

# **ALGEMENE ERFPACHTVOORWAARDEN 1984**

**VAN DE**

**GEMEENTE PURMEREND**

Vastgesteld bij raadsbesluit van 28 juni 1984, nummer 84-150, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Holland bij besluit van 17 juli 1984, nummer 121, aldus vastgestelde "Algemene Erfpachtvoorwaarden 1984 van de Gemeente Purmerend" zijn vastgelegd in een notariële akte, welke is verleden op 31 juli 1984 ten overstaan van notaris Mr. J.P. Schmal te Purmerend; een afschrift van deze akte is overgeschreven te hypotheekkantore te Alkmaar op 2 augustus 1984 in deel 4784 nummer 58.

# HOOFDSTUK 1: DE UITGIFTE IN ERFPACHT

## *Artikel 1: De uitgifte in erfpacht*

- 1.1 De uitgifte in erfpacht vindt plaats door het verlijden van de notariële akte, waarin het recht van erfpacht is vastgelegd, en welke bestemd is om te worden overgeschreven in de Openbare Registers.  
De uitgifte geschiedt onder deze algemene bepalingen overigens voor elke afzonderlijke uitgifte vast te stellen bijzondere voorwaarden. Deze bepalingen en voorwaarden als mede de op grond van het bepaalde in voorwaarden alsmede de op grond van het bepaalde in artikel 27 daarin aangebrachte wijzigingen en toevoegingen worden in deze algemene bepalingen ook wel met “de erfpachtvoorwaarden” aangeduid.
- 1.2 De uitgifte in erfpacht vindt slechts plaats indien de Gemeenteraad daartoe besluit en indien Gedeputeerde Staten van Noord-Holland casu quo in beroep de Kroon dat besluit goedkeuren. De gemeente kan vorenbedoeld besluit onder nader te bepalen voorwaarden aan het college van burgemeester en wethouders delegeren.
- 1.3 De akte moet binnen drie maanden na het onherroepelijk geworden besluit van de gemeenteraad tot uitgifte worden verleden ten overstaan van een te Purmerend gevestigde notaris ter keuze van de erfpachter, of bij het ontbreken daarvan ter keuze van de burgemeester en wethouders. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd op verzoek van de erfpachter deze termijn te verlengen onder eventueel nader vast te stellen voorwaarden.
- 1.4 Aan de gemeente wordt op kosten van de erfpachter een eerste grosse uitgereikt van de akte uitgifte.
- 1.5 Alle kosten verbonden aan het vestigen van het recht van erfpacht, alsmede eventueel verschuldigde omzetbelasting of overdrachtsbelasting voor de tenuitvoerlegging daarvan, van het constateren van de vooruitbetaling van de canon of van enige andere wijziging van het recht van erfpacht, komen voor de rekening van de erfpachter. Voorzover deze kosten door de gemeente mochten zijn voorgeschoten moeten deze bij het verlijden van akte van uitgifte aan haar worden terugbetaald.

## ***Artikel 2: Woonplaatskeuze***

Behoudens ontheffing van burgemeester en wethouders moet de erfpachter bij de akte van uitgifte in erfpacht voor zich en zijn rechtverkrijgenden met betrekking tot het recht van erfpacht woonplaats kiezen binnen de gemeente Purmerend. In geval de erfpachter wijzigingen van de gekozen woonplaats binnen de gemeente Purmerend wenst, dient hij daarvan bij aangetekend schrijven aan burgemeester en wethouders kennis te geven. Zolang de keuze van een andere woonplaats binnen de gemeente Purmerend niet op de hiervoor vermelde wijze ter kennis van de gemeente is gebracht, worden alle kennisgevingen, opzeggingen etcetera geacht rechtsgeldig op de gekozen woonplaats te zijn gedaan.

## ***Artikel 3: Gevolgen van faillissement en dergelijke***

Indien de aanvrager vóór het verlijden van de akte van uitgifte in erfpacht in staat van faillissement wordt verklaard, surseance van betaling heeft verkregen, dan wel onder curatele is gesteld, alsmede bij inbeslagname van zijn roerende of onroerende goederen, vervallen de aanvragen en de overeenkomst tot uitgifte in erfpacht van rechtswege, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist.

## ***Artikel 4: Ingebruikneming***

- 4.1 De erfpachter kan het onroerend goed in gebruik aanvaarden op de datum van de uitgifte in erfpacht. Burgemeester en wethouders kunnen de erfpachter onder eventueel nader te stellen voorwaarden toestaan het onroerend goed eerder in gebruik te nemen.
- 4.2 Indien door de gemeente toestemming is gegeven voor eerdere ingebruikneming komen vanaf het tijd van de eerdere ingebruikneming alle risico's, lasten en verplichtingen verbonden aan het onroerend goed voor rekening van de erfpachter. Desbetreffende declaraties van de gemeente dienen door erfpachter binnen een maand na aanbidding te zijn voldaan.
- 4.3 Onder lasten als bedoeld in artikel 4.2 wordt tevens verstaan een eventuele vergoeding wegens eerdere ingebruikneming.

## ***Artikel 5: Duur van het erfpachtrecht***

De grond en de daarop aanwezige dan wel nog te realiseren bebouwing, in deze algemene bepalingen ook wel "het onroerend goed" te noemen, wordt uitgegeven in voortdurende erfpacht, waarbij erfpachtstijdsvakken zullen gelden van telkens vijftig jaren. Het eerste erfpachtstijdvak begint op de datum van uitgifte in erfpacht.

## ***Artikel 6: De aanvaarding***

- 6.1 Het onroerend goed wordt in erfpacht uitgegeven in de staat waarin het zich bij de uitgifte bevindt, vrij van hypothecaire inschrijvingen en beslagen, doch overigens met alle heersende en lijdende erfdienstbaarheden en verdere rechten en lasten daaraan verbonden, zonder dat de gemeente tot enige andere vrijwaring is gehouden dan tot die wegens uitwinning, hypothecaire inschrijving en beslagen.
- 6.2 De juiste situering en begrenzing van de grond en van de daarop te stichten casu quo bestaande opstallen zullen door of vanwege burgemeester en wethouders worden aangegeven
- 6.3 De erfpachter wordt geacht het hem in erfpacht uitgegeven onroerend goed volkomen te kennen en heeft nimmer aanspraak op aanpassing van de canon wegens verkeerde of onvolledige opgave van vorm, aard, bestemming of belendingen. Indien evenwel sprake is van een bij kadastrale opmeting geconstateerd verschil in grootte van de in erfpacht uitgegeven van vijf procent (5%) of meer ten opzichte van hetgeen in de akte van uitgifte is bepaald zal verrekening plaatsvinden indien die constatering plaatsvindt binnen één jaar na uitgifte.
- 6.4 De kosten van een eventuele kadastrale opmeting zijn voor rekening van de erfpachter.
- 6.5 De erfpachter kan geen herziening, kwijtschelding of teruggave van de canon vorderen wegens schade of onheilen van welke aard ook, noch wegens het gemis van het genot van de in erfpacht uitgegeven grond, hetzij geheel, hetzij gedeeltelijk. Indien de erfpachter evenwel gedurende vijf achtereenvolgende jaren van het genot geheel is beroofd zal hem kwijtschelding verschuldigd zijn voor de tijd van het gemis.

