPLICHTINGEN BIJ BEËINDIGING VAN HET

ERFPACHTSRECHT

Artikel 10.

1. In alle gevallen, waarin het erfpachtsrecht eindigt door verloop van de tijd, waarvoor het is gevestigd, is de erfpachter verplicht de door Schieland te bepalen opstallen op eigen kosten op de datum van beëindiging gesloopt te hebben en de grond, alsmede de niet voor sloping aangewezen opstallen, ten genoegen van Schieland geheel ontruimd te harer beschikking te stellen.
2. Voor opstallen, welke door de erfpachter of diens rechtsvoorganger(s) zijn gesticht en niet voor sloping worden aangewezen, ontvangt de erfpachter een vergoeding vast te stellen overeenkomstig de in artikel 2 lid 4 omschreven wijze.
3. Schieland is onherroepelijk gevolmachtigd om vergoedingen krachtens het erfpachtsrecht uit te keren aan de betrokken hypotheekhouders.

4. Gedurende zes maanden voor het eindigen van het erfpachtsrecht op de in artikel 2 bedoelde wijze, is de erfpachter verplicht, de grond en het daarop gestichte zonder enige vergoeding voor gegadigden ter bezichtiging te stellen op door Schieland te bepalen dagen en uren.

BEPALINGEN VOOR HYPOTHEEKHOUDERS

Artikel 11.

1. Bij bezwaring van het erfpachtsrecht met hypotheek moeten hypotheekhouders daarvan aan Schieland kennis geven.
2. De hypotheekhouders zullen eveneens aan Schieland moeten kennisgeven 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 de algemene voorwaarden niet anders is bepaald, vinden alle kennisgevingen door Schieland aan de hypotheekhouders plaats bij aangetekend schrijven.
5. Deze kennisgevingen worden gericht aan de door de hypotheekhouders gekozen woonplaats.
Van wijziging van woonplaats-keuze moeten de hypotheekhouders aan Schieland bij aangetekende brief kennisgeven.

Artikel 12.

1. Schieland zal niet tot verlening of wijziging van het erfpachtsrecht overgaan, zonder de hypotheekhouders van dit voornemen schriftelijk in kennis te stellen.
2. Schieland zal zonder toestemming van de hypotheekhouders niet medewerken aan tussentijdse beëindiging van het erfpachtsrecht.
3. Bij ingebreke zijn van de erfpachter in de betaling van de canon en van het verder ter zake van het erfpachtsrecht verschuldigde, zal door Schieland van dit verzuim aan de hypotheekhouders kennis worden gegeven, teneinde dezen gedurende één maand na deze kennisgeving in de gelegenheid te stellen het verschuldigde alsnog te voldoen.