Gemeente Gouda

GEMEENTEBLAD

Officiële uitgave van de gemeente Gouda

Nr. 547272

21 december 2023

Algemene Voorwaarden voor Erfpacht van Gouda 2023

Algemene voorwaarden

artikel 1 Algemene voorwaarden

Deze algemene voorwaarden hebben betrekking op de uitgifte, wijziging of splitsing van het recht van erfpacht op onroerende zaken van de gemeente Gouda. De algemene voorwaarden zijn van toepassing, tenzij bij de uitgifte, wijziging of splitsing van het recht van erfpacht daarvan uitdrukkelijk is afgeweken.

artikel 2 De uitgifte

2.1 De uitgifte in erfpacht van grond van de gemeente geschiedt voor onbepaalde tijd.

2.2 De akte van uitgifte, splitsing of wijziging van het recht van erfpacht wordt verleden ten overstaan van een in de gemeente Gouda gevestigde notaris naar keuze van de erfpachter.

2.3 Aan de gemeente moet een gewaarmerkt afschrift worden verstrekt van alle in het vorige lid bedoelde akten en van alle overige ten aanzien van de erfpacht opgemaakte akten.

2.4 De kosten ten aanzien van de uitgifte, splitsing of wijziging van het recht van erfpacht komen voor rekening van de erfpachter. Daaronder zijn begrepen de kosten voor kadastrale opmetingen en de uitgifte van gewaarmerkte afschriften van akten.

2.5 Voor zover de in lid 4 bedoelde kosten door de gemeente mochten zijn voorgeschoten, moeten deze binnen dertig (30) dagen nadat de erfpachter daarvan op de hoogte is gebracht, aan de gemeente worden voldaan.

artikel 3 Algemene voorwaarden en bijzondere bepalingen

3.1 Uitgifte van grond in erfpacht en de splitsing of wijziging van een reeds gevestigd recht van erfpacht geschiedt onder toepassing verklaring door de gemeente van deze algemene voorwaarden en voorts onder de bijzondere bepalingen die de gemeente met de erfpachter overeengekomen is en die onder meer betrekking zullen hebben op de bestemming en het gebruik van de grond.

3.2 Als één van de in het vorige lid bedoelde voorwaarden niet vervuld wordt en de gemeente zich daarop beroept, geldt de overeenkomst als ontbonden en kan geen van de partijen aanspraak maken op vergoeding van kosten of schade van welke aard dan ook.

artikel 4 Waarborgsom of bankgarantie

4.1 De gemeente heeft de bevoegdheid een bankgarantie of de betaling van een waarborgsom te verlangen van de erfpachter.

4.2 De waarborgsom of bankgarantie bedraagt tenminste het bedrag van de vermoedelijke jaarlijkse canon, maar minimaal tweehonderdvijftig euro (€ 250,00).

4.3 De waarborgsom dient binnen tien (10) dagen na ondertekening van de overeenkomst tot uitgifte van grond in erfpacht te zijn bijgeschreven op de bank- of girorekening van de gemeente.

4.4 Als een bankgarantie wordt verlangd, dient deze binnen tien (10) dagen na ondertekening van de overeenkomst tot uitgifte van grond in erfpacht in het bezit van de gemeente te zijn.

4.5 De waarborgsom, dan wel het bedrag van de bankgarantie komt toe aan de gemeente:

a. als de gemeente gebruik maakt van haar recht, bedoeld in artikel 5;

b. als de wederpartij zonder gegronde reden niet binnen de in artikel 6 gestelde termijn aan de uitgifte, wijziging of splitsing van het recht van erfpacht meewerkt. Het bepaalde in dit lid laat het recht van de gemeente onverlet om nakoming van de overeenkomst en/of schadevergoeding te vorderen.

4.6 Bij het verlijden van de akte tot uitgifte, wijziging of splitsing van het recht van erfpacht wordt de gestorte waarborgsom verrekend met alles wat de gemeente te vorderen heeft. Als de wederpartij een bankgarantie heeft afgegeven wordt deze bij gelegenheid van het passeren van de erfpachtakte aan de wederpartij teruggegeven.

4.7 Over het bedrag van de waarborgsom is de gemeente geen rente verschuldigd.

artikel 5 Faillissement en beslag

Als de wederpartij vóór het verlijden van de akte van uitgifte, wijziging of splitsing van het recht van erfpacht in staat van faillissement wordt verklaard of (voorlopige of definitieve) surséance van betaling heeft verkregen, heeft de gemeente het recht de gesloten overeenkomst door enkele schriftelijke mededeling aan de wederpartij te ontbinden.

artikel 6 Akte van uitgifte
De akte van uitgifte, wijziging of splitsing van het recht van erfpacht moet worden verleden binnen twee (2) maanden na de datum waarop het daartoe benodigde besluit van burgemeester en wethouders is genomen.

artikel 7 Hoofdelijke aansprakelijkheid en ondeelbaarheid
Als het recht van erfpacht aan meer dan één persoon toekomt, hetzij bij de eerste uitgifte, hetzij later, is ieder van hen hoofdelijk aansprakelijk voor de naleving van de bepalingen, opgenomen in de akte van vestiging, wijziging en/of splitsing van het recht van erfpacht.

artikel 8 Uitgifte van de grond
Bij de uitgifte van de grond aanvaardt de erfpachter de grond in de staat waarin deze zich bij het tot stand komen van de overeenkomst bevindt, vrij van huur, pacht of andere gebruiksrechten, en met alle daaraan verbonden heersende en lijdende erfdienstbaarheden, rechten en kosten, zichtbare en onzichtbare gebreken, voetstoots en zonder enige andere vrijwaringsplicht voor de gemeente dan voor de eigendom.

artikel 9 Opzegging wegens ernstige tekortkomingen van de erfpachter
9.1 De erfpacht kan door de erfpachter niet worden opgezegd.
9.2 Evenmin is de erfpachter gerechtigd afstand te doen van het recht van erfpacht.
9.3 De erfpacht kan door de gemeente met inachtneming van een opzegtermijn van drie (3) maanden bij deurwaardersexploot worden opgezegd, als de erfpachter in verzuim is de canon over twee (2) achtereenvolgende jaren te betalen of in ernstige mate tekortschiet in de nakoming van zijn overige verplichtingen tegenover de gemeente.
9.4 Deze opzegging dient binnen acht (8) dagen te worden betekend aan degenen die als beperkt gerechtigde of beslaglegger op de erfpacht in de openbare registers staan ingeschreven.
9.5 Na het einde van de erfpacht ten gevolge van opzegging door de gemeente is de gemeente verplicht de waarde die de erfpacht dan heeft aan de erfpachter te vergoeden na aftrek van alles wat de gemeente op grond van de erfpacht van de erfpachter te vorderen heeft, de kosten daaronder begrepen.

artikel 10 Vaststelling grondwaarde, canon en erfpachttermijn
10.1 In de op te maken erfpachtakte dienen de grondwaarde en het canonpercentage, op basis waarvan de verschuldigde canon wordt berekend, te worden opgenomen. Ook de duur van het tijdvak dient in de erfpachtakte te worden opgenomen, na verloop waarvan aanpassing van de grondwaarde en bijbehorende canonherziening zal plaatsvinden. Het tijdvak bedraagt tien (10) jaar.
10.2 Bij aanvang van de erfpachttermijn wordt de canon berekend door de grondwaarde die bij de uitgifte is vastgesteld te vermenigvuldigen met het dan geldende canonpercentage.
10.3 Als voor de berekening van de grondwaarde bedoeld in het eerste lid, is uitgegaan van een geschatte oppervlakte van de in erfpacht uitgegeven grond en bij kadastrale opmeting blijkt dat de werkelijke oppervlakte daarvan afwijkt, wordt de grondwaarde door de gemeente alsnog vastgesteld naar die werkelijke oppervlakte en wordt de canon met ingang van de dag waarop het recht van erfpacht is ingegaan aangepast.
10.4 De canon wordt jaarlijks, met ingang van 1 januari van ieder jaar, geïndexeerd. De indexering vindt plaats op basis van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI) reeks ‘alle huishoudens’, gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). De indexering wordt berekend door de geldende canon te vermenigvuldigen met het indexcijfer van vier maanden voor de indexering en te delen door het indexcijfer van 16 maanden voor de indexering. Indexering vindt niet plaats als dit zou leiden tot een lagere canon dan de laatst geldende.
10.5 De geïndexeerde canon is opeisbaar verschuldigd, ook al wordt van de aanpassing aan de erfpachter geen afzonderlijke mededeling gedaan. Als het CBS bekendmaking van genoemd prijsindexcijfer staakt of de basis van de berekening daarvan wijzigt, zal een zoveel mogelijk daaraan aangepast of vergelijkbaar indexcijfer worden gehanteerd. Bij verschil van mening hieromtrent kan aan de directeur van het CBS een uitspraak worden gevraagd die voor partijen bindend is. De eventueel hieraan verbonden kosten worden door partijen elk voor de helft gedragen.
10.6 Telkens na verloop van het in lid 1 bedoelde tijdvak wordt de verschuldigde canon door de gemeente herzien, door de grondwaarde op het moment van de herziening vast te stellen en te vermenigvuldigen met het dan geldende canonpercentage. De herziene canon is door de erfpachter verschuldigd met ingang van één januari van het jaar volgend op dat waarin het in lid 1 bedoelde tijdvak is geëindigd. De herziene canon wordt nooit lager vastgesteld dan de canon bij de eerste uitgifte in erfpacht.
10.7 Het canonpercentage wordt jaarlijks vastgesteld en is gelijk aan het rentepercentage dat door de gemeente Gouda wordt gehanteerd als omslagrente (rekenrente voor meerjarige investeringen). Dit rentepercentage wordt jaarlijks vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders

10.8 De grondwaarde wordt vastgesteld door de gemeente met inachtneming van de toepasselijke rekenmethode op het moment van de waardebepaling. Door de gemeenteraad wordt per uitgiftecategorie vastgelegd welke rekenmethode gebruikt dient te worden. Als de erfpachter zich niet kan verenigen met de door de gemeente vastgestelde grondwaarde, kan hij op eigen kosten een onafhankelijk deskundige inschakelen voor een taxatie van de erfpachtgrond. Als de gemeente op zijn beurt zich niet met deze waarde kan verenigen, kan de gemeente ook een taxatie door een deskundige laten uitvoeren. Als de taxaties een verschillende uitkomst hebben, benoemen de beide deskundigen samen een derde deskundige die de waarde bindend vaststelt. De kosten voor de taxatie van deze derde deskundige worden door partijen elk voor de helft gedragen.
10.9 De canon wordt naar boven afgerond op hele euro's.
10.10 De gemeente stelt de erfpachter in kennis van het bedrag van de herziene canon en de wijze waarop deze is berekend.

artikel 11 Betaling van de canon

11.1 Voor de berekening en het verschuldigd zijn van de canon wordt de erfpacht geacht te zijn aangevangen op de dag van het verlijden van de akte van uitgifte.
11.2 De eerste canon wordt naar evenredigheid berekend over het tijdvak vanaf de datum van aanvang van de erfpacht tot en met de een en dertigste december van het jaar waarin de erfpacht is aangevangen, de volgende canons over een kalenderjaar.
11.3 De canon is bij vooruitbetaling verschuldigd en moet uiterlijk op de eerste werkdag van het tijdvak waarop het betrekking heeft worden voldaan, zonder enige korting of verrekening, op welke grond dan ook.
11.4 Alle lasten die op of ten aanzien van de eigendom van de grond of wegens de bebouwing van de grond worden geheven, komen voor rekening van de erfpachter vanaf de datum van het verlijden van de akte van vestiging. Het bepaalde in het vijfde lid van artikel 2 is hierop mede van toepassing.

artikel 12 Afkoop van de canon

12.1 De gemeente kan de erfpachter op diens verzoek toestaan de canon tot aan het eind van het tijdvak van tien (10) jaar bij vooruitbetaling te voldoen, door betaling van een bedrag ineens.
12.2 Dit bedrag ineens is gelijk aan de contante waarde van de af te kopen canon.
12.3 Zo spoedig mogelijk na ontvangst van het bedrag ineens, bedoeld in het tweede lid, wordt vooruitbetaling geconstateerd bij notariële akte die in de openbare registers wordt ingeschreven. De hieraan verbonden kosten komen voor rekening van de erfpachter.
12.4 Ingeval van het recht van erfpacht eindigt door opzegging zal terugbetaling plaatsvinden voor de periode waarover canon is betaald maar die nog niet is verstreken. Het te restitueren bedrag wordt berekend met gebruikmaking van dezelfde factoren als voor het bepalen van het bedrag ineens zijn gebruikt.
12.5 Als het recht van erfpacht met hypotheek is bezwaard, hebben de hypotheekhouders een zelfstandig vorderingsrecht op de terugbetaling, bedoeld in het vorige lid, tot een bedrag dat aan ieder van hen zou toekomen, als het een verdeling van de koopprijs in geval van executie van het recht van erfpacht zou betreffen, zoals vastgesteld door de gemeente. De erfpachter heeft recht op het overblijvende bedrag.

artikel 13 Inrichting en ingebruikneming van de grond

13.1 De erfpachter is verplicht op verzoek van de gemeente de in erfpacht uitgegeven grond behoorlijk af te scheiden en afgescheiden te houden. De kosten van het maken van erfafscheidingen komen voor rekening van de erfpachter.
13.2 De erfpachter moet gedogen dat palen, lantaarnpalen, kabels, draden, isolatoren, rozetten, aanduiding bordjes, riolen andere pijpleidingen met putten en verdere toebehoren, voor openbare doeleinden op, in of boven de in erfpacht uitgegeven grond en de daarop aanwezige of op te richten opstallen zijn of worden aangebracht, onderhouden of vernieuwd op de plaatsen waar en de wijze waarop de gemeente dit nodig vindt. Omtrent bedoelde plaats en wijze wordt vooraf met de erfpachter overleg gepleegd. De erfpachter is verplicht alles wat overeenkomstig dit artikel is of wordt aangebracht, te laten bestaan.
13.3 De erfpachter is verplicht om alles na te laten wat een goed functioneren van de rioolleidingen, pijpleidingen, putten, palen, kabels, draden en andere voorzieningen zou kunnen belemmeren.
13.4 Op de strook grond ter breedte van vijftig (50) centimeter aan weerszijden van de bovenbedoelde kabels en de strook grond ter breedte van één (1) meter aan weerszijden van de bovenbedoelde riool- en andere pijpleidingen en putten, mogen geen bomen of heesters worden geplant en geen bouwsels worden aangebracht.
13.5 Alles wat overeenkomstig dit artikel is of wordt aangebracht blijft eigendom van de gemeente of van het openbare nutsbedrijf dat deze voorzieningen heeft aangebracht.
13.6 Het omleggen of verwijderen van eventueel in de in erfpacht uitgegeven grond aanwezige riolen, buizen, leidingen, kabels en dergelijke, zal zo nodig door de gemeente of het betreffende openbare nutsbedrijf op kosten van erfpachter plaatsvinden.

artikel 14 Bouwvergunning en bebouwingstermijn

14.1 Als de in erfpacht uitgegeven grond met het oogmerk van bebouwing aan erfpachter is uitgegeven, dient erfpachter binnen drie (3) maanden na de datum van de akte van uitgifte een bouwvergunning aan te vragen waarvan redelijkerwijs verwacