



Algemene erfpachtvoorwaarden Schieland 1993

ALGEMENE ERFPACHTVOORWAARDEN VAN SCHIELAND 1993

Zoals vastgesteld bij besluit van de verenigde vergadering d.d. 31 maart 1993. Gewijzigd bij besluit van de verenigde vergadering d.d. 22 juni 1994 (artikelen 1, 3, 4, 8 en 19)

DEFINITIES

Artikel 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, eigenaar van de in erfpacht uitgegeven grond.
- b. Erfpachter: degene waarmee Schieland een erfpachtovereenkomst heeft gesloten en - indien deze geen erfpachter meer is - mutatis mutandis diens rechtsopvolger(s). Indien de erfpachter uit meerdere personen bestaat, zijn dezen voor alle verplichtingen jegens Schieland hoofdelijk verbonden.
- c. Het in erfpacht uitgegevene: de in akte van uitgifte, waarin naar deze algemene voorwaarden wordt verwezen, nader aangeduide grond, met de zich daarop bevindende beplantingen en opstallen, en/of de daaraan toegekende bestemmingen zoals door de erfpachter in de bedoelde akte is aanvaard.
- d. Opstallen: de zich op de in erfpacht uitgegeven grond bevindende gebouwen en werken. Onder opstallen wordt mede verstaan alle steenstukken, funderingsresten, palen, buizen, kabels, steigers, bestratingen en afscheidingen op of in de grond door de erfpachter of door vroegere gebruikers vóór het ingaan van het recht van erfpacht gesticht, geplaatst of gebouwd.
- e. Prijnsindexcijfer: het totaal van de reeks van de totale bevolking, zoals gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek. Per 1 januari 1994 geldt: het consumentenprijsindexcijfer voor alle huishoudens.

UITGIFTE

Artikel 2

De uitgifte in erfpacht vindt plaats bij notariële akte van vestiging.

CANON

Artikel 3

1. De erfpachter is verplicht aan Schieland jaarlijks een geldsom - de canon - te betalen.
2. Bij het bepalen van de aanvangscanon wordt uitgegaan van de voor de grond voor het moment van uitgifte door of vanwege dijkgraaf en hoogheemraden, op basis van een uitgebracht taxatierapport vast te stellen grondwaarde vermenigvuldigd met vijfenzeventig procent en vermenigvuldigd met de dan geldende canonrente.
3. De in het tweede lid bedoelde grondwaarde wordt bepaald met inachtneming van eventueel terzake geldende overheidsvoorschriften, de ontwikkeling in de marktprijzen van onroerende zaken alsmede met het oog op het gebruik van de grond en de opstallen dat aan de erfpachter is of wordt toegestaan.
4. De canon wordt na ommekomst van het eerste jaar en vervolgens jaarlijks aangepast door de grondwaarde aan te passen. Deze aanpassing vindt plaats door de grondwaarde te verhogen met het percentage van de verwachte inflatie, zoals opgenomen in de voorjaarsnota van Schieland in het jaar voorafgaande aan het jaar waarvoor de aangepaste canon geldt.
Indien in het jaar daarop blijkt dat het geraamde inflatiepercentage afwijkt van het percentage, gebaseerd op het werkelijke prijsindexcijfer voor het jaar waarop de raming

betrekking heeft, vindt bij de volgende aanpassing een correctie plaats.

Het vorenstaande is van overeenkomstige toepassing na herziening van de grondwaarde als bedoeld in het tweede lid van artikel 4.

5. De canonrente wordt door of vanwege dijkgraaf en hoogheemraden vastgesteld op het gemiddelde rentepercentage van staatsleningen over de tien jaren voorafgaande aan het jaar waarin de nieuwe canonrente wordt vastgesteld, verminderd met de inflatie over deze periode.