## **HOOFDSTUK II: FINANCIËLE VERPLICHTINGEN VAN DE ERFPACHTER**

### ***Artikel 7: Periodieke canonbetalingsverplichting***

- 7.1 Voor het recht van erfpacht geldt een jaarlijkse geldelijke tegenprestatie, de canon genaamd.
- 7.2 De canon wordt ten tijde van de uitgifte in erfpacht berekend naar een percentage van de grondwaarde, welk percentage, onverminderd het bepaalde in artikel 10.2, gedurende een erfpachtstijdvak onveranderd blijft.
- 7.3 Het in artikel 7.2 bedoelde percentage komt overeen met het door burgemeester en wethouders vastgestelde percentage voor het jaar waarin de ontwerp-erfpachtovereenkomst door de erfpachter is ondertekend.
- 7.4 Het door burgemeester en wethouders jaarlijks vast te stellen percentage als in het vorige lid bedoeld is het gemiddelde van de percentages van de rente, welke de gemeente Purmerend verschuldigd is voor bij de Bank voor Nederlandsche Gemeenten te 's-Gravenhage op te nemen geldleningen tegen koers honderd (100), af te lossen in vijf en twintig gelijke jaarlijkse termijnen, geldende per een januari van het betreffende jaar en de eerste werkdagen van de daaraan voorafgaande elf kwartalen, vermeerderd in totaal met vijf en twintig/honderdsteprocent (0,25%) wegens administratiekosten en afschrijvingsreserve. Wanneer voor een lening als hiervoor bedoeld een rentenotering

ontbreekt, dan geldt voor de betreffende eerste werkdag van het kwartaal het rentepercentage van een lening, welke eerst genoemde lening qua aflossingssysteem en gemiddelde looptijd het dichtst benadert en waarvoor wel een rentenotering geldt. Het aldus berekende percentage wordt – naar boven afgerond op twee decimalen.

- 7.5 De grondwaarde als bedoeld in het tweede lid van dit artikel is:
- a. de kostprijs van de erfpacht uitgegeven grond, zoals deze blijkt uit de exploitatiebegroting bij het bestemmingsplan voor het betreffende gebied;
  - b. ingeval vanwege het rijk normen zijn gesteld ter zake van die kostprijs: het bedrag dat overeenkomt met de desbetreffende normen;
  - c. in andere gevallen: de prijs die voor de uitgegeven grond kan worden bedongen met takt, geduld en goed-koop-manschap.

## ***Artikel 8: Canonaanpassing door indexering***

- 8.1 De canon wordt na elke periode van vijf jaar aangepast aan 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 CBS – te publiceren prijsindexcijfer, reeks voor werknemersgezinnen met in een CBS – te publiceren prijsindexcijfer, reeks voor werknemersgezinnen met in negentienhonderd vijf en zeventig een bruto-inkomen van een en dertigduizend gulden (negentienhonderd vijf en zeventig is honderd) (1975 = 100).
- 8.2 De canon wordt voor het eerst aangepast door indexering per datum gelegen vijf jaar na de eerste vervaldag als bedoeld in artikel 11, eerste lid, en vervolgens na iedere periode van vijf jaar.
- 8.3 De aanpassing zal worden bereikt door de laatst geldende canon te vermenigvuldigen met een breuk, waarvan de teller wordt gevormd door voorgenoemde prijsindexcijfer, zoals dit definitief is gepubliceerd in de kalendermaand twee maanden vóór het tijdstip van aanpassing, en de noemer door het prijsindexcijfer, zoals dit gold twee maanden vóór de voorafgaande indexering, respectievelijk twee maanden vóór de uitgifte in erfpacht. Indien de hierboven bedoelde gegevens van het CBS te enigertijd zouden ontbreken, dan zal de gemeente gerechtigd zijn de aanpassing van de canon vervolgens andere soortgelijke maatstaven te berekenen. Indien evenwel het CBS mocht overgaan tot publikatie van voorgenoemd prijsindexcijfer op een meer recente tijdsbasis, dan zullen de cijfers van de nieuwe reeks in aanmerking worden genomen, zonedig na koppeling aan de cijfers van de voorafgaande reeksen. De wijze van koppeling zal geschieden in overleg met het CBS.

## ***Artikel 9: Canonaanpassing door grondwaardeherziening***

- 9.1 Burgemeester en wethouders kunnen in de volgende gevallen de canon aanpassen door de grondwaarde te herzien:
- a. aan het begin van een nieuw erfpachtstijdvak;
  - b. indien naar het oordeel van burgemeester en wethouders een verandering van de grond en/of de opstallen, dan wel een verandering in het gebruik daarvan, daartoe aanleiding geven en wel met ingang van de datum van die verandering.
- 9.2 In het geval als bedoeld in 9.1 onder a zal de aanpassing van de canon door herziening van de grondwaarde plaatsvinden met ingang van het nieuwe erfpachtstijdvak. Tenminste zes maanden vóór de eerste werkdag van het erfpachtstijdvak waarin de herziene canon zal ingaan zal aan de erfpachter bij aangetekende brief van het voornemen tot herziening kennis worden gegeven.

- 9.3 In het geval als bedoeld in 9.1 onder b zal het tijdstip waarop de aanpassing van de burgemeester en wethouders tot het verlenen van ontheffing voor de verandering.
- 9.4 Indien de erfpachter zich niet kan verenigen met de herziene grondwaarde geeft hij binnen twee maanden na ontvangst van de desbetreffende beslissing bij aangetekende brief hiervan kennis aan burgemeester en wethouders. Na ontvangst van deze kennisgeving zal de grondwaarde worden vastgesteld door deskundigen volgens de procedure beschreven in artikel 28.

### ***Artikel 10: Canon aanpassing door wijziging in het percentage***

- 10.1 Aan het begin van een nieuw erfpachtstijdvak kan het percentage van de canon als bedoeld in artikel 7.2 worden herzien. Het bepaalde in artikel 9.2 is van overeenkomstige toepassing.
- 10.2 Burgemeester en Wethouders kunnen in het in artikel 9.1 onder b bedoelde geval tevens het percentage van de canon aanpassen. Het bepaalde in artikel 9.3 en 9.4 is op die aanpassing van overeenkomstige toepassing.

### ***Artikel 11 : Betaling***

- 11.1 De canon moet worden voldaan in halfjaarlijkse termijnen uiterlijk voor de eerste werkdag van de maanden mei en november, voor de daaraan voorafgegane periode van een halfjaar. Deze dagen worden in deze algemene bepalingen verder de vervaldagen genoemd.
- 11.2 In afwijking van het in artikel 11.1 bepaalde dient de canon over de periode vanaf de datum van uitgifte in erfpacht tot de eerstkomende vervaldag bij vooruitbetaling te worden voldaan uiterlijk op de datum van de uitgifte in erfpacht.
- 11.3 Eveneens in afwijking van het in artikel 11.1 bepaalde dient de canon betrekking hebbende op de laatste termijn van een erfpachtstijdvak welke geen vol half jaar betreft te geschieden op de voorlaatste vervaldag.
- 11.4 De canon en al hetgeen met betrekking tot het recht van erfpacht overigens aan de gemeente is verschuldigd, moet worden betaald in gangbare Nederlandse munt zonder enige korting of schuldvergelijking uit welchen hoofde ook. De betaling geschiedt aan de comptabele der gemeente op door hem aan te geven wijze en op zodanig tijdstip dat hij op de verschijndagen over de verschuldigde bedragen kan beschikken.

### ***Artikel 12: Eigenaarslasten***

- 12.1 Alle lasten welke op of wegens de eigendom van de grond of wegens de bebouwing van de grond geheven worden, onder welke lasten mede eventueel verschuldigde omzetbelasting wordt begrepen, komen vanaf de datum van uitgifte ten laste van de erfpachter.
- 12.2 Wanneer de gemeente lasten als bedoeld in artikel 12.1 heeft betaald, geven burgemeester en wethouders daarvan schriftelijk kennis aan de erfpachter. Deze is verplicht binnen een maand na ontvangst van de kennisgeving het opgegeven bedrag aan de gemeente terug te betalen.

## **Artikel 13: Vooruitbetaling Canon**

- 13.1 Bij de uitgifte in erfpacht heeft de erfpachter het recht om zijn canonbetalingsverplichtingen over het eerste erfpachtstijdvak door betaling van een bedrag ineens af te kopen.
- 13.2 Het bedrag als bedoeld in artikel 13.1 komt overeen met de grondwaarde ten tijde van de uitgifte in erfpacht.
- 13.3 Burgemeester en wethouders zijn ten allen tijde bevoegd om met de erfpachter een regeling te treffen inzake de afkoop van zijn canonbetalingsverplichtingen over het resterende gedeelte van het lopende erfpachtstijdvak. Tegen een weigering van burgemeester en wethouders om een dergelijke regeling te treffen kan de erfpachter binnen twee maanden na de datum waarop het desbetreffende besluit ter kennis van de erfpachter is gebracht, schriftelijk in beroep gaan bij de gemeenteraad. Het beroepschrift vermeldt de groenden waarop het steunt.
- 13.4 De vooruitbetaling wordt geconstateerd bij onderhandse akte, welke burgemeester en wethouders doen overschrijven in de daartoe bestemde openbare registers.
- 13.5 Indien herziening van de grondwaarde en/of van het canonpercentage plaatsvindt op grond van het bepaalde in artikel 9.1 onder b respectievelijk artikel 10.2 zal door de erfpachter een nabetaling plaats dienen te vinden van de op grond daarvan eventueel aan de gemeente meer verschuldigde canon over het resterende gedeelte van het erfpachtstijdvak waarover de canon bij vooruitbetaling is voldaan. Op verzoek van de erfpachter kunnen burgemeester en wethouders in plaats van een betaling ineens een betalingsregeling met de erfpachter overeenkomen.

## **HOOFDSTUK III: GEBRUIK VAN HET ONTROEREND GOED**

### **Artikel 14: Bebouwing- en gebruiksbepalingen**

- 14.1 De erfpachter is verplicht binnen de tijd en de voorwaarden, bij de akte van uitgifte in erfpacht bepaald, de grond te bebouwen en deze nadien bebouwd te houden casu quo de niet voor bebouwing bestemde grond aan te leggen en nadien aangelegd te houden conform de daarvoor geldende bestemming.
- 14.2 Het is de erfpachter niet geoorloofd veranderingen in het onroerend goed aan te brengen noch daarvan een ander gebruik te maken dan bij de akte van uitgifte is vermeld.
- 14.3 Het onroerend goed dient ten genoegen van burgemeester en wethouders in goede staat te worden onderhouden en, indien de daarop gestichte opstallen geheel of gedeeltelijk verloren gaan (waaronder mede wordt begrepen gehele of gedeeltelijke sloop van de opstallen) zo spoedig mogelijk te doen herbouwen of herstellen.
- 14.4 De erfpachter vrijwaart de gemeente tegen elke aanspraak op vergoeding van kosten, schaden en interessen, welke derden wegens gehele of gedeeltelijke instorting van de opstallen tegen de gemeente zouden kunnen doen gelden.
- 14.5 Het is de erfpachter niet geoorloofd om het onroerend goed langer dan een jaar ongebruikt te laten staan.

- 14.6 Het is de erfpachter niet geoorloofd om het onroerend goed te gebruiken voor het plaatsen of aanbrengen van voorwerpen waarvan, naar het oordeel van burgemeester en wethouders, gevaar, schade, hinder dan wel bezwaar vanuit een oogpunt van welstand te duchten is.
- 14.7 Het is de erfpachter niet geoorloofd om op de grond en in hetgeen daarop is of zal worden bebouwd werkzaamheden te verrichten of een bedrijf uit te oefenen, waarvan, naar het oordeel van burgemeester en wethouders, gevaar, schade, hinder, dan wel bezwaar vanuit een oogpunt van welstand of aantasting van het milieu te duchten is.
- 14.8 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd van de in dit artikel omschreven bepalingen schriftelijk ontheffing te verlenen en aan die ontheffing voor bepaalde tijd of tot wederopzegging voorwaarden te verbinden.
- 14.9 Tegen een beslissing van burgemeester en wethouders op grond van dit artikel kan de erfpachter binnen twee maanden schriftelijk in beroep gaan bij de gemeenteraad. Het beroepsschrift houdt de gronden in waarop het steunt.

### ***Artikel 15: Gedoog- en aansluitplichten***

- 15.1 De erfpachter is verplicht toe te laten dat op, in, aan of boven het onroerend goed door of boven het onroerend goed door of vanwege de gemeente leidingen, kabels, palen, rioleringen, drainagebuizen en andere soortgelijke voorzieningen ten behoeve van openbare doeleinden met toebehoren worden aangebracht, onderhouden, hersteld en vernieuwd.
- 15.2 Alle schade, welke een onmiddellijk gevolg is van de in artikel 15.1 vermelde werkzaamheden zal, ter keuze van de gemeente door haar en op haar kosten worden hersteld dan wel aan de erfpachter worden vergoed, met dien verstande dat bij gebreke van overeenstemming de schade wordt vastgesteld door deskundigen volgens de procedure vermeld in artikel 28.
- 15.3 De erfpachter is verplicht te gedogen dat de op het onroerend goed gestichte opstallen door of vanwege de gemeente wordt aangesloten op de stads- casu quo wijk verwarming en zodra genoemde voorziening is aangelegd de door de gemeente vast te stellen aansluitkosten en abonnementsstarief op eerste schriftelijk verzoek aan de gemeente te voldoen. Wanneer op verzoek van de erfpachter de levering en/of de doorvoer van warm water wordt gestaakt of niet zal plaatsvinden is de erfpachter slechts de aansluiting verschuldigd.
- 15.4 Erfpachter is verplicht op of in het onroerend goed aansluitingen te hebben en in stand te houden ten behoeve van riolering, hemelwaterafvoer, water, electriciteit, centrale antenne inrichting (C.A.I), stadsverwarming (indien ter plaatse aanwezig) en gas (indien ter plaatse geen stadsverwarming aanwezig is).
- 15.5 Het bepaalde in artikel 15.1 tot en met 15.4 is van overeenkomstige toepassing ingeval de hierbedoelde bevoegdheden van de gemeente aan derden zijn overgedragen.
- 15.6 Het bepaalde in artikel 14.8 en 14.9 is van overeenkomstige toepassing.

## ***Artikel 16: Splitsing grond en/of erfpachtrecht***

- 16.1 Het is de verpachter niet geoorloofd het hem in erfpacht uitgegeven onroerend goed te splitsen en zijn recht betreffende een gedeelte daarvan over te dragen aan derden.
- 16.2 Het is de erfpachter niet geoorloofd het erfpachtrecht en de op de in erfpacht gerealiseerde bebouwing te splitsen in appartementsrechten
- 16.3 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd van de bepalingen in artikel 16.1 en 16.2 schriftelijk ontheffing te verlenen en aan die ontheffing voor bepaalde tijd of tot wederopzegging voorwaarden te verbinden.
- 16.4 Tegen een beslissing van burgemeester en wethouders op grond van dit artikel kan de erfpachter binnen twee maanden schriftelijk in beroep gaan bij de gemeenteraad. Het beroepschrift houdt de gronden in waarop het beroep steunt.
- 16.5 Ingeval van een splitsing in appartementsrechten is de erfpachter verplicht aan burgemeester en wethouders een afschrift van de splitsingakte te verstrekken.
- 16.6 Indien een erfpachtrecht wordt gesplitst, stellen burgemeester en wethouders dat gedeelte van de tot het moment van splitsing geldende canon vast, hetwelk voor elk van de nieuw te vormen erfpachtrechten als canon zal gelden.
- 16.7 Indien een splitsing in appartementsrecht plaatsvindt, stellen burgemeester en wethouders desgevraagd en zo daartoe naar hun mening termen aanwezig zijn, in afwijking van artikel 30.3, vast voor welk gedeelte van de canon iedere medegerechtigde tot het erfpachtrecht aansprakelijk zal zijn.

## **HOOFDSTUK IV: OVERGANG VAN HET RECHT VAN ERFPACHT**

### ***Artikel 17: Vervreemding en bezwaring***

- 17.1 Indien de erfpachter voornemens is het recht van erfpacht geheel of gedeeltelijk te vervreemden is hij verplicht hiervan schriftelijk mededeling te doen aan burgemeester en wethouders. Indien zulks in de akte van uitgifte is bepaald behoeft de erfpachter voor zodanige vervreemding tevens de toestemming van burgemeester en wethouders, een en ander onder de bepalingen en voorwaarden in die akte vermeld.
- 17.2 Gedeeltelijke vervreemding van het recht van erfpacht kan slechts plaatsvinden met inachtneming van de bepalingen van artikel 16.
- 17.3 Vervreemding dient te geschieden bij authentieke akte.
- 17.4 Onder vervreemding wordt in dit artikel verstaan: overdracht van het erfpachtrecht in zijn geheel of voor een onverdeeld aandeel, splitsing van het erfpachtrecht, verdeling van de canon bij splitsing van het erfpachtrecht, verdeling van de canon bij splitsing in appartementsrechten, inbreng in een vennootschap, alsmede scheiding van het recht tussen gezamenlijke rechthebbenden.
- 17.5 Het is de erfpachter niet geoorloofd om het recht van erfpacht te bezwaren met persoonlijke of zakelijke rechten waarvan het voortbestaan niet afhankelijk is van het bestaan van het erfpachtrecht. Voorts dient de erfpachter zich te onthouden van al hetgeen een overgang van het erfpachtrecht kan veroorzaken of ten gevolge hebben,

waardoor de bepalingen van de akte van uitgifte in erfpacht op dat erfpachtrecht niet van toepassing zouden zijn.

### ***Artikel 18: Overige bepalingen bij overgang van het recht***

- 18.1 Ingeval van gehele of gedeeltelijke overgang van het recht van erfpacht moet de nieuwe erfpachter daarvan binnen een maand na de dag van overgang aan burgemeester en wethouders kennis geven bij een verklaring, opgemaakt volgens het bij deze algemene bepalingen behorende en op zijn verzoek beschikbaar te stellen formulier A en aan hen tevens inzage geven van een of meer bescheiden waaruit de overgang blijkt. Bovendien moet hij binnen genoemde termijn aan de gemeente betalen al hetgeen de vorige erfpachter haar met betrekking tot het recht van erfpacht nog schuldig is.
- 18.2 Zolang als een kennisgeving als bedoeld in artikel 18.1 niet is gedaan, of indien het voorschrift van artikel 17.3 niet in acht is genomen, kan de erfpachter aan het feit van de overgang generlei rechtsgevolg tegen de gemeente ontlennen.
- 18.3 Indien het recht van erfpacht verkocht wordt wegens gerechtelijke tenuitvoerlegging of krachtens het beding, vermeld in artikel 1223 van het Burgerlijk Wetboek, wordt ten aanzien van de nieuwe erfpachter de in artikel 18.1 vermelde verplichting tot betaling al hetgeen hij haar met betrekking tot het recht van erfpacht overigens nog verschuldigd is.

## **HOOFDSTUK V: GEVOLGEN VAN VERZUIM**

### ***Artikel 19: Niet of niet tijdige nakoming van verplichtingen***

- 19.1 Indien de erfpachter enige verplichting niet nakomt binnen de daartoe gestelde termijn, is hij door het enkele verloop van de termijn in gebreke, zonder dat daartoe ingebrekestelling wordt vereist.
- 19.2 Indien door de gemeente herstel, verandering of verwijdering van hetgeen in strijd met de erfpachtvoorwaarden is verricht of nagelaten, wordt geëist, en de erfpachter binnen de daartoe gestelde termijn niet aan die eis heeft voldaan, dan zal de gemeente gerechtigd zijn op kosten van de erfpachter die herstelling, verandering of verwijdering te doen geschieden.

### ***Artikel 20: Te late betaling van de canon***

- 20.1 Indien de canon niet tijdig wordt betaald, wordt hij voor elke maand of gedeelte daarvan, dat de betaling te laat geschiedt, verhoogd met een ten honderd over het achterstallige bedrag.
- 20.2 Indien de erfpachter gedurende drie maanden in gebreke is gebleven om de canon te betalen en het recht van erfpacht met hypotheek is bezwaard, dan geven burgemeester en wethouders binnen veertien dagen na het eindigen van die termijn aan de hypotheekhouder (s) schriftelijk kennis van het in gebreke zijn van de erfpachter.
- 20.3 De toerekening en afschrijving der betalingen geschiedt in de eerste plaats op de verschuldigde verhogingen casu quo boetes, opgelegd in gevolge dit of enig ander artikel, en vervolgens op de oudste van de openstaande canons.

## **Artikel 21: Boetebepaling**

- 21.1 Wegens het niet voldoen aan enige andere aan de erfpachter opgelegde verplichting dan het betalen van de canon, kunnen de burgemeester en wethouders hem een boete opleggen van ten hoogste tien maal het bedrag van de canon, welke alsdan per jaar verschuldigd is, te betalen binnen de daarbij door burgemeester en wethouders gestelde termijn.
- 21.2 Burgemeester en wethouders kunnen deze boete kwijtschelden of, indien deze reeds is betaald, teruggeven, indien daarvoor naar hun mening termen aanwezig zijn.
- 21.3 Tegen oplegging van een boete als bedoeld in artikel 21.1 kan erfpachter binnen twee maanden na de datum van kennisgeving van het besluit waarbij de boete werd opgelegd, schriftelijk in beroep gaan bij de gemeenteraad. De gemeenteraad is bevoegd bij zijn beslissing wijziging te brengen in het bedrag van de opgelegde boete binnen het maximum genoemd in vorengenoemd artikel.

## **Artikel 22: Vervallenverklaring van recht van erfpacht**

- 22.1 Indien de erfpachter in verzuim is de canon over twee achtereenvolgende jaren te betalen of in ernstige mate tekort schiet in de nakoming van enige andere verplichtingen hem terzake van het aan hem verleende recht van erfpacht opgelegd, kan de gemeente de rechter verzoeken de erfpachter van zijn recht vervallen te verklaren.
- 22.2 Alvorens de gemeente overgaat tot het doen uitbrengen van de dagvaarding worden de erfpachter en de hypotheekhouder(s) in gelegenheid gesteld om binnen een door burgemeester en wethouders te bepalen termijn van tenminste twee en ten hoogste zes maanden alsnog de oorzaak van de vervallen verklaring weg te nemen, eventueel met vergoeding van de toegebrachte schade, kosten en interessen, wanneer daartoe termen aanwezig zijn.
- 22.3 Indien de oorzaak van de vervallen verklaring niet is weggenomen overeenkomstig met het bepaalde in artikel 22.2, zal de dagvaarding binnen acht dagen na het verstrijken van de in vorenvermeld artikel gestelde termijn aan de erfpachter en de hypotheekhouder(s) worden betekend.
- 22.4 Mits hij zekerheid stelt voor zijn toekomstige verplichtingen kan de erfpachter tijdens het geding de vervallenverklaring voorkomen, door alsnog zijn verplichtingen na te komen met vergoeding van toegebrachte schade, kosten en interessen.
- 22.5 Indien de erfpachter gebruik maakt van de in artikel 22.4 geboden mogelijkheid zal binnen acht dagen nadat de erfpachter de vereiste zekerheid heeft gesteld, hiervan door de burgemeester en wethouders bij deurwaardersexploit mededeling worden gedaan aan de hypotheekhouder(s)
- 22.6 Indien het recht van erfpacht vervallen is verklaard mag de erfpachter geen opstallen wegnemen.
- 22.7 De gemeente is verplicht binnen zes maanden na de dag waarop het onroerend goed ingevolge het rechterlijk vonnis tot vervallenverklaring van het recht van erfpacht ontruimd ter vrije beschikking van de gemeente moet zijn gesteld, een openbare verkoping te doen houden van het recht van erfpacht volgens plaatselijke gewoonte en onder de gebruikelijke veilingvoorwaarden.

