



ALGEMENE BEPALINGEN  
VOOR  
VOORTDURENDE  
ERFPACHT  
1978  
VAN DE  
GEMEENTE SPIJKENISSE

Gewijzigd bij raadsbesluit d.d. 26 juni 1980

Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht, zijnde bijlage 1, welke destijds behoorde bij het besluit (nr. 7/78/27) van de raad van de gemeente Spijkenisse, zoals vastgesteld in zijn openbare vergadering van 9 februari 1978; nader gewijzigd bij raadsbesluit d.d. 26.06.80, nr. 7/80/104.

---

---

Artikel 1      Vrijwaring door de gemeente

De gemeente is bij de uitgifte van het goed jegens de eerste erfpachter tot vrijwaring gehouden in de gevallen en met de gevolgen, als in het Burgerlijk Wetboek ten aanzien van de verkoper is bepaald.

Artikel 2      Hoofdelijkheid

Indien het erfpachtsrecht aan meer personen toekomt, is ieder van hen hoofdelijk aansprakelijk voor de naleving van de bepalingen, welke ingevolge de akte van uitgifte voor die erfpacht gelden, behoudens het bepaalde in artikel 7, 2e lid en in artikel 31.

Artikel 3      Wijziging canon en voorwaarden

1. De algemene bepalingen kunnen te allen tijde door de gemeenteraad worden herzien.
2. Wijzigingen, overeenkomstig het bepaalde in het voorgaande lid tot stand gekomen, treden in werking telkenmale op het tijdstip, waarop een tijdvak van 50 jaar is verlopen, sinds een terrein in voortdurende erfpacht werd uitgegeven.
3. Ten minste vier jaar vóór afloop van een tijdvak, als in het voorgaande lid bedoeld, worden de erfpachter en de hypotheekhouders op het erfpachtsrecht en de opstallen - de laatsten aan het door hen ingevolge artikel 1231 juncto artikel 1234 van het Burgerlijk Wetboek gekozen domicilie, alsmede aan het adres van de hypotheekhouders - kennis gegeven van de wijzigingen in de bepalingen, welke gedurende het volgende tijdvak voor het erfpachtsrecht van kracht zullen zijn.
4. Ten aanzien van een erfpachter, aan wie een kennisgeving, als in het voorgaande lid bedoeld, niet is gedaan, wordt geacht in de bepalingen geen wijziging te zijn gebracht.
5. De canons, waarvoor terreinen zijn uitgegeven, worden herzien telkenmale in het jaar, voorafgaande aan het laatste jaar van een tijdvak, in het 2e lid bedoeld.
6. Herziening van de voorwaarden en van de canons kan voorts worden gevorderd, indien verandering in het gebruik van de grond en de opstallen en/of in het op de grond gebouwde krachtens vergunningen, als bedoeld in artikel 6 onder a en b, daartoe naar het oordeel van burgemeester en wethouders aanleiding geeft. Hetgeen in het 7e lid is bepaald omtrent de vaststelling van de canons door deskundigen, is op de herziening van de canons op grond van verandering in het gebruik en/of in het gebouwde niet van toepassing.
7. De herziening van de canons geschiedt, indien daaromtrent tussen partijen geen overeenstemming is verkregen, door deskundigen, die daarbij rekening

zullen houden met de wijziging van de bepalingen, opgenomen in de kennisgeving, bedoeld in het 3e lid; de deskundigen zullen van de overwegingen, welke hebben geleid tot hun herzieningsbesluit, een rapport zenden aan burgemeester en wethouders.

8. De nieuwe canons worden, indien tussen partijen geen overeenstemming is verkregen, bij de akte, bedoeld in artikel 4, 1e lid, vastgesteld op het door deskundigen bepaalde bedrag.
9. Het bedrag van de canon, volgens het in het 6e lid, dan wel volgens het in het 7e lid bepaalde vastgesteld, wordt zo spoedig mogelijk ter kennis gebracht van de erfpachter en van de hypotheekhouders op het erfpachtsrecht en de opstallen, aan het door deze ingevolge artikel 1231 juncto 1234 van het Burgerlijk Wetboek gekozen domicilie, alsmede aan het adres van de hypotheekhouders.
10. De nieuwe canons zijn verschuldigd telkenmale bij de aanvang van een tijdvak, bedoeld in het 2e lid, tenzij de herziening heeft plaatsgevonden op grond van het in het 6e lid bepaalde. De inwerkingtreding valt alsdan samen met het tijdstip, waarop de vergunningen geacht worden te zijn ingegaan.
11. Onverminderd het in de leden 1 tot en met 10 bepaalde; wordt binnen een tijdvak van 50 jaar, als bedoeld in het 2e lid, de canon na verloop van 5, 10, 15, 20, 25, 30, 35, 40 en 45 jaar sinds de datum, waarop het tijdvak is ingegaan, bouwbloksgewijze aangepast bij het verloop van het algemeen prijsniveau.  
De aangepaste canon wordt gevonden door de geldende canon te vermenigvuldigen met een voor elk kalenderjaar vast te stellen aanpassingscoëfficiënt. De aangepaste canon wordt naar boven afgerond op hele guldens; deze canon wordt zo spoedig mogelijk ter kennis gebracht van de erfpachter en de hypotheekhouders. Te late kennisgeving kan de erfpachter noch ontslaan van zijn verplichting tot bijbetaling, noch zijn recht op terugbetaling teniet doen. Het in de leden 7, 8, 9 en 10 bepaalde is ten aanzien van de aanpassing van de canon niet van toepassing.
12. De voor een kalenderjaar geldende aanpassingscoëfficiënt, als bedoeld in lid 11, wordt berekend door toepassing van de formule  $\frac{a}{b} : \frac{c}{d}$  waarin voorstelt:

de letter *a*: de waarde van het binnenlands produkt (netto, marktprijzen) in *lopende* prijzen, in het tweede jaar, voorafgaande aan het in dit lid bedoelde kalenderjaar, zoals die waarde wordt bekend gemaakt door het Centraal Bureau voor de Statistiek;

de letter *c*: de overeenkomstige waarde in het zevende jaar, voorafgaande aan het in dit lid bedoelde kalenderjaar;

de letter *b*: de waarde van het binnenlands produkt (netto, marktprijzen) in *constante* prijzen, in het tweede jaar, voorafgaande aan het in dit lid bedoelde kalenderjaar, zoals die waarde wordt bekend gemaakt door het Centraal Bureau voor de Statistiek;

de letter *d*: de overeenkomstige waarde in het zevende jaar, voorafgaande aan het in dit lid bedoelde kalenderjaar.

Indien door enige oorzaak een of meer waarden in dit lid voorgesteld door de letters *a*, *b*, *c* en *d* niet of niet tijdig bekend zijn, wordt de in dit lid bedoelde aanpassingscoëfficiënt door de gemeenteraad bepaald op een wijze, die zoveel mogelijk overeenkomt met de wijze van berekening, die in dit lid is omschreven.