HERZIENING VAN DE CANONRENTE EN VAN DE GRONDWAARDE

Artikel 4

1. Telkenmale na verloop van tien jaar wordt de toe te passen canonrente herzien. Als nieuwe canonrente gaat gelden het laatste percentage dat voor de aanpassing door dijkgraaf en hoogheemraden ingevolge het vijfde lid van artikel 3 is vastgesteld. De tienjaarlijkse periode wordt steeds berekend vanaf 1 januari. Een canonherziening ingevolge artikel 6 brengt geen verandering in het tijdstip van aanpassing van de canon. Aanpassing vindt dan plaats van de gehele canon.
2. Indien bij een duur van de erfpacht van vijftig jaar dijkgraaf en hoogheemraden van mening zijn dat de grondwaarde zoals deze is vastgesteld na indexering, gelet op de ontwikkeling in de marktprijzen ter plaatse niet de juiste is, kunnen zij telkens na verloop van tien jaar de grond laten taxeren overeenkomstig de in het derde lid vermelde procedure.
3. De nieuwe grondwaarde wordt, behoudens in de hierna te noemen gevallen, bindend vastgesteld door drie deskundigen, van wie één wordt aangewezen door dijkgraaf en hoogheemraden en één door de erfpachter; deze deskundigen benoemen gezamenlijk de derde deskundige. De grondwaarde wordt bepaald overeenkomstig artikel 3, derde lid, en door de deskundigen in een gezamenlijk rapport vastgelegd. Onder deskundige wordt verstaan een beëdigd taxateur.

Dijkgraaf en hoogheemraden doen de erfpachter vóór 1 april voorafgaande aan het jaar waarin de wijziging van de canon zal ingaan, schriftelijk mededeling van hun voornemen als bedoeld in het tweede lid. Deze mededeling vermeldt de naam van de door hen aangewezen deskundige en bevat het verzoek aan de erfpachter binnen een maand eveneens een deskundige aan te wijzen. Bij gebreke van een tijdige aanwijzing door de erfpachter, dan wel indien de erfpachter daarom verzoekt, wordt de grondwaarde bindend vastgesteld door de door dijkgraaf en hoogheemraden aangewezen deskundige en in een rapport vastgelegd. Bij gebreke van overeenstemming tussen de twee deskundigen omtrent de te benoemen derde deskundige vóór 16 mei voorafgaande aan het jaar waarin de wijziging van de canon zal ingaan wordt deze op verzoek van dijkgraaf en hoogheemraden benoemd door de rechtbank te Rotterdam.

De kosten van de deskundigen komen voor rekening van degene die deze heeft aangewezen. De kosten van de derde deskundige worden door partijen ieder voor de helft gedragen.

Het deskundigenrapport wordt vóór 1 juli voorafgaande aan het jaar waarin de wijziging van de canon zal ingaan aan de partijen ter hand gesteld.

Dijkgraaf en hoogheemraden stellen het bedrag van de herziene canon vast op basis van de grondwaarde zoals bindend geadviseerd in het deskundigenrapport en voor het overige met inachtneming van het bepaalde in artikel 3 tweede lid. Zij delen het bedrag van de herziene canon de erfpachter mede vóór 1 augustus voorafgaande aan het jaar waarin de wijziging van de canon zal ingaan.

VERNIEUWDE UITGIFTE

Artikel 5

Indien een erfpacht expireert en met betrekking tot dezelfde zaak een nieuwe erfpachtovereenkomst met dezelfde erfpachter wordt aangegaan, wordt de canon voor de nieuwe erfpacht bepaald op de wijze als genoemd in artikel 3, tweede lid.

WIJZIGING VAN HET GRONDGEBRUIK

Artikel 6

Herziening van de grondwaarde anders dan overeenkomstig artikel 4 en als gevolg daarvan de canon geschiedt uitsluitend naar aanleiding van een door de erfpachter voorgenomen en door dijkgraaf en hoogheemraden krachtens artikel 10 goedgekeurde wijziging van het gebruik van de grond en/of de opstallen die een economische meerwaarde van de grond oplevert.

De op dat moment geldende canonrente is van toepassing.

BETALING VAN DE CANON

Artikel 7

1. De canon dient jaarlijks bij vooruitbetaling vóór of op twee januari van ieder jaar te worden voldaan.
2. Indien de canon niet voor twee januari is voldaan en na het verlopen van de in de ingebrekestelling genoemde termijn nog niet is voldaan, wordt het verschuldigde bedrag verhoogd met een bedrag gelijk aan één procent van de canon met een minimum van tien gulden voor elke ingegane week verzuim.
3. Wanneer de in het tweede lid genoemde verhoging verschuldigd is, behoeft de betaling van de canon zonder gelijktijdige betaling van die verhoging niet te worden geaccepteerd.