- 22.8 De in artikel 22.7 genoemde verplichting geldt niet indien op het tijdstip van het gerechtelijk vonnis aan de gemeenteraad een voorstel is gedaan om het recht te beëindigen om redenen van algemeen belang als bedoeld in artikel 25.
- 22.9 De prijs, welke voor het recht van erfpacht is betaald, wordt aan de erfpachter uitgekeerd na aftrek van hetgeen hij aan de gemeente met betrekking tot het recht van erfpacht nog verschuldigd is, van de ten laste van de gemeente gebrachte kosten van de verkoping en voorts van hetgeen hij uit anderen hoofde nog aan de gemeente verschuldigd is.
- 22.10 Indien het recht van erfpacht met hypotheek was bezwaard wordt de opbrengst van de verkoping aan de hypotheekhouder(s) uitgekeerd onder aftrek van de achterstallige bedragen van de canon, van hetgeen de erfpachter met betrekking tot recht van erfpacht overigens nog aan de gemeente verschuldigd is en van de ten laste van de gemeente aangebrachte kosten van de openbare verkoping. Aan de hypotheekhouder(s) zal evenwel nooit meer worden uitgekeerd dan een door burgemeester en wethouders vast te stellen bedrag, hetwelk gelijk is aan het bedrag dat de hypotheekhouder(s) zou toekomen, indien het een verdeling gold van het bedrag dat wordt verkregen bij een gerechtelijke verkoop van het recht van erfpacht. Het daarna overblijvende gedeelte van de opbrengst wordt, na aftrek van de gemeente verschuldigd is aan deze uitgekeerd.
- 22.11 Er vindt evenwel geen uitkering aan de erfpachter plaats zolang deze het onroerend goed niet heeft ontruimd ter vrije beschikking van de gemeente heeft gesteld.
- 22.12 Indien bij openbare verkoping geen bod wordt gedaan, of indien wel een bod is gedaan, maar de bieder niet in staat is het geboden bedrag te betalen, is de gemeente niet tot enige uitkering verplicht, noch zal zij verplicht zijn tot hernieuwde uitgifte.
- 22.13 Indien de gemeente op grond van het bepaalde in artikel 22.12 niet tot hernieuwde uitgifte overgaat, gaat het recht van erfpacht teniet door inschrijving van het in kracht van gewijsde gegane vonnis. Binnen veertien dagen na de dag waarop het recht van erfpacht teniet is gegaan, geven burgemeester en wethouders hiervan bij deurwaardersexploit kennis aan de voormalige erfpachter en hypotheekhouder(s).

### ***Artikel 23: Schadevergoeding***

Het verbeuren van boete en /of het eisen van herstel, verandering of wijzigingen van hetgeen in strijd met de verplichtingen van de erfpachter is geschied en/of de vervallenverklaring van het recht van erfpacht laten het recht van de gemeente onverlet om eventueel vergoeding van kosten, schade en interesten te vorderen, alsmede nakoming te eisen.

## **HOOFDSTUK VI: BEËINDIGING VAN HET RECHT VAN ERFPACHT**

### ***Artikel 24: Gevallen van beëindiging***

- 24.1 Het is de gemeente niet toegestaan het recht van erfpacht te beëindigen anders dan in de gevallen geregeld in artikel 22 (vervallenverklaring) en artikel 25 (beëindiging) in het algemeen belang).

24.2 Van de zijde van de erfpachter kan het recht van erfpacht alleen worden beëindigd door opzegging in het geval geregeld in artikel 27.5. Het is de erfpachter overigens niet toegestaan afstand te doen van het recht van erfpacht.

## **Artikel 25: Beëindiging om redenen van algemeen belang**

25.1 Bij besluit van de gemeenteraad kan het recht van erfpacht ten allen tijde worden beëindigd wanneer de gemeente naar haar oordeel de beschikking over het in erfpacht uitgegeven onroerend goed dient te verkrijgen om dat bij dat besluit aan te geven redenen van algemeen belang.

25.2 Indien aan de gemeenteraad een voorstel wordt gedaan om te besluiten het recht van erfpacht te beëindigen geven burgemeester en wethouders daarvan aan de erfpachter en de hypotheekhouder(s) kennis bij deurwaardersexploit. Omtrent een zodanig voorstel neemt de gemeenteraad geen beslissing zolang niet tenminste een maand sedert deze kennisgeving is verstreken. Indien de gemeenteraad niet binnen een jaar na dagtekening van de kennisgeving besluit tot beëindiging van het recht van erfpacht, wordt bedoelde kennisgeving geacht niet te zijn gedaan.

25.3 Wanneer de gemeenteraad een besluit tot beëindiging neemt, stelt de raad tevens de dag vast waarop het recht van erfpacht eindigt en het onroerend goed ontruimt ter vrije beschikking van de gemeente moet worden gesteld. Tussen de dag van het raadsbesluit en de dag waarop het recht van erfpacht eindigt, moet een tijdsruimte van tenminste anderhalf jaar liggen.

25.4 Van het raadsbesluit wordt eveneens kennis gegeven aan de erfpachter en de hypotheekhouder(s).

25.5 Indien het recht van erfpacht eindigt volgens het bepaalde bij dit artikel is de gemeente bevoegd daarvan te doen blijken in de openbare registers met verwijzing naar het raadsbesluit en naar de krachtens dit artikel aan de erfpachter gedane kennisgevingen.

25.6 Indien het recht op de in dit artikel aangegeven wijze wordt beëindigt zal de gemeente de schade vergoeden welke daarvan het gevolg is, met dien verstande dat niet zal worden vergoed de waarde van hetgeen in strijd met de erfpachtvoorwaarden is gesticht noch zal worden vergoed de bedrijfsschade, geleden terzake van een bedrijf dat in strijd met die voorwaarden in of op het onroerend goed wordt uitgeoefend. De bepaling van de schadevergoeding geschiedt overigens met inachtneming van de op het moment van beëindiging van het recht geldende bepalingen van de Onteigeningswet en haar toepassing.

25.7 Indien ten aanzien van de schadevergoeding tussen partijen geen overeenstemming wordt bereikt, wordt het bedrag van de schadevergoeding vastgesteld door deskundigen op de wijze vermeld in artikel 28.

25.8 Bij de bepaling van het bedrag van de schadevergoeding wordt geen rekening gehouden met nieuwbouw, verbouw of herbouw, waarmee is aangevangen nadat het voornemen ter kennis van de erfpachter is gebracht dat aan de gemeenteraad zal worden voorgesteld het recht van erfpacht te beëindigen.

25.9 De gemeente keert de schadevergoeding uit aan de erfpachter onder aftrek van hetgeen deze met betrekking tot het recht van erfpacht nog verschuldigd is.

25.10 Indien het recht van erfpacht met hypotheek was bezwaard, wordt in het in 25.9 bedoelde bedrag aan de hypotheekhouder(s) uitgekeerd tot een maximumbedrag dat door de burgemeester en wethouders wordt vastgesteld. Vorenbedoeld

maximumbedrag is gelijk aan het bedrag dat de hypotheekhouder(s) zou toekomen indien het een verdeling gold van de koopprijs ingeval van gerechtelijke verkoop van het recht op erfpacht.

25.11 Ingeval van beëindiging van het recht van erfpacht op grond van het bepaalde in dit artikel heeft de erfpachter recht op terugbetaling van een evenredig gedeelte van het vooruitbetaalde bedrag.

25.12 Generlei uitkering aan de erfpachter heeft plaats zolang niet het onroerend goed ontruimd ter vrije beschikking van de gemeente is gesteld.

### ***Artikel 26: Ontruiming na beëindiging***

Indien na het beëindigen van het recht van erfpacht het onroerend goed niet vrijwillig wordt ontruimd, zullen burgemeester en wethouders op kosten van de voormalige erfpachter tot ontruiming overgaan.

## **HOOFDSTUK VII: OVERIGE BEPALINGEN**

### ***Artikel 27: wijziging van de erfpachtvoorwaarden***

27.1 Indien en voorzover de gemeenteraad besluit tot wijziging van deze Algemene Bepalingen treden de gewijzigde Algemene Bepalingen telkenmale in werking op de dag waarop een nieuw erfpachtstijdvak na het betreffende raadsbesluit aanvangt.

27.2 Met ingang van een nieuw erfpachtstijdvak kunnen bijzondere voorwaarden welke terzake van het erfpachtrecht zijn opgelegd worden gewijzigd. Eveneens kunnen met ingang van dat tijdstip voor het eerst bijzondere voorwaarden worden opgelegd.

27.3 Tenminste twee jaar voor de afloop van het erfpachtstijdvak wordt aan de erfpachter en de hypotheekhouder(s) bij aangetekende brief kennis gegeven van de in artikel 27.1 en 27.2 bedoelde voorwaarden, onverminderd het bepaalde in artikel 9.2.

27.4 Indien de kennisgeving niet tijdig is gedaan of het raadsbesluit genomen is binnen twee jaar voor afloop van het erfpachtstijdvak, dan blijven de tot dusver geldende erfpachtvoorwaarden voor het nieuwe erfpachtstijdvak van kracht totdat twee jaren zijn verstreken, te rekenen vanaf het tijdstip waarop de kennisgeving alsnog is uitgebracht.

27.5 Indien de erfpachter zich niet kan verenigen met de voorgestelde wijziging van de erfpachtvoorwaarden dan wel met het alsnog opleggen van bijzondere voorwaarden, dan kan hij het recht van erfpacht beëindigen met ingang van de afloop van het erfpachtstijdvak. Hij dient daartoe bij aangetekende brief binnen een jaar – dan wel binnen twee maanden in het geval bedoeld in artikel 9.2 – na ontvangst van de kennisgeving aan burgemeester en wethouders het recht van erfpacht op te zeggen.

27.6 Indien het recht van erfpacht ingevolge het bepaalde in artikel 27.5 wordt beëindigd dient het onroerend goed binnen een maand na afloop van het erfpachtstijdvak ontruimd ter vrije beschikking van de gemeente te worden gesteld.

27.7 Ingeval van beëindiging op grond van dit artikel heeft de erfpachter recht op schadevergoeding overeenkomstig de bepalingen in artikel 25, met dien verstande dat geen bedrijfsschade zal worden vergoed ook al wordt deze geleden terzake van een

bedrijf dat geheel in overeenstemming met de bepalingen en voorwaarden verbonden aan erfpachtrecht wordt uitgeoefend.

- 27.8 In afwijking van het bepaalde in artikel 27.1 kunnen de gewijzigde bepalingen en voorwaarden op een eerder tijdstip ingaan indien een verandering in het onroerend goed, dan wel een verandering in het onroerend goed, dan wel een verandering in het gebruik daarvan, daartoe naar het oordeel van burgemeester en wethouders aanleiding geven, zulks met ingang van het tijdstip van de verandering. In dit geval kunnen tegelijkertijd ook bijzondere voorwaarden gewijzigd dan wel opgelegd worden. Het desbetreffende raadsbesluit wordt zo spoedig mogelijk ter kennis van de erfpachter en de hypotheekhouder(s) gebracht.
- 27.9 Een raadsbesluit tot wijziging van enige erfpachtvoorwaarde tot stand gekomen ingevolge de bepalingen van artikel 27.8 wordt zo spoedig mogelijk ter kennis gebracht van de erfpachter en de hypotheekhouder(s).

## ***Artikel 28: Deskundigen***

- 28.1 Wanneer in deze algemene bepalingen sprake is van deskundigen worden daaronder verstaan de deskundigen als bedoeld in dit artikel.
- 28.2 Op verzoek van de meest gereede partij zullen drie deskundigen worden aangewezen door de president van de Arrondissementsrechtbank te Alkmaar. Dit verzoek wordt tegelijkertijd ter kennis gebracht van de wederpartij.
- 28.3 De verzoekende partij doet aan de wederpartij tevens binnen een week nadat zij daarvan mededeling heeft ontvangen opgaaf van degenen die zijn aangewezen als deskundigen.
- 28.4 De deskundigen hebben tot taak een bindend advies uit te brengen omtrent het punt van geschil tussen partijen, zoals dat aan hen is voorgelegd. Zij stellen daarbij tevens de verhouding vast waarin partijen de kosten van de door hen in te dienen declaratie moeten dragen.
- 28.5 Indien de deskundigen niet tot een eenstemmig advies kunnen komen geldt als bindend advies het advies dat is uitgebracht bij meerderheid van stemmen.
- 28.6 Het advies moet binnen drie maanden na de aanwijzing ter kennis van de partijen worden gebracht. Indien overschrijding van deze termijn dreigt kunnen partijen daaromtrent niet tot overeenstemming komen of de deskundigen ook na het verstrijken van de verlengde termijn nog geen advies hebben uitgebracht, kan elk van partijen aan voormelde President verzoeken om nieuwe deskundigen aan te wijzen. Ten aanzien van de aanwijzing en taakstelling van die deskundigen gelden de bepalingen van dit artikel op overeenkomstige wijze.

## ***Artikel 29: Positie hypotheekhouder(s)***

- 29.1 Wanneer het recht van erfpacht is bezwaard met hypotheek zullen bepalingen waar de hypotheekhouder(s) worden vermeld slechts van toepassing zijn indien die hypotheekhouder(s) bij burgemeester en wethouders een gewaarmerkt afschrift van het borderel hebben ingeleverd, alsmede een verklaring opgemaakt volgens het bij deze algemene bepalingen behorende formulier B.

- 29.2 De hypotheekhouder die aan het bepaalde in artikel 29.1 gevolg geeft is verplicht aan burgemeester en wethouders kennis te geven van het tenietgaan van de hypotheek of van de doorhaling van de hypothecaire inschrijving.
- 29.3 De gemeente zal zonder toestemming van de hypotheekhouder(s) niet meewerken aan uitdrukkelijke beëindiging van het recht van erfpacht met wederzijds goedvinden, noch de grond aan de erfpachter overdragen, noch het recht van erfpacht verkrijgen anders dan bij onteigening ten algemene nutte.

### ***Artikel 30: Samenloop rechtsmiddelen of –vorderingen***

- 30.1 Voorzover in deze Algemene Bepalingen aan de gemeente enige bijzondere bevoegdheid is toegekend, laat deze bevoegdheid het recht van de gemeente onverlet om alle andere rechtsmiddelen of vorderingen, welke haar ten dienste staan of toekomen, aan te wenden of in te stellen voorzover deze bevoegdheid niet uitdrukkelijk beperkt of uitgesloten is.
- 30.2 De erfpachtvoorwaarden zullen mede van toepassing zijn op de onverdeelde aandelen in het erfpachtrecht afzonderlijk. Ingeval splitsing in appartementsrechten heeft plaatsgevonden geldt het vorenstaande alleen voorzover die bepalingen en voorwaarden uitsluitend van toepassing zijn op het erfpachtrecht in zijn geheel.
- 30.3 Indien het recht van erfpacht aan twee of meer (rechts)-personen toekomt, zijn deze hoofdelijk aansprakelijk voor het voldoen aan de verplichtingen, welke met betrekking tot dat recht tegenover de gemeente moeten worden nagekomen,
- 30.4 De verplichtingen van de erfpachter welke uit erfpachtvoorwaarden of de terzake aangegane overeenkomsten voortvloeien zijn ondeelbaar, zelfs ten aanzien van verkrijgers onder algemene of bijzondere titel.

### ***Artikel 31: Inlevering van stukken***

- 31.1 Zo dikwijls volgens de bepalingen welke voor het erfpachtrecht gelden stukken bij burgemeester en wethouders moeten worden ingeleverd, wordt van die inlevering door of namens hen een bewijs afgegeven.
- 31.2 Indien zodanig bewijs niet kan worden getoond, zal aan de gemeente de inlevering van die stukken niet kunnen worden tegengeworpen.
- 31.3 In bijzondere gevallen, waarin daartoe naar hun oordeel termen zijn, kunnen burgemeester en wethouders verlenging van de bepaalde termijnen voor inlevering van stukken of afwijking van de bij deze bepalingen behorende formulieren toestaan.

### ***Artikel 32: Aanhaling van de Algemene Bepalingen***

Deze bepalingen kunnen worden aangehaald onder de titel 'Algemene Erfpachtvoorwaarden 1984 van de gemeente Purmerend'.

## **VERLAAGDE AANVANGSCANON**

Indien de gemeente in de aanbieding van het erfpachtrecht aan de erfpachter de mogelijkheid biedt te kiezen voor een verlaagde aanvangscanon met een overeengekomen jaarlijks vast stijgingspercentage (de index) en de erfpachter bij het sluiten van de overeenkomst tot uitgifte in erfpacht daarvoor kiest geldt in de plaats van voorschreven hoofdstuk II het volgende hoofdstuk II:

## **VERLAAGDE AANVANGSCANON**

### **HOOFDSTUK II: PERIODIEKKE CANONBETALINGSVERPLICHTING**

#### ***Artikel 7: Periodieke canonbetalingsverplichting***

- 7.1 Voor het recht van erfpacht geldt een jaarlijkse geldelijke tegenprestatie, de canon genaamd.
- 7.2 De canon wordt berekend naar een – variabel – percentage van de grondwaarde, welke percentage wordt vermeerderd met vijf en twintig/honderdste procent (0,25%) wegens administratiekosten een en ander volgens de uitgangspunten vermeld in artikel 8.
- 7.3 De grondwaarde als bedoeld in het tweede lid van dit artikel is:
  - a de kostprijs van de in erfpacht uitgegeven grond, zoals deze blijkt uit de exploitatiebegroting bij het bestemmingsplan voor het betreffende gebied;
  - b ingeval vanwege het Rijk normen zijn gesteld terzake van die kostprijs: het bedrag dat overeenkomt met de desbetreffende normen;
  - c in andere gevallen: de prijs die voor de uitgegeven grond kan worden bedongen met takt, geduld en goed-koop-manschap.

#### ***Artikel 8: De Verlaagde aanvangscanon***

- 8.1 De canon wordt bij de eerste uitgifte vastgesteld op een bedrag dat wordt berekend door de grondwaarde te vermenigvuldigen met een percentage, dat afhankelijk is van de marktrente ten tijde van het sluiten van de erfpachtovereenkomst en de door de erfpachter te kiezen index voor jaarlijkse aanpassing van de canon. Uit de bij dit hoofdstuk gevoegde tabel kan worden afgeleid op welk percentage van de grondwaarde de aanvangscanon wordt vastgesteld bij de aldaar vermelde marktrente-percentages en indexpercentages.
- 8.2 Het indexpercentage voor jaarlijkse aanpassing bedraagt 2, 3, 4, 5 of 6. De canon zal met ingang van een vol jaar na de uitgifte jaarlijks worden verhoogd met het door de erfpachter ten tijde van het sluiten van de erfpachtovereenkomst gekozen indexpercentages.

#### ***Artikel 9: Canonaanpassing door grondwaardeherziening***

- 9.1 Burgemeester en wethouders kunnen in de volgende gevallen de canon aanpassen door de grondwaarde te herzien:
  - a aan het begin van een nieuw erfpachtstijdvak;

- b indien naar het oordeel van burgemeester en wethouders een verandering van de grond en/of de opstallen, dan wel een verandering in het gebruik daarvan, daartoe aanleiding geven en wel met ingang van de datum van die verandering.
- 9.2 In het geval als bedoeld in 9.1 onder a zal de aanpassing van de canon door herziening van de grondwaarde plaatsvinden met ingang van het nieuwe erfpachtstijdvak. Tenminste zes maanden vóór de eerste werkdag van het erfpachtstijdvak waarin de herziene canon zal ingaan zal aan de erfpachter bij aangetekende brief van het voornemen tot herziening kennis worden gegeven.
- 9.3 In het geval als bedoeld in 9.1 onder b zal het tijdstip waarop de aanpassing van de canon zal plaatsvinden worden vermeld bij de toezending van het besluit van de burgemeester en wethouders tot het verlenen van ontheffing voor de verandering.
- 9.4 Indien de erfpachter zich niet kan verenigen met de herziene grondwaarde geeft hij binnen twee maanden na ontvangst van de desbetreffende brief hiervan kennis aan burgemeester en wethouders. Na ontvangst van deze kennisgeving zal de grondwaarde worden vastgesteld door deskundigen volgens de procedure beschreven in artikel 28.

### ***Artikel 10: Canon aanpassing door wijziging in het percentage***

- 10.1 Aan het begin van een nieuw erfpachtstijdvak kan het percentage van de canon als bedoeld in artikel 7.2 worden herzien. Het bepaalde in artikel 9.2 is van overeenkomstige toepassing.
- 10.2 Burgemeester en wethouders kunnen in het in artikel 9.1 onder b bedoelde geval tevens het percentage van de canon aanpassen. Het bepaalde in artikel 9.3 en 9.4 is op die aanpassing van overeenkomstige toepassing.

### ***Artikel 11: Betaling***

- 11.1 De canon moet worden voldaan in halfjaarlijkse termijnen uiterlijk voor de eerste werkdag van de maanden mei en november, voor de daaraan voorafgegane periode van een halfjaar. Deze dagen worden in deze algemene bepalingen verder de vervaldagen genoemd.
- 11.2 In afwijking van het in artikel 11.1 bepaalde dient de canon over de periode vanaf de datum van uitgifte in erfpacht tot de eerstkomende vervaldag bij vooruitbetaling te worden voldaan uiterlijk op de datum van de uitgifte in erfpacht.
- 11.3 Eveneens in afwijking van het in artikel 11.1 bepaalde dient de canon betrekking hebbende op de laatste termijn van een erfpachtstijdvak welke geen vol half jaar betreft te geschieden op de voorlaatste vervaldag.
- 11.4 De canon en al hetgeen met betrekking tot het recht van erfpacht overigens aan de gemeente is verschuldigd, moet worden betaald in gangbare Nederlandse munt zonder enige korting of schuldvergelijking uit welken hoofde ook. De betaling geschiedt aan de comptabele der gemeente op door hem aan te geven wijze en op zodanig tijdstip dat hij op de verschijndagen over de verschuldigde bedragen kan beschikken.

## **Artikel 12: Eigenaarslasten**

- 12.1 Alle lasten welke op of wegens de eigendom van de grond of wegens de bebouwing van de grond geheven worden, onder welke lasten mede eventueel verschuldigde omzetbelasting wordt begrepen, komen vanaf de datum van uitgifte ten laste van de erfpachter.
- 12.2 Wanneer de gemeente lasten als bedoeld in artikel 12.1 heeft betaald, geven burgemeester en wethouders daarvan schriftelijk kennis aan de erfpachter. Deze is verplicht binnen een maand na ontvangst van de kennisgeving het opgegeven bedrag aan de gemeente terug te betalen.

## **Artikel 13: Vooruitbetaling Canon**

- 13.1 Bij de uitgifte in erfpacht heeft de erfpachter het recht om de erfpachtstermijnen over het eerste erfpachtstijdvak door betaling van een bedrag in eens te voldoen.
- 13.2 Het bedrag als bedoeld in artikel 13.1 is gelijk aan de grondwaarde ten tijde van de uitgifte in erfpacht.
- 13.3 Burgemeester en wethouders zijn te allen tijde bevoegd om met de erfpachter een regeling te treffen inzake de afkoop van de nog niet verschenen erfpachtstermijnen. Tegen een weigering van burgemeester en wethouders om een dergelijke regeling te treffen kan de erfpachter binnen twee maanden na de datum waarop het desbetreffende besluit ter kennis van de erfpachter is gebracht, schriftelijk in beroep gaan bij de gemeenteraad. Het beroepschrift vermeldt de gronden waarop het steunt.
- 13.4 Ingeval van afkoop van de canonbetalingsverplichting ingevolge artikel 13.3 bedraagt de afkoopsom de contante waarde van de voor de erfpachter resterende canonbetalingsverplichting in het lopende erfpachtstijdvak. Voor de berekening van de contante waarde wordt uitgegaan van een rente percentage dat gelijk is aan de marktrente bij de eerste uitgifte, zoals bedoeld in artikel 8.1
- 13.5 De vooruitbetaling wordt geconstateerd bij onderhandse akte, welke burgemeester en wethouders doen overschrijven in de daartoe bestemde openbare registers.
- 13.6 Indien herziening van de grondwaarde en/of van het canon percentage plaatsvindt op grond van het bepaalde in artikel 9.1 onder b respectievelijk artikel 10, lid 2, zal door de erfpachter een nabetaling plaats dienen te vinden van de op grond daarvan eventueel aan de gemeente meer verschuldigde canon over het resterende gedeelte van het erfpachtstijdvak waarover de canon bij vooruitbetaling is voldaan. Op verzoek van de erfpachter kunnen burgemeester en wethouders in plaats van een betaling ineens een betalingsregeling met de erfpachter overeenkomen.

Hierna volgt de tekst van de bij de Algemene Erfpachtvoorwaarden van de gemeente Purmerend 1984 behorende bijlagen te weten van:

- Het formulier A bedoeld in artikel 18.1;
- Het formulier B bedoeld in artikel 29.1 en
- De tabel bedoeld in artikel 8.1 van hoofdstuk II, Versie verlaagde aanvangscanon.

**Formulier A** als bedoeld in artikel 18, lid 1, van de Algemene Erfpachtvoorwaarden 1984 van de gemeente Purmerend.

De ondergetekende, .....  
wonende te.....  
notaris te.....Gemeente.....  
als mondeling gemachtigde van.....  
.....wonende/gevestigd.....  
....., gemeente.....  
verklaart dat het laatstelijk aan .....  
.....wonende/gevestigd.....  
....., gemeente.....  
toebehoort hebbend erfpachtrecht, uitgegeven bij akte, houdende uitgifte in voortdurende erfpacht.....  
voor notaris.....te.....  
verleden, bij afschrift overgeschreven ten hypotheekantore te Alkmaar.....,  
in deel.....nummer....., op het perceel grond gelegen aan de  
..... te Purmerend, waarop is gesticht de woning plaatselijk  
bekend.....kadastraal bekend gemeente Purmerend  
sectie.....nummer.....,  
door de overschrijving op genoemd hypotheekkantoor....., in  
deel.....nummer.....van een akte.....  
op.....voor ondergetekende notaris verleden, is  
overgegaan op....., wonende/gevestigd te .....,  
zodat alle rechten en verplichtingen, welke uit dat erfpachtrecht voor de erfpachter voortvloeien, ten bate en ten laste van .....  
en ten laste van.....,  
voornoemd, gekomen zijn en derhalve door laatstgenoemde de eerstvolgende betaling van de canon geschieden moet. Ter zake van gemeld erfpachtrecht kiest laatstgenoemde woonplaats ten stadhuize van de gemeente Purmerend.

Getekend te .....  
op .....

**Formulier B** als bedoeld in artikel 29, lid 1, van de Algemene Erfpachtvoorwaarden 1984 van de gemeente Purmerend.

De ondergetekende, .....  
wonende te.....  
notaris te.....Gemeente.....  
als mondeling gemachtigde van.....  
.....wonende/gevestigd.....  
....., gemeente.....  
verklaart dat het laatstelijk aan .....  
.....wonende/gevestigd.....  
....., gemeente.....  
welke laatstgenoemde uit kracht der akte van hypotheekverlening op.....,  
voor ondergetekende notaris verleden, waarvan een borderel is ingeschreven ten  
hypotheekantore te Alkmaar....., in deel.....  
nummer....., houder is ener hypotheek op het voortdurend recht van  
erfpacht, dat de gemeente Purmerend heeft verleend op het perceel grond (met  
eventuele opstallen).....aan de  
.....  
te Purmerend, kadastraal bekend gemeente Purmerend sectie.....nummer.....  
(gedeeltelijk), eigendom van.....  
Wonende/gevestigd te.....

**VERKAART:**

Gebruik te maken van de voorschriften, ten behoeve van een hypotheekhouder opgenomen in de Algemene Erfpachtvoorwaarden 1984 van de gemeente Purmerend, onder welke gemeld recht van erfpacht is verleend en er in toe te stemmen, dat kennisgevingen, ingevolge die voorschriften te doen, geschieden aan zijn werkelijke woonplaats of aan de bij de inschrijving der hypotheek gekozen woonplaats ter keuze van de gemeente Purmerend.

Hij verklaart tevens dat gemelde hypotheekhouder aan burgemeester en wethouders van de gemeente Purmerend kennis zal geven van het teniet gaan der hypothecaire schuld en van alle gevallen, waarin hij toestemming geeft, de hierboven bedoelde inschrijving geheel of gedeeltelijk door te halen.

Getekend te .....

Op.....

Tabel bedoeld in artikel 8, lid 1, van de Algemene Erfpachtvoorwaarden 1984 van de gemeente Purmerend, indien het systeem van verlaagde aanvangscanon van toepassing is.

Verlaagde aanvangscanon exclusief 0,25% administratiekosten:

Marktrente Percentage %	Index 2% %	Index 3% %	Index 4% %	Index 5% %	Index 6% %
5	4,68	3,94	3,26	2,65	2,12
5,25	4,88	4,12	3,42	2,80	2,25
5,5	5,09	4,31	3,60	2,95	2,38
5,75	5,29	4,50	3,77	3,11	2,52
6	5,50	4,70	3,95	3,27	2,67
6,25	5,71	4,90	4,14	3,44	2,82
6,5	5,93	5,10	4,33	3,61	2,97
6,75	6,15	5,31	4,52	3,79	3,13
7	6,37	5,52	4,71	3,97	3,29
7,25	6,59	5,73	4,91	4,16	3,46
7,5	6,81	5,94	5,12	4,34	3,63
7,75	7,04	6,16	5,32	4,53	3,81
8	7,26	6,38	5,53	4,73	3,99
8,25	7,49	6,60	5,74	4,93	4,17
8,5	7,72	6,82	5,95	5,13	4,36
8,75	7,95	7,04	6,17	5,33	4,55
9	8,19	7,27	6,39	5,54	4,74
9,25	8,42	7,50	6,61	5,75	4,94
9,5	8,66	7,73	6,83	5,96	5,14
9,75	8,90	7,96	7,05	6,18	5,35
10	9,13	8,19	7,28	6,40	5,55
10,25	9,37	8,43	7,51	6,62	5,76
10,5	9,61	8,66	7,74	6,84	5,98
10,75	9,85	8,90	7,97	7,06	6,19
11	10,09	9,14	8,20	7,29	6,41
11,25	10,34	9,38	8,44	7,52	6,63
11,5	10,58	9,62	8,67	7,75	6,85
11,75	10,82	9,86	8,91	7,98	7,07
12	11,07	10,10	9,14	8,21	7,30
12,25	11,31	10,34	9,30	8,44	7,53
12,5	11,56	10,58	9,62	8,68	7,75
12,75	11,80	10,83	9,86	8,91	7,90
13	12,05	11,07	10,10	9,15	8,22