13. De voor een kalenderjaar geldende aanpassingscoëfficiënt, bepaald zoals aangegeven in lid 12, wordt door burgemeester en wethouders vastgesteld en in het jaar, dat aan het in lid 12 bedoelde kalenderjaar voorafgaat, bekend gemaakt.
14. Indien het bedrag van de vijfjaarlijkse canonaanpassing in procenten uitgedrukt uitgaat boven het totale percentage van de wettelijk toegestane huurverhogingen voor het op de grond gebouwde sinds het tijdstip van ingang van de geldende canon, wordt het percentage van de canonaanpassing gelijkgesteld met het percentage van bedoelde wettelijk toegestane huurverhogingen.
15. De gemeenteraad van Spijkenisse kan, indien daartoe naar zijn mening aanleiding bestaat, afzien van het bepaalde in de leden 11 en 12.
16. Na 10, 20, 30 en 40 jaar zal een herschatting plaatsvinden van de grondwaarde van de uitgegeven gronden. Indien deze waarde zodanig is dat een op het tijdstip van herschatting berekende aanvangscanon lager zou zijn voor de betrokken gronden, dan de indexering, genoemd in de leden 11 en 12, aangeeft, zal de canon m.i.v. het jaar van herschatting door burgemeester en wethouders op dat lagere bedrag worden vastgesteld.

#### Artikel 4      Notariële akte van wijzigingen

1. Binnen 6 maanden na dagtekening van de kennisgeving, bedoeld in het 9e lid van artikel 3, worden de herzieningen van de canon en van de bepalingen bij akte, te verlijden ten overstaan van een van gemeentewege, na overleg met de wederpartij, aan te wijzen hier ter stede gevestigde notaris, geconstateerd.
2. Tot het opmaken van deze akte zal de erfpachter medewerking verlenen; de kosten van die akte zullen voor de helft door hem, voor de andere helft door de gemeente worden gedragen.

#### Artikel 5      Verplichtingen van de erfpachter

1. De erfpachter is verplicht:
  - a. binnen de tijd, bij de akte van uitgifte bepaald, de grond te bebouwen en deze nadien bebouwd te houden;
  - b. indien de grond bij de akte van uitgifte is bestemd voor woningbouw, het niet door bebouwing en door bij die bebouwing behorende schuren, tuinhuisen en dergelijke ingenomen gedeelte van de uitgegeven grond, binnen de onder a. bedoelde termijn, als tuin aan te leggen en vervolgens als tuin aangelegd te houden, een en ander ten genoegen van burgemeester en wethouders;

- c. bij aldien het onder b. bedoelde gedeelte van de uitgegeven grond in verschillende tuinen mocht worden verdeeld, deze onderling af te sluiten op de door burgemeester en wethouders te bepalen wijze;
  - d. de uitgegeven grond, voor zover de afsluiting niet plaatsheeft door gevelmuren, binnen de onder a. bedoelde termijn van de openbare weg en van de overige belendingen af te sluiten op de door burgemeester en wethouders te bepalen wijze en vervolgens daarvan afgesloten te houden;
  - e. de onder c. en d. bedoelde afsluitingen te vernieuwen, zodra en voor zover burgemeester en wethouders zulks nodig achten, en wel binnen een door hen te stellen termijn;
  - f. de overeenkomstig het bepaalde onder c. en d. gemaakte, alsmede de eventueel vernieuwde afsluitingen in goede staat te onderhouden ten genoegen van burgemeester en wethouders;
  - g. de uitgegeven grond en de zich daarop bevindende opstallen ten genoegen van burgemeester en wethouders behoorlijk te onderhouden;
  - h. te gedogen:
    - dat aan hetgeen op de uitgegeven grond zich bevindt, worden aangebracht zoveel elektrische geleidingen, draden, isolatoren, muurrozetten, schakelkasten, steunijzers en dergelijke (een en ander met toebehoren), als door burgemeester en wethouders nodig wordt geacht; dat deze geleidingen, draden, isolatoren, muurrozetten, schakelkasten, steunijzers en dergelijke (een en ander met toebehoren) worden hersteld of vernieuwd, wanneer dit door burgemeester en wethouders zal worden gelast;
  - i. al hetgeen ingevolge het bepaalde onder h. is aangebracht, bevestigd te laten;
  - j. te gedogen dat door of vanwege de gemeente door, aan, op, boven of in het in erfpacht uitgegevene en de daarop gestichte woning, casu quo te stichten woning, geleidingen, en installaties lopen, worden aangebracht en in stand gehouden, welke dienen voor de ontvangst van radio- en televisiesignalen middels een centrale antenne-inrichting (C.A.I.).
2. Alle schade, welke een onmiddellijk gevolg is van het aanbrengen, bestaan, herstellen of vernieuwen van de elektrische geleidingen, draden, isolatoren, muurrozetten, schakelkasten, steunijzers en dergelijke (een en ander met toebehoren), of een onmiddellijk gevolg is van het aan, op, boven of in het in erfpacht, uitgegeven en de daarop gestichte woning, casu quo te stichting woning aanbrengen en/of in stand houden van geleidingen en installaties, welke dienen voor de ontvangst van radio- en televisiesignalen middels een centrale antenne-inrichting (C.A.I.), zal door de gemeente, naar haar keuze, op haar kosten worden hersteld of aan de rechthebbende worden vergoed.

Artikel 6      Verbodsbepalingen

Het is de erfpachter niet geoorloofd:

1. a. in het gebruik van het goed en van de daarop te stichten opstallen verandering te brengen zonder voorafgaande schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders, welke vergunning ook voor bepaalde tijd of tot wederopzegging kan worden verleend;
  - b. in het op de grond gebouwde verandering te brengen, zonder voorafgaande schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders;
  - c. de op de grond bij de aanvang van zijn recht aanwezige of daarop later gebouwde opstallen, hetzij geheel, hetzij gedeeltelijk, te slopen zonder voorafgaande schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders, aan welke vergunning de door dat college nodig geachte voorwaarden kunnen worden verbonden;
  - d. op de grond en in hetgeen daarop is of zal worden gebouwd werkzaamheden te verrichten of een bedrijf uit te oefenen, waarvan, naar het oordeel van burgemeester en wethouders, gevaar, schade of hinder dan wel bezwaar uit een oogpunt van welstand of aantasting van de hygiëne van het milieu te duchten is, zonder voorafgaande schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders, welke vergunning ook voor bepaalde tijd of tot wederopzegging kan worden verleend;
  - e. de grond mede te gebruiken voor het plaatsen of aanbrengen van dode voorwerpen, waarvan, naar het oordeel van burgemeester en wethouders, gevaar, schade of hinder dan wel bezwaar uit een oogpunt van welstand te duchten is;
  - f. het hem in erfpacht uitgegeven goed te splitsen en zijn recht op een gedeelte daarvan over te dragen zonder voorafgaande schriftelijke goedkeuring van burgemeester en wethouders. Aan de goedkeuring kunnen burgemeester en wethouders voorwaarden verbinden;
  - g. het erfpachtsrecht en het op het hem in erfpacht uitgegeven goed gebouwde te splitsen in appartementen, zonder voorafgaande schriftelijke goedkeuring van burgemeester en wethouders. Aan de goedkeuring kunnen burgemeester en wethouders voorwaarden verbinden;
  - h. van het erfpachtsrecht afstand te doen;
2. op het niet verlenen door burgemeester en wethouders van de vorengemelde schriftelijke vergunningen en/of goedkeuringen staat beroep open op de raad der gemeente Spijkenisse.

Artikel 7      Vaststelling canon bij splitsing

1. Indien een erfpachtsrecht wordt gesplitst, stellen burgemeester en wethouders dat gedeelte van de tot het moment van de splitsing geldende canon vast, hetwelk voor elk van de nieuw te vormen erfpachtsrechten als canon zal gelden.

2. Indien een splitsing in appartementen plaatsvindt, stellen burgemeester en wethouders, in afwijking van het bepaalde bij artikel 2, vast voor welk gedeelte van de canon iedere medegerechtigde tot het erfpachtsrecht aansprakelijk zal zijn.

Artikel 8      Betaling van de canon

1. De betaling van de canon geschiedt zonder enige korting uit welken hoofde ook, in jaarlijkse termijnen, op de vervalldag en ter plaatse, door burgemeester en wethouders aan te wijzen.
2. Alle rijks-, provinciale, gemeente- of waterschapsbelastingen, alsmede alle andere lasten, welke op of ter zake van de eigendom van de grond worden geheven, komen ten laste van de erfpachter. De lasten, die de gemeente voor de erfpachter mocht hebben betaald, komen in meerdering van de eerstvolgende te betalen termijn van de canon en worden geacht daarmede één geheel uit te maken.
3. Heeft een betaling van het aan de gemeente verschuldigde niet plaatsgehad binnen 14 dagen na de vervalldag, dan zal een boete verschuldigd zijn ten bedrage van 1% van de verschuldigde termijn met een minimum van f 1,--. Deze boete zal voor elke volle maand, waarmede de betaling wordt uitgesteld na verloop van bedoelde 14 dagen, genoemd in de voorgaande zin, met 1% van de verschuldigde termijn worden verhoogd.

Artikel 9      Vooruitbetaling en terugbetaling canon

1. Burgemeester en wethouders kunnen met de erfpachter overeenkomen, dat de nog niet verschenen erfpachtstermijnen, behoudens een bedrag van f 1,-- per jaar over het lopende tijdvak, als bedoeld in artikel 3, door betaling van een bedrag ineens worden voldaan. De vooruitbetaling wordt geconstateerd bij onderhandse akte, welke de gemeente doet overschrijven in de openbare registers. Tegen een weigering van burgemeester en wethouders om een overeenkomst aan te gaan als bedoeld, kan de erfpachter binnen twee maanden schriftelijk in beroep komen bij de gemeenteraad. Dit beroep houdt in de gronden, waarop het steunt.
2. Het bedrag van de vooruitbetaling, als bedoeld in het vorige lid, wordt door burgemeester en wethouders in overleg met de erfpachter bepaald op een zodanig bedrag, als nodig is om de gemeente schadeloos te stellen wegens derving van canon.
3. Tussentijdse beëindiging van het erfpachtsrecht geeft geen recht op terugbetaling van een gedeelte van het vooruitbetaalde bedrag, behoudens ingeval van beëindiging van het recht, als bedoeld in artikel 14.
4. Het bedrag, hetwelk in het geval, voorzien in het voorgaande lid, zal worden terugbetaald, zal worden berekend met gebruikmaking van dezelfde factoren, als voor het bepalen van het bedrag, bedoeld in het 2e lid, hebben gegolden.
5. Indien het erfpachtsrecht en de opstallen met hypotheek zijn bezwaard, zullen de hypotheekhouders een zelfstandig vorderingsrecht hebben op de terugbetaling, bedoeld in het vorige lid, tot een bedrag als aan ieder

van hen zou toekomen, indien het gold een verdeling van de koopprijs in geval van executie van het erfpachtsrecht en de opstallen, gelijk dit bedrag door burgemeester en wethouders zal worden vastgesteld. De erfpachter zal op het overblijvende bedrag recht hebben.

Artikel 10      Vrijwaring door de erfpachter

De erfpachter vrijwaart de gemeente voor alle vergoeding van kosten, schade en interessen, waartoe zij ingevolge het bepaalde bij artikel 1405 van het Burgerlijk Wetboek wegens de gehele of gedeeltelijke instorting van de, op de in erfpacht uitgegeven grond staande, opstallen mocht worden veroordeeld.

Artikel 11      Bezwaring en overgang enz. van het erfpachtsrecht

1. De erfpachter is verplicht zich te onthouden van al datgene wat:
  - a. ten gevolge kan hebben dat derden op de grond en op de opstallen zakelijke of persoonlijke rechten verkrijgen, welke voortbestaan niet afhankelijk is van het bestaan van het erfpachtsrecht;
  - b. een overgang van het erfpachtsrecht kan veroorzaken of ten gevolge hebben, waardoor de bepalingen van het erfpachtscontract op dat erfpachtsrecht niet van toepassing zouden zijn.
2. Overdracht van het erfpachtsrecht in zijn geheel of voor een onverdeeld aandeel, splitsing van het erfpachtsrecht, verdeling van de canon bij splitsing in appartementen, inbreng in een vennootschap, alsmede scheiding van dat recht tussen gezamenlijke rechthebbenden, moet bij authentieke akte geschieden.
3. Van overgang van het erfpachtsrecht, waaronder voor de toepassing van deze voorwaarden mede begrepen wordt overgang ten gevolge van inbreng in een vennootschap en van scheiding, wordt binnen zes maanden aan burgemeester en wethouders kennis gegeven met overlegging van bewijsstukken, waaruit die overgang blijkt, alsmede van een behoorlijk ingevulde en ondertekende verklaring, opgemaakt volgens formulier A, behorende bij deze bepalingen, en een authentiek afschrift of uittreksel van de in de openbare registers overgeschreven titel, hetwelk ook de dagtekening, het deel en het nummer van de overschrijving vermeldt.
4. Zolang een kennisgeving, als bedoeld in het voorgaande lid, niet is gedaan, alsmede indien het voorschrift, vervat in het tweede lid, niet in acht is genomen, kan de erfpachter aan het feit van de overgang generlei rechtsgevolg tegenover de gemeente ontlenen.
5. De erfpachter is verplicht bij splitsing in appartementen van het erfpachtsrecht en het op het hem in erfpacht uitgegeven goed gebouwde aan de gemeente een afschrift van de splitsingsakte te verstrekken.

Artikel 12      Hypotheken

1. Indien het erfpachtsrecht en/of de opstallen met hypotheek zijn bezwaard, zal de hypotheekhouder aan burgemeester en wethouders toezenden een gewaarmerkt afschrift van het in de openbare registers ingeschreven borde-



rel en een verklaring, opgemaakt volgens formulier B, behorende bij deze bepalingen, waarbij de hypotheekhouder verzoekt het te zijnen behoeve in de artikelen 3, 3e en 9e lid, 9, 5e lid, 15, 4e en 8e lid, 16, 3e en 4e lid, 21, 2e lid, 22 en 23 bepaalde te zijnen aanzien van toepassing te achten.

2. De in het voorgaande lid genoemde artikelen zullen niet van toepassing zijn ten opzichte van de hypotheekhouders, die de in het vorige lid genoemde stukken niet hebben ingeleverd.

#### Artikel 13      Doen eindigen van het erfpachtsrecht door de erfpachter

1. De erfpachter kan aan het erfpachtsrecht een einde maken op het tijdstip van afloop van een tijdvak, aangegeven in het 2e lid van artikel 3, door opzegging aan burgemeester en wethouders binnen één jaar na ontvangst van de kennisgeving, bedoeld in het 3e lid van dat artikel.
2. Bij gebreke van een kennisgeving van de zijde des erfpachters, als bedoeld in het vorige lid, zal het erfpachtsrecht worden geacht voort te duren onder de ter kennis van de erfpachter gebrachte bepalingen tegen een canon, als zal worden vastgesteld ingevolge het 8e lid van artikel 3.
3. Bij het doen eindigen van het recht, ingevolge het bepaalde in het 1e lid, zal binnen 1 maand na afloop van het lopende tijdvak het in erfpacht uitgegeven goed met de opstallen ter vrije beschikking van de gemeente moeten worden gesteld.

#### Artikel 14      Doen eindigen van het erfpachtsrecht door de gemeente

1. Aan het erfpachtsrecht kan te allen tijde bij raadsbesluit een einde worden gemaakt, indien de gemeenteraad zal hebben bepaald, dat het algemeen nut de beëindiging tegen een in het desbetreffende besluit genoemde datum wenselijk maakt.
2. Tussen die datum en de datum van het raadsbesluit zal een termijn van ten minste 18 maanden moeten liggen.

#### Artikel 15      Vervallenverklaring

1. Onverminderd de bijzondere straffen, gesteld op niet-voldoening aan een van de bepalingen, welke voor het erfpachtsrecht gelden, kan het erfpachtsrecht bij besluit van de gemeenteraad worden vervallen verklaard:
  - a. indien de erfpachter gedurende een tijdsverloop van 6 maanden in gebreke is gebleven het door hem ter zake van de erfpacht verschuldigde te voldoen en hij tot betaling bij deurwaardersexploit is aangemaand;
  - b. indien de erfpachter, na bij deurwaardersexploit te zijn aangemaand, nalatig blijft:
    1. de grond, indien deze ter bebouwing is aangewezen, te bebouwen, met inachtneming van de bepalingen van de akte;

2. bij slooping of bij het geheel of gedeeltelijk teniet gaan van de opstal, deze te herbouwen, met inachtneming van de bepalingen van de akte;
  - c. ingeval een gebruik van de grond en de opstal in strijd met hetgeen voorgeschreven is, wordt voortgezet, niettegenstaande bij deurwaardersexploit is aangezegd, zodanig gebruik te staken;
  - d. indien het erfpachtsrecht is gesplitst of het erfpachtsrecht en het op het in erfpacht uitgegeven goed gebouwde zijn gesplitst in appartementen zonder inachtneming van het bepaalde in artikel 6 en op die splitsing goedkeuring niet alsnog wordt verkregen, nadat de overtreding van genoemd voorschrift bij deurwaardersexploit aan de erfpachter is aangezegd;
  - e. indien overgang van het erfpachtsrecht heeft ten gevolge gehad, dat de bepalingen van het erfpachtscontract niet op het erfpachtsrecht van toepassing zijn en deze na een aan de erfpachter bij deurwaardersexploit betekende sommatie daarop niet alsnog van toepassing zijn verklaard.
2. De exploiten, bedoeld in het voorgaande lid, geschieden op kosten van de erfpachter, tenzij de erfpachter bij het verzet, bedoeld in het 5e lid, in het gelijk wordt gesteld.
  3. Een voordracht, strekkende tot vervallenverklaring, zal aan de gemeenteraad niet kunnen worden gedaan binnen een termijn van 6 maanden na betekening van een exploit, als bedoeld in het 1e lid.
  4. Van de betekening van zodanig exploit wordt binnen 8 dagen kennis gegeven aan de hypotheekhouders op het erfpachtsrecht en de opstallen, aan het door hen, ingevolge artikel 1231 juncto artikel 1234 van het Burgerlijk Wetboek, gekozen domicilie, alsmede aan het adres van de hypotheekhouders.
  5. Tegen zodanig exploit kan de erfpachter binnen 14 dagen schriftelijk bij burgemeester en wethouders in verzet komen. Dit verzet houdt in de gronden, waarop het steunt.
  6. Burgemeester en wethouders lokken op dit verzet een voor partijen bindend advies van deskundigen uit. Wordt daarbij de erfpachter in het ongelijk gesteld, dan vangt de termijn, bedoeld in het 3e lid, die in dit geval drie maanden belooft, aan op de dag, waarop het advies ter kennis van de erfpachter is gebracht.
  7. De voordracht, in het derde lid bedoeld, wordt door de gemeenteraad in behandeling genomen binnen 2 maanden, nadat deze bij hem is ingekomen.
  8. Indien de grond van de voorgenomen vervallenverklaring door de erfpachter, door een der ingeschreven hypotheekhouders of door derden wordt weggenomen vóór de dag, voorafgaande aan die, waarop de raad de voordracht in behandeling neemt, en tevens zijn voldaan de kosten van de exploiten en die, welke zijn verbonden aan het uitbrengen van een advies door deskundigen, zullen burgemeester en wethouders hiervan kennis geven

aan de gemeenteraad, die de in het 3e lid bedoelde voordracht alsdan buiten verdere behandeling zal stellen.

9. Het raadsbesluit, waarbij de vervallenverklaring wordt uitgesproken, stelt de datum vast, waarop het goed en de opstallen ter vrije beschikking van de gemeente moeten worden gesteld en wordt geacht volledig bewijs op te leveren van het bestaan van één der feiten, genoemd in het 1e lid, alsmede van het vervuld zijn van alle formaliteiten ten dezen gesteld.
10. In het geval, dat splitsing in appartementen, als bedoeld in artikel 6, onder g, heeft plaatsgevonden, zal vervallenverklaring van het gehele erfpachtsrecht wegens het in het 1e lid, onder c, genoemde gebruik slechts plaatsvinden, indien het daar bedoelde gebruik betrekking heeft op een, blijkens de akte van splitsing in appartementen, gemeenschappelijk gedeelte.

#### Artikel 16      Rechterlijke tussenkomst

1. Onverminderd het bepaalde in het voorgaande artikel heeft de gemeente te allen tijde het recht, in de gevallen, in het 1e lid van het voorgaande artikel omschreven, de ontbinding van de overeenkomst of de vervallenverklaring van het erfpachtsrecht met of zonder schadevergoeding in rechte te vragen.
2. In het geval, in het voorgaande lid omschreven, is artikel 1302, 4e lid van het Burgerlijk Wetboek toepasselijk.
3. Een vordering tot ontbinding van de overeenkomst of tot vervallenverklaring van het erfpachtsrecht, als in het 1e lid bedoeld, zal niet kunnen worden ingesteld binnen een termijn van 6 maanden na betekening van een exploit, als bedoeld in het 1e lid van artikel 15, gedurende welke termijn de erfpachter van de bevoegdheid, hem toegekend in het 5e lid van artikel 15, kan gebruik maken. De kosten van een exploit, als bedoeld in dit lid, worden gedragen overeenkomstig de bepaling van het 2e lid van artikel 15, terwijl aan de hypotheekhouders, in het 4e lid van dat artikel bedoeld, een kennisgeving zal worden gedaan, als aldaar nader is omschreven.
4. De grond van de voorgenomen ontbinding of vervallenverklaring zal onder de in het 8e lid van artikel 15 gestelde bepalingen kunnen worden weggenomen tot de dag, waarop het vonnis, strekkende tot ontbinding van de overeenkomst of vervallenverklaring van het erfpachtsrecht, in kracht van gewijsde zal zijn gegaan, mits dan tevens aan de gemeente alle kosten zullen zijn vergoed, welke deze, in verband met de inroeping van rechterlijke tussenkomst, mocht hebben belopen.

#### Artikel 17      Aantekening in openbare registers van einde erfpachtsrecht

Indien het erfpachtsrecht op één der wijzen, als bedoeld in de artikelen 13, 14, 15 en 16, is geëindigd, zal de gemeente daarvan aantekening laten doen in de openbare registers.

Artikel 18      Hernieuwde uitgifte na vervallenverklaring

1. Indien het erfpachtsrecht ingevolge het bij artikel 15 bedoelde besluit of ingevolge de bij artikel 16 bedoelde rechterlijke uitspraak is geëindigd, zal de gemeente naar haar keuze, in openbare veiling of bij publieke inschrijving, een - ook wat de duur betreft - in alle opzichten gelijk recht op de grond en de opstal verkopen, als door de erfpachter, wiens recht is geëindigd, daarop kon worden uitgeoefend. De opbrengst van deze verkoop zal strekken tot schadeloosstelling van de erfpachter, zulks met inachtneming van het bepaalde in artikel 20.
2. Indien zich in de openbare veiling of bij publieke inschrijving voor zodanig recht geen koper opdoet, zal de gemeente van de verplichting tot hernieuwde uitgifte zijn ontheven zonder tot enige vergoeding gehouden te zijn.

Artikel 19      Bepaling van de schadeloosstelling bij einde van het recht

1. Indien de erfpachter gebruik maakt van zijn bevoegdheid, bedoeld in het eerste lid van artikel 13, zal de gemeente vergoeden de schade, welke het gevolg is van het eindigen van het recht, met dien verstande, dat niet zal worden vergoed de waarde van hetgeen zonder schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders is gesticht in strijd met de voorwaarden, vervat in de akte van uitgifte van erfpacht, noch zal worden vergoed de bedrijfsschade.
2. Indien aan het erfpachtsrecht een einde wordt gemaakt krachtens het bepaalde in artikel 14, zal de gemeente vergoeden de schade, welke het gevolg is van het eindigen van het recht, met dien verstande, dat niet zal worden vergoed de waarde van hetgeen zonder schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders is gesticht in strijd met de voorwaarden, vervat in de akte van uitgifte in erfpacht, noch zal worden vergoed de bedrijfsschade, geleden ter zake van een bedrijf, dat zonder schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders in strijd met de voorwaarden, vervat in de akte van uitgifte in erfpacht, op de grond of in de daarop gestichte opstallen wordt uitgeoefend.
3. Wordt ten aanzien van de vergoeding, als bedoeld in lid 1 en lid 2, geen overeenstemming tussen partijen verkregen, dan wordt het bedrag van de schadeloosstelling bepaald door deskundigen, wier uitspraak voor partijen bindend is.
4. Bij de bepaling van het bedrag van de schadeloosstelling, als bedoeld in lid 2, wordt geen rekening gehouden met een nieuwbouw, verbouw of herbouw, welke heeft plaatsgevonden, nadat ter kennis van de erfpachter is gebracht, dat bij besluit van de gemeenteraad het voornemen is uitgesproken, ten aanzien van zijn recht gebruik te maken van de bevoegdheid, aan de gemeente gegeven bij artikel 14.

Artikel 20      Verrekening

Het bedrag, te vergoeden ingevolge het bepaalde bij artikel 18 of bij artikel 19, wordt verminderd met hetgeen verschuldigd is wegens achterstallige canon en daarop gevallen boeten, met alle kosten, verbonden aan de in artikel

18 bedoelde verkoop, alsmede met de kosten, voorafgaande aan en in verband met de vervallenverklaring of gerechtelijke ontbinding van de erfpachtsovereenkomst gemaakt.

Artikel 21      Betaling vergoedingen

1. De betaling van de vergoedingen, bedoeld in artikel 20, geschiedt, onder voorbehoud nochtans van het bepaalde in het 2e lid, tegen volledige kwijting aan de erfpachter, wiens recht is geëindigd.
2. Indien het erfpachtsrecht en de opstallen met hypotheek zijn bezwaard, zullen de hypotheekhouders een zelfstandig vorderingsrecht hebben op de vergoedingen, bedoeld in artikel 20, tot een bedrag, als aan ieder van hen zou toekomen, indien het gold een verdeling van de koopprijs ingeval van executie van het erfpachtsrecht en de opstallen, gelijk dit bedrag door burgemeester en wethouders zal worden vastgesteld. De erfpachter zal op het overblijvende bedrag recht hebben.
3. Geen betaling, als in dit artikel bedoeld, zal geschieden, alvorens het terrein en de opstallen geheel vrij ter beschikking van de gemeente zijn gesteld.

Artikel 22      Vermenging

1. Indien de gemeente, uitgezonderd in de gevallen bij de artikelen 13, 14, 15 en 16 voorzien, tot een overeenkomst medewerkt of een rechtshandeling verricht, waardoor het erfpachtsrecht ten nadele van hypotheekhouders eindigt, is zij tegenover dezen gehouden tot vergoeding van de kosten, schaden en interessen, voortspruitende uit het eindigen van het erfpachtsrecht.
2. De gemeente is tot bedoelde vergoeding eveneens gehouden, indien zij een erfstelling of legaat, waarin een door haar verleend erfpachtsrecht begrepen is, niet verwerpt.

Artikel 23      Afwijking van bepalingen bij onderling goedvinden

Slechts bij onderlinge overeenstemming tussen gemeente en erfpachter, alsmede de hypotheekhouders, van welke overeenstemming schriftelijk moet blijken, kan:

- a. een wijziging in de algemene bepalingen in werking treden zonder inachtneming van het tijdvak, bedoeld in artikel 3;
- b. een wijziging worden gebracht in de overige inhoud van het desbetreffende erfpachtsrecht;
- c. een schadeloosstelling, als bedoeld in artikel 19, worden bepaald zonder tussenkomst van deskundigen.

Artikel 24      Deskundigen

1. Zo dikwijls in de bepalingen, waaronder een goed in erfpacht is uitgegeven, sprake is van deskundigen, wordt daaronder verstaan een aantal van drie.

2. De aanwijzing van deskundigen geschiedt op aanzegging van burgemeester en wethouders, zo mogelijk in eenstemmigheid tussen burgemeester en wethouders enerzijds en de erfpachter, ten behoeve van wiens goed de aanwijzing plaatsvindt, anderzijds.
3. Indien, ter zake van de aanwijzing van deskundigen, partijen niet tot overeenstemming kunnen geraken binnen één maand na dagtekening van de aanzegging, bedoeld in het vorige lid, zal binnen 6 weken na genoemde dagtekening één deskundige moeten zijn aangewezen door ieder der partijen.
4. De beide aldus aangewezenen zullen binnen 3 maanden na dagtekening van de aanzegging, in het 2e lid genoemd, een derde deskundige hebben aan te wijzen.
5. De aanwijzing van een deskundige door de gemeente wordt schriftelijk ter kennis gebracht van de erfpachter.  
De aanwijzing van een deskundige door de erfpachter wordt schriftelijk ter kennis van de gemeente gebracht.  
Van de aanwijzing van de derde deskundige wordt schriftelijk kennis gegeven gelijktijdig aan de gemeente en aan de erfpachter.
6. Indien binnen de termijn, gesteld in het 3e lid, de erfpachter de aanwijzing van de deskundige niet schriftelijk ter kennis van de gemeente heeft gebracht, geschiedt diens aanwijzing, alsmede die van de derde deskundige, zo spoedig mogelijk door de gemeenteraad.
7. Indien binnen de termijn, gesteld in het 4e lid, de aanwijzing van de derde deskundige niet ter kennis is gebracht overeenkomstig de laatste alinea van het 5e lid, geschiedt de aanwijzing van de derde deskundige zo spoedig mogelijk door de gemeenteraad.
8. Indien de aanwijzing van deskundigen wordt vereist ter bepaling van het bedrag van de schadeloosstelling, bedoeld in het 2e lid van artikel 19, zal de gemeente, in afwijking van het bepaalde in het 6e en 7e lid, de president van de Arrondissementsrechtbank te Rotterdam verzoeken de derde deskundige zo spoedig mogelijk aan te wijzen.
9. Het advies c.q. rapport van de deskundigen moet ter kennis van partijen worden gebracht binnen zes maanden na de aanwijzing van de derde deskundige.
10. Zo dikwijls aan het bepaalde in het voorgaande lid niet is voldaan, benoemt de gemeenteraad zo spoedig mogelijk na afloop van de aldaar gestelde termijn nieuwe deskundigen. Indien echter de benoeming van de deskundigen is vereist ter bepaling van het bedrag van de schadeloosstelling, bedoeld in het 2e lid van artikel 19, zal de gemeente de president van de Arrondissementsrechtbank te Rotterdam verzoeken zo spoedig mogelijk nieuwe deskundigen te benoemen.
11. De kosten, op een advies van deskundigen vallende, worden gedragen: voor de helft door de gemeente en voor de andere helft door de erfpachter in de gevallen, bedoeld in artikel 3, 7e lid, en artikel 19; overeenkomstig een daartoe strekkend advies van de deskundigen, die zul-

len beslissen volgens het beginsel "op kosten van ongelijk", in het geval, bedoeld in artikel 15, 6e lid.

12. Indien een aanwijzing van deskundigen wordt vereist tot beoordeling van feiten of omstandigheden, welke meer erfpachters, wier goederen in één bouwblok zijn gelegen, gezamenlijk betreffen, zullen deze erfpachters door burgemeester en wethouders worden opgeroepen ten einde hun medewerking te verlenen tot de benoeming van één deskundige van de zijde van de erfpachters.
13. De wijze, waarop in het bij het voorgaande lid bedoelde geval de medewerking wordt verleend en de benoeming, alsmede de verdeling van de kosten, geschieden, wordt door burgemeester en wethouders geregeld bij besluit.

#### Artikel 25      Executie

Indien na het eindigen van het erfpachtsrecht de in erfpacht uitgegeven gronden en de daarop staande opstallen niet vrijwillig worden ontruimd, zal de gemeente de ontruiming uit kracht van de grosse der akte van uitgifte kunnen doen bewerkstelligen.

#### Artikel 26      Nalatigheid

Voor zover in de bepalingen, waaronder een erfpachtsuitgifte heeft plaatsgevonden, een termijn is gesteld of naar een termijn wordt verwezen, zal de gemeente nimmer tot enige ingebrekestelling of gerechtelijke aanmaning gehouden zijn, doch zal de erfpachter steeds in gebreke zijn enkel door het verloop van de termijn.

#### Artikel 27      Inlevering van stukken

1. Zo dikwijls volgens de bepalingen, welke voor het erfpachtsrecht gelden, stukken aan burgemeester en wethouders moeten worden ingeleverd, wordt van die inlevering door of namens hen een bewijs afgegeven.
2. Indien zodanig bewijs van ontvangst niet kan worden getoond, zal aan de gemeente de inlevering van stukken niet kunnen worden tegengeworpen.
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 28      Boete

1. Bij elke niet-nakoming van één der verplichtingen, welke de erfpachter ter zake van de hem verleende erfpacht zijn opgelegd, verbeurt deze, hetzij hij de erfpachter is, aan wie oorspronkelijk het erfpachtsrecht door de gemeente is verleend, hetzij hij deze krachtens algemene of bijzondere titel in dat recht is opgevolgd, een door burgemeester en wethouders op te leggen en te bepalen boete tot een maximum van tienmaal het bedrag van de canon ten bate van de gemeentekas, te betalen binnen één maand na daartoe strekkende aanmaning van burgemeester en wethouders.

2. Een boete, als in het 1e lid bedoeld, kunnen burgemeester en wethouders kwijtschelden of, indien deze reeds is betaald, teruggeven, indien daarvoor naar hun mening reden aanwezig is.
3. Tegen de oplegging van een boete, als bedoeld in het 1e lid, kan de erfpachter in beroep komen bij de gemeenteraad. De gemeenteraad is bevoegd bij zijn beslissing op dit beroep wijziging te brengen in het bedrag van de opgelegde boete. Wordt de erfpachter in zijn beroep in het ongelijk gesteld, dan begint de termijn van één maand, gesteld in het 1e lid, te lopen van de dag der beslissing door de gemeenteraad af.

Artikel 29      Samenloop van rechtsmiddelen of vorderingen van de gemeente

Voor zoveel in de bepalingen, waaronder de erfpachtsuitgifte heeft plaatsgevonden, aan burgemeester en wethouders enige bijzondere bevoegdheid is toegekend, laat deze bevoegdheid onaangetast het recht van de gemeente alle andere rechtsmiddelen of vorderingen, welke haar ten dienste staan of toekomen, aan te wenden of in te stellen, voor zover deze bevoegdheid niet uitdrukkelijk is beperkt.

Artikel 30      Kosten der akte

Alle kosten en rechten, vallende op een uitgifte of een splitsing van een erfpachtsrecht of verdeling van de canon bij splitsing in appartementen, waaronder begrepen die van het aan de gemeente te verstrekken afschrift der akte, en alle kosten en rechten van de kadastrale opmeting van het onroerend goed zullen door de erfpachter worden gedragen.

Artikel 31      Toepasselijkheid van de bepalingen

De bepalingen, waaronder de erfpachtsuitgifte heeft plaatsgevonden, zullen mede van toepassing zijn op de onverdeelde aandelen in het erfpachtsrecht afzonderlijk, voor het geval dat splitsing in appartementen, als bedoeld in artikel 6, onder g., heeft plaatsgevonden, voor zover deze bepalingen niet uitsluitend van toepassing zijn op het erfpachtsrecht in zijn geheel.



BIJLAGE A

Behoort bij artikel 11 der Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht 1978 van de gemeente Spijkenisse.

Formulier A

De ondergetekende(n)  
(naam, beroep, woonplaats)  
verklaart het erfpachtsrecht

\_\_\_\_\_, dat \_\_\_\_\_

verklaren een onverdeeld gedeelte in het erfpachtsrecht (appartement kad. bekend gem. \_\_\_\_\_, sectie nr. A ) verleend op het onroerend goed, bij het kadaster bekend als gemeente \_\_\_\_\_, sectie nr. \_\_\_\_\_, aan door de gemeente Spijkenisse bij akte, verleden de voor notaris \_\_\_\_\_ en overgeschreven ten kantore van de hypotheek en het kadaster te Rotterdam, de in deel \_\_\_\_\_, nr. \_\_\_\_\_, ten aanzien van welk recht laatstelijk een akte van wijziging is opgemaakt de voor notaris \_\_\_\_\_ overgeschreven ten kantore van de hypotheek en het kadaster te Rotterdam, de in deel \_\_\_\_\_, nr. \_\_\_\_\_, uit kracht van: (omschrijving van de titel) overgeschreven ten kantore van de hypotheek en het kadaster te Rotterdam, de \_\_\_\_\_, in deel \_\_\_\_\_, nr. \_\_\_\_\_, is overgegaan op hem (hen) ondergetekende(n) onder dezelfde bepalingen, als daarop ten tijde van de overgang ingevolge de bepalingen van de akte van uitgifte van toepassing waren, zodat alle rechten en verplichtingen, welke uit de gemelde akte van uitgifte voor de erfpachter voortvloeien, sedert de komen ten bate en ten laste van de hem (hen) ondergetekende(n).

Spijkenisse, de

BIJLAGE B

Behoort bij artikel 12 der Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht 1978 van de gemeente Spijkenisse.

Formulier B

De ondergetekende(n)  
(naam, beroep, woonplaats)  
uit kracht der akte van hypotheekverlening, verleden de  
voor notaris \_\_\_\_\_, ingeschreven ten kantore van  
de hypotheeken en het kadaster te Rotterdam, de  
in deel \_\_\_\_\_, nr. \_\_\_\_\_, houder(s) van een hypotheek op  
het erfpachtsrecht

---

een onverdeeld aandeel in het erfpachtsrecht (appartement kadastraal bekend  
als gemeente \_\_\_\_\_, sectie \_\_\_\_\_, nr. \_\_\_\_\_)  
verleend door de gemeente Spijkenisse bij akte, verleden de  
voor notaris \_\_\_\_\_, aan  
\_\_\_\_\_ op het onroerend goed bij het kadaster bekend  
als gemeente \_\_\_\_\_, sectie \_\_\_\_\_, nr. \_\_\_\_\_,  
overgeschreven ten kantore van de hypotheeken en het kadaster te Rotterdam,  
de \_\_\_\_\_ nr. \_\_\_\_\_, ten aanzien van welk recht  
laatstelijk een akte van wijziging is opgemaakt de  
voor notaris \_\_\_\_\_, overgeschreven ten kantore  
van de hypotheeken en het kadaster te Rotterdam, de  
in deel \_\_\_\_\_, nr. \_\_\_\_\_ en op de op dat goed staande opstallen

---

het bij dat onverdeelde aandeel behorende  
aandeel in het gebouw

verzoekt

\_\_\_\_\_, met overlegging van de stukken, genoemd in artikel 12, de bedingen  
verzoeken  
ten behoeve van hypotheekhouders, vervat in de artikelen 3, 3e en 9e lid, 9,  
5e lid, 15, 4e en 8e lid, 16, 3e en 4e lid, 21, 2e lid en 22 en, voor zover hij  
eerste hypotheekhouder is, artikel 23 der Algemene bepalingen voor voortdurende  
erfpacht, vastgesteld bij besluit van de gemeenteraad van  
te zijnen (hunnen) aanzien van toepassing te achten.

Spijkenisse, de

BIJLAGE C

De vergoeding voor het grondgebruik, behoort bij de Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht 1978 van de gemeente Spijkenisse.

C1 Jaarlijkse canonbetaling

De erfpachter voldoet de voor het gebruik van de grond verschuldigde canon in jaarlijkse termijnen.

C2 Vooruitbetaling ("afkoop") van de canon

Burgemeester en wethouders van Spijkenisse kunnen met de erfpachter overeenkomen, via het aangaan van een daartoe strekkende overeenkomst met de erfpachter, dat deze de canon "afkoopt", dat wil zeggen, bij vooruitbetaling voldoet en wel naar keuze voor een geheel 50-jarig erfpachtstijdvak (de onbeperkte duur van de erfpacht is opgebouwd uit 50-jarige tijdvakken) of voor een gedeelte van het lopend tijdvak.

Naast deze afkoopsom zal een jaarlijks bedrag van f 1,-- verschuldigd zijn.

De in dat geval door de erfpachter te betalen afkoopsom is gelijk aan de "contante waarde" van de tijdens de afkoopperiode verschuldigde canonbedragen. Deze contante waarde wordt berekend met behulp van een rentepercentage, dat nauw verband houdt met de hoogte van de algemene rentestand ten tijde van de afkoop.

Indien de erfpachter de canon voor een tijdvak van 50 jaar afkoopt, gedurende welk tijdsverloop hij dus normaliter 50 maal de jaarcanon zou moeten betalen, bedraagt de afkoopsom, bepaald met inachtneming van berekeningspercentages van bij voorbeeld 8, 9 of 10, respectievelijk ongeveer 12 maal, 11 maal of 10 maal de jaarcanon. Het berekeningspercentage voor de afkoopsom bedraagt voor de thans (1978) te vestigen erfpachtsrechten 9.

Bij afkoop van een kortere periode van een reeds lopend erfpachtsrecht, waarvan de canon reeds één of meer aanpassingen heeft ondergaan, zal uiteraard het laatst vastgestelde canonbedrag de basis zijn van vaststelling van de afkoopsom.

Ook de genoemde getallen van 12, 11 en 10 zullen dan lager zijn.

C3 Waardevaste canon, vijfjaarlijkse canonaanpassing

Een gedurende een lang tijdsverloop onveranderlijk canonbedrag, zoals krachtens oudere erfpachtsvoorwaarden in rekening werd gebracht, past, strikt genomen, alleen in een maatschappelijk bestel, waarin de geldswaarde geen veranderingen ondergaat. In de hedendaagse maatschappij echter blijkt de waarde van het geld aan sterke wijzigingen onderhevig te zijn.

De tegenwoordige daling van de geldswaarde - de inflatie - heeft tot gevolg, dat de canon, indien deze gedurende lange tijd op één bepaald guldenbedrag gesteld blijft, langzamerhand in waarde achteruitgaat. Na verloop van tijd blijkt zo'n canon gedaald te zijn tot een waarde, die niet meer kan worden beschouwd als een redelijke vergoeding voor het gebruik van de bouwgrond.

Het tegenovergestelde verschijnsel doet zich voor in tijden van stijging van de geldswaarde (deflatie).

Deze thans door de gemeente gevolgde beleidslijn sluit aan bij die, gevolgd in de praktijk van het bedrijfsleven; ook daar worden voor lange termijn slechts contracten gesloten, waarin clausules zijn opgenomen, die voorzien in correctie van overeengekomen periodieke vergoedingen in verband met wijzigingen in de geldswaarde.

#### C4 Wijze van canonaanpassing

De vijfjaarlijkse canonaanpassing vindt plaats door de canon, die gold voor de vorige vijf jaar, te vermenigvuldigen met een "aanpassingscoëfficiënt".

Deze coëfficiënt wordt vastgesteld op basis van de jaarlijks door het Centraal Bureau voor de Statistiek in zijn uitgave "Nationale Rekeningen" gepubliceerde waarde van het binnenlands produkt (netto, marktprijzen), dat is de waarde van al hetgeen in een bepaald jaar in Nederland aan goederen en diensten wordt geproduceerd, respectievelijk verricht. Bedoelde economische grootheid wordt voor ieder jaar gegeven in "lopende" prijzen, zijnde de prijzen van dat jaar en in "constante" prijzen, zijnde de prijzen van één bepaald vergelijkingsjaar; de verhouding tussen beide cijfers vormt een index voor de hoogte van het algemeen prijsniveau in het beschouwde jaar.

In het verloop van deze prijsindexcijfers, berekend voor de opeenvolgende jaren, komt het verloop van het algemeen prijsniveau op objectieve wijze tot uitdrukking.

Aan dat verloop is het verloop van de geldswaarde tegengesteld; hoe hoger het algemeen prijsniveau, hoe lager de geldswaarde.

Indien de geldswaarde in de vijfjarige periode, waarvan bij de canonaanpassing wordt uitgegaan, is gedaald, wordt de canon dienovereenkomstig verhoogd; bij stijging van de geldswaarde wordt de canon verlaagd. In beide gevallen herkrijgt het canonbedrag bij de gedurende het eerste erfpachtstijdvak plaatsvindende aanpassingen telkens weer de koopkrachtige waarde, die de aanvangscanon bezat op de datum van ingang van het erfpachtsrecht.

De gedurende een bepaald kalenderjaar te hanteren aanpassingscoëfficiënt wordt in het voorafgaande jaar bekendgemaakt.

Indien in de hierna te noemen jaren canons voor vijfjaarlijkse aanpassing in aanmerking zouden zijn gekomen, dan zou deze hebben plaatsgevonden door die canons te vermenigvuldigen met de bij deze jaren vermelde coëfficiënten.

Jaar van canonaanpassing	Aanpassingscoëfficiënt
1958	1.139
1959	1.177
1960	1.221
1961	1.186
1962	1.160
1963	1.146
1964	1.128
1965	1.162
1966	1.222

Jaar van canonaanpassing	Aanpassingscoëfficiënt
1967	1.270
1968	1.332
1969	1.341
1970	1.315
1971	1.315
1972	1.297
1973	1.269
1974	1.380
1975	1.434
1976	1.460
1977	1.536
1978	1.540

In voorkomende gevallen kan de gemeenteraad van Spijkenisse afzien van genoemde aanpassing, indien daartoe naar zijn mening aanleiding voor is.

C5 Canonaanpassing en bepaling afkoopsom

Voor de erfpachter, die de canon voor een bepaalde periode bij vooruitbetaling wenst te voldoen, is van betekenis, dat de uit de vijfjaarlijkse aanpassingen voortvloeiende toekomstige verhogingen of verlagingen van de jaarcanon bij de bepaling van de afkoopsom (gesteld op de contante waarde van de tijdens de afkoopperiode verschuldigde canonbedragen) buiten beschouwing blijven.

Wel lijkt het, oppervlakkig beschouwd, voor de berekening van een in het heden in rekening te brengen afkoopsom van belang, dat de canon in de toekomst kan stijgen, doordat de gulden "zachter" wordt dan hij thans is of kan dalen, doordat de gulden "harder" wordt. Deze fluctuaties in de geldswaarde kunnen echter bij de berekening van de afkoopsom worden verwaarloosd, omdat de reële waarde van die in de toekomst gestegen of gedaalde canon gelijk zal zijn aan de waarde van de thans geldende canon in huidige guldens. En de afkoopsom wordt in huidige guldens voldaan; daarom mag bij de berekening van die som worden uitgegaan van het voor de gehele afkoopperiode constant gedachte jaarbedrag van de ten tijde van de afkoop geldende canon.

C6 Begrenzing canonaanpassing in verband met huurmaatregelen

Voor terreinen, bebouwd met particuliere huurwoningen, waarvoor een jaarlijkse rijksbijdrage wordt genoten, wordt de vijfjaarlijkse canonaanpassing uitgesteld tot ongeveer het tijdstip, waarop naar verwachting deze jaarlijks verminderde bijdrage zal zijn "afgebroken". In de akte van erfpachtsuitgifte wordt vastgelegd op welke data de vijfjaarlijkse canonaanpassing - in zoverre deze zou leiden tot verhoging van het canonbedrag - achterwege zal blijven. Leidt canonaanpassing tot verhoging van het canonbedrag, dan mag het percentage van deze verhoging nimmer uitgaan boven het totale percentage van de huurverhogingen, die in de voorafgaande vijf jaar wettelijk zijn toegestaan voor de op het betrokken terrein aanwezige bebouwing.

C7 Begrenzing canonaanpassing in verband met achterblijven van de reële waarde-stijging bij de indexatie

Voor die categorieën, die onderhevig zijn aan indexatie, zal na 10, 20, 30 en 40 jaar een herwaardering plaatsvinden van de grond ter voorkoming van een eventuele stijging van de canon boven de reële aanvangscanon, indien de grond op dat moment zou worden uitgegeven.

C8 Canonwijziging bij verandering van bestemming

De erfpachter mag slechts verandering brengen in het gebruik van de grond en de opstallen of in de op de grond opgerichte bebouwing na daartoe verkregen toestemming van het gemeentebestuur.

Daarbij kan, onafhankelijk van de in het voorgaande besproken canonaanpassingen, wijziging in de canon worden gebracht, indien de door de erfpachter gewenste verandering naar het oordeel van het gemeentebestuur leidt tot een duidelijke waardevermeerdering van de grond.

Hierbij dient bij voorbeeld te worden gedacht aan de omzetting (indien het desbetreffende stedenbouwkundige plan dit toelaat) van woningen in winkels of in kantoren of aan een belangrijke uitbreiding van de bebouwing, waarmee destijds bij de canonvaststelling geen rekening is gehouden.

Bij veranderingen in het gebruik van in bedrijfsgebieden gelegen terreinen of opstallen, zal de canon in principe geen wijziging ondergaan.

C9 Canonherziening na 50 jaar

De bij het begin van een 50-jarig erfpachtstijdvak van toepassing verklaarde algemene bepalingen blijven, tenzij de gemeente en de erfpachter anders overeenkomen, gedurende dat gehele tijdvak van kracht.

Wel kan de gemeente aan het einde van ieder 50-jarig erfpachtstijdvak nieuwe door de gemeenteraad vastgestelde algemene bepalingen van toepassing verklaren voor het volgende erfpachtstijdvak.

Bij het einde van ieder erfpachtstijdvak wordt in overleg tussen de gemeente en de erfpachter een nieuw canonbedrag overeengekomen (in het oude, geldende canonbedrag is wel verdisconteerd het effect van de verandering in de geldswaarde sinds het begin van het tijdvak, doch niet de reële waardeverandering van de grond). Het nieuwe canonbedrag wordt gebaseerd op de bij de vaststelling daarvan geldende grondprijzen. Komen partijen hierover niet tot overeenstemming, dan wordt de nieuwe canon vastgesteld door drie deskundigen, die daarbij de invloed van de eventuele nieuwe algemene bepalingen op de grondwaarde mede in aanmerking nemen.

De deskundigen worden aangewezen, zo mogelijk in eenstemmigheid tussen burgemeester en wethouders enerzijds en de erfpachter anderzijds. Indien partijen ook hierover niet tot overeenstemming kunnen komen, wordt één deskundige aangewezen door de gemeente en één deskundige door de erfpachter; beide deskundigen wijzen vervolgens samen een derde deskundige aan.

Bij de vaststelling van de nieuwe canon komen dus de belangen van de erfpachter ten volle tot gelding.

## BIJLAGE D

Hoe verkrijgt men grond in erfpacht? Behoort bij Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht 1978 van de gemeente Spijkenisse.

### Terreinaanbieding

Wanneer een in erfpacht uit te geven bouwterrein voor het door de aanvrager beoogde doel beschikbaar kan worden gesteld, ontvangt deze een schriftelijke terreinaanbieding.

Deze aanbieding heeft een geldigheidsduur van drie maanden, die door het college van burgemeester en wethouders van Spijkenisse kan worden verlengd.

De aanvrager is per drie maanden een reserveringsrecht verschuldigd van 5% van de jaarcanon.

Indien de erfpachtsuitgifte doorgang vindt, wordt de aanvrager een waarborgsom in rekening gebracht, gelijk aan 1 jaarcanon, deze waarborgsom wordt geacht te zijn de canon voor het 1e erfpachtsjaar, welke later bij ingang van het erfpachtsrecht met de verschuldigde canon en de eventueel verschuldigde gebruiksvergoeding wordt verrekend.

Nadat de gemeenteraad het besluit tot uitgifte in erfpacht van het terrein heeft genomen en nadat is komen vast te staan, dat de voorgenomen bebouwing van het terrein inderdaad doorgaat, krijgt de erfpachtsuitgifte haar beslag.

De erfpachtsovereenkomst tussen de gemeente Spijkenisse en de aanvrager wordt gesloten ten overstaan van een na overleg met de aanvrager aan te wijzen, te Spijkenisse gevestigde notaris.

Het erfpachtsrecht gaat in op 1 januari van het jaar, volgend op het jaar, waarin de gemeenteraad tot uitgifte heeft besloten. Tot aan de datum van ingang wordt een gebruiksvergoeding in rekening gebracht, gelijk aan zoveel maal  $\frac{1}{360}$  x de aanvangscanon als er nog dagen zijn na het aangaan van

de overeenkomst tot aan de ingang van het recht van erfpacht. Een maand wordt bij deze berekening gesteld op 30 dagen en een jaar op 360 dagen.