DUUR VAN DE ERFPACHT

Artikel 8

1. De uitgifte in erfpacht vindt plaats voor dertig of vijftig jaar, naar keuze van de erfpachter.
2. Alle kosten met betrekking tot de uitgifte dan wel verlenging van de erfpacht zijn voor rekening van de erfpachter.

BEPALINGEN DE ERFPACHTER BETREFFENDE

Artikel 9

1. De erfpachter wordt geacht met het in erfpacht uitgegeven perceel grond en de zich daarop eventueel bevindende opstallen alsmede met de in de betreffende akte van vestiging gemelde grootte en gesteldheid daarvan volkomen bekend te zijn en daarvan geen meerdere of nadere omschrijving te verlangen.
2. De erfpachter aanvaardt de in erfpacht uitgegeven grond en/of opstallen in de toestand, waarin deze zich op de dag van het ingaan van het erfpachtsrecht bevinden.
3. Hij doet afstand van iedere actie, welke hij tegen Schieland zou kunnen instellen op grond van onvolledige of onjuiste opgave van grootte, vorm, aard of bestemming.
4. De erfpachter zal nimmer enige vermindering, kwijtschelding of teruggave van de canon kunnen vorderen wegens aan de in erfpacht uitgegeven grond toegebrachte schade van welke aard ook, ongeacht de oorzaak daarvan.
5. De erfpachter is verplicht de in erfpacht uitgegeven grond en de zich daarop bevindende opstallen in goede staat te houden.
6. De erfpachter dient alle maatregelen te nemen om te voorkomen dat derden op de opstallen (beperkte) rechten verkrijgen, welke voortbestaan niet afhankelijk is van het bestaan van het erfpachtsrecht.
Eveneens dient hij alle maatregelen te treffen om te voorkomen dat op aan Schieland in eigendom behorende onroerende zaken - ten laste van de in erfpacht uitgegeven grond (beperkte) rechten ontstaan.

BESTEMMING EN GEBRUIK

Artikel 10

1. De erfpachter mag zonder toestemming van Schieland niet de aard en/of bestemming of het gebruik van het in erfpacht uitgegevene wijzigen, werken of beplantingen stichten, aan bestaande gebouwen of werken veranderingen aanbrengen, noch in de grond kelders, buizen, kabels, leidingen en dergelijke aanleggen.

2. Aanvragen voor het stichten van gebouwen of werken of veranderingen hiervan dienen vergezeld te gaan van een duidelijke tekening.
3. Schieland behoudt zicht het recht voor aan de, krachtens het eerste lid te verstrekken toestemming, zodanige voorwaarden te verbinden die hem noodzakelijk voorkomen.

OVERDRACHT EN TOEDELING

Artikel 11

1. Zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Schieland is het de erfpachter en zijn rechtverkrijgenden onder algemene titel verboden:
 - a. het erfpachtsrecht of enig deel daarvan te vervreemden, daaronder toedeling van het erfpachtsrecht en vestiging van beperkte rechten begrepen;
 - b. op het erfpachtsrecht en het in erfpacht uitgegevene (beperkte) rechten te vestigen, uitgezonderd het recht van hypotheek.
 - c. een gebouw aanwezig op de in erfpacht uitgegeven grond te splitsen in appartementsrechten.
2. De erfpachter is verplicht in geval van gehele of gedeeltelijke overdracht van het erfpachtsrecht of de vestiging van een beperkt recht de bepalingen waaronder de erfpacht is verleend aan zijn rechtverkrijgende op te leggen door deze in de akte van overdracht of overgang casu quo overeenkomst op te nemen of daarnaar te verwijzen.
3. Bij overdracht of toedeling van het erfpachtsrecht is de nieuwe erfpachter gehouden binnen een maand na de datum van overdracht of toedeling een door partijen ondertekend en in de openbare registers ingeschreven exemplaar van de akte van vestiging aan Schieland te zenden.
4. De erfpachter verbeurt terzake van elke handeling in strijd met het eerste lid na ingebrekestelling een boete ten bedrage van eenmaal de jaarlijkse canon met een maximum van vijfhonderd gulden.

Artikel 12

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 erfpachter is gehuwd en waarvan het erfpachtsrecht deel uitmaakt, anders dan door overlijden van de erfpachter wordt ontbonden;
- d. een rechtspersoon, die eigenaar is van het erfpachtsrecht wordt ontbonden of teniet gaat;
zijn de erfpachter, zijn rechtverkrijgende dan wel de namens hem optredende curator verplicht daarvan binnen drie maanden schriftelijk mededeling te doen aan Schieland. Daarbij dienen zij mede te delen op wie het erfpachtsrecht is overgegaan.

ONDERERFPACHT, VERHUUR OF VERPACHTING

Artikel 13

De erfpachter is niet bevoegd de zaak geheel of ten dele in ondererfpacht uit te geven, te verhuren of te verpachten.

OPZEGGING DOOR DE ERFPACHTER

Artikel 14

De erfpachter kan de erfpacht opzeggen. De opzegging dient tenminste een jaar voor het tijdstip waartegen wordt opgezegd bij exploit te geschieden. De erfpachter draagt de zorg voor inschrijving van het exploit en van de feitelijke beëindiging in de openbare registers.

OPZEGGING DOOR SCHIELAND

Artikel 15

1. Schieland kan de erfpacht opzeggen indien de erfpachter in verzuim is de canon over twee achtereenvolgende jaren te betalen of in ernstige mate tekortschiet in de nakoming van de krachtens deze algemene voorwaarden en/of bijzondere voorwaarden op hem

rustende verplichtingen.

De opzegging dient bij exploit tenminste een maand voor het tijdstip waartegen wordt opgezegd te geschieden.

2. Een opzegging als bedoeld in het eerste lid moet op straffe van nietigheid binnen acht dagen worden betekend aan degenen die als beperkt gerechtigde of beslaglegger op de erfpachter in de openbare registers staan ingeschreven.
3. Indien vóór de, in het op grond van het bepaalde in het eerste lid genoemde besluit tot opzegging genoemde datum van beëindiging van het erfpachtsrecht de oorzaak van de opzegging mocht worden weggenomen en voor die dag bovendien de kosten van het exploit alsmede de andere door Schieland gemaakte kosten bijvoorbeeld advocaatkosten, deurwaarderskosten, kosten van inschrijving aan Schieland worden vergoed, verliest het besluit tot opzegging zijn kracht en wordt het geacht niet te zijn genomen.
4. Schieland kan de erfpacht eveneens opzeggen ten behoeve van de waterkering of enig ander waterstaatkundig belang van het waterschap.
De opzegging dient bij exploit tenminste een jaar voor het tijdstip waartegen wordt opgezegd te geschieden.
5. Schieland doet het exploit en de feitelijke beëindiging in de openbare registers inschrijven.

VERPLICHTINGEN BIJ BEËINDIGING VAN HET ERFPACHTSRECHT

Artikel 16

1. In de gevallen waarin het erfpachtsrecht eindigt is de erfpachter verplicht de door Schieland aangewezen aanwezige opstallen op eigen kosten op de datum van beëindiging weggenomen te hebben en het in erfpacht uitgegevene in de toestand teruggebracht te hebben als waarin hij het verkregen heeft.
2. Bij gebreke daarvan zal Schieland de bevoegdheid hebben de nodige voorzieningen op kosten van de erfpachter te doen treffen.

VERGOEDING NA EINDE ERFPACHT

Artikel 17

1. Na het einde van de erfpacht heeft de voormalige erfpachter recht op vergoeding voor de waarde van nog aanwezige opstallen die door hemzelf of een rechtsvoorganger zijn aangebracht of van de eigenaar tegen vergoeding der waarde zijn overgenomen, behoudens het bepaalde in het tweede lid van dit artikel.
2. De voormalige erfpachter heeft na het einde van de erfpacht geen recht op vergoeding van de waarde van nog aanwezige opstallen, die door hemzelf of een rechtsvoorganger zijn aangebracht of van Schieland zijn overgenomen:
 - a. indien de in erfpacht gegeven grond een andere bestemming had dan die van woningbouw;
 - b. indien de erfpachter de gebouwen, werken en beplantingen niet zelf heeft bekostigd;
 - c. indien de erfpacht geëindigd is door opzegging van de erfpachter;
 - d. voor zover de gebouwen, werken en beplantingen onverplicht waren aangebracht en hij ze bij het einde van de erfpacht mocht wegnemen.

VERPLICHTINGEN T.A.V. HYPOTHEEKHOUDERS

Artikel 18

1. Ingeval het erfpachtsrecht met een hypotheekrecht wordt bezwaard, is de hypotheekhouder verplicht om binnen een maand na vestiging hiervan aan Schieland een afschrift van de in de openbare registers ingeschreven akte van hypotheekverlening te zenden.
2. Van het tenietgaan van het hypotheekrecht of van de doorhaling van de hypothecaire inschrijving zal de hypotheekhouder binnen een maand na tenietgaan of doorhaling kennis geven aan Schieland.
3. Schieland zal niet tot het opnieuw uitgeven of wijziging van de akte van vestiging van het erfpachtsrecht overgaan, zonder de bij Schieland bekende hypotheekhouders van dit voornemen in kennis te stellen.
4. Schieland zal de hypotheekhouders schriftelijk in kennis stellen van een ingebrekestelling

als bedoeld in artikel 7 tweede lid en artikel 11 vierde lid.

5. Alle kennisgevingen door Schieland aan de hypotheekhouders vinden plaats bij aangetekend schrijven, gericht aan de door de hypotheekhouders gekozen woonplaats.
6. Schieland zal zonder toestemming van de bij Schieland bekende hypotheekhouders niet meewerken aan tussentijdse opzegging of beëindiging van het erfpachtsrecht door de erfpachter.
7. Bij in verzuim zijn van de erfpachter in de betaling van de canon, zal door Schieland van dit verzuim aan de hypotheekhouder(s) kennis worden gegeven, teneinde dezen gedurende één maand na deze kennisgeving in de gelegenheid te stellen het verschuldigde bedrag alsnog te voldoen.

AFKOOP

Artikel 19

Afkoop van de toekomstige canons is mogelijk bij het aangaan van een nieuw contract.

Afkoop vindt plaats voor maximaal dertig of vijftig jaar tegen marktrente met correctie voor inflatie.

OVERGANGSREGELING ERFPACHTEN 1996

zoals besloten door de v.v. op 8 mei 1996

Onverminderd het bepaalde in de Overgangsregeling Erfpachten 1994 en de vaststellingsovereenkomst d.d. 14 december 1994 en met inachtneming van de toelichting en overwegingen zoals verwoord in onderdeel 4 van het voorstel van 1 mei 1996 worden dijkgraaf en hoogheemraden gemachtigd:

- I om met betrekking tot de erfpachtcontracten onder vigeur van de algemene erfpachtvoorwaarden 1958, 1975 respectievelijk 1981, die per 1 januari 1996 afliepen c.q. konden worden herzien en ten aanzien waarvan terzake een aanbod is gedaan voor herziening of een nieuw contract, met de erfpachter een nieuw contract aan te gaan onder de algemene erfpachtvoorwaarden 1993, waarbij - indien en voor zover ten aanzien van de in 1995 in opdracht van Schieland getaxeerde grondwaarde overeenkomstig de algemene erfpachtvoorwaarden 1993 een hertaxatie in opdracht van de erfpachter heeft plaatsgevonden - gedurende de eerste tien jaar van de looptijd van het nieuwe contract de canon wordt berekend op basis van de grondwaarde zoals gehertaxeed in opdracht van de erfpachter.
- II om met betrekking tot de op 2 januari 1996 bestaande erfpachtcontracten onder vigeur van de algemene erfpachtvoorwaarden 1958, 1975 respectievelijk 1981, met de erfpachter met ingang van het moment van de eerstkomende herziening dan wel van expireren een nieuw contract aan te gaan onder de algemene erfpachtvoorwaarden 1993, waarbij in afwijking van het in art. 3, tweede lid, van de algemene erfpacht-voorwaarden 1993 bepaalde percentage van 75%, gedurende de eerste tien jaar van de looptijd van het nieuwe contract de canon wordt berekend op basis van de grondwaarde, als bedoeld in de algemene erfpachtvoorwaarden 1993, te vermenigvuldigen met 50%;
- III bij de vaststelling van de grondwaarde is artikel 4 van de Algemene Erfpachtvoorwaarden 1993 zoals deze zijn gewijzigd op 8 mei 1996 van overeenkomstige toepassing.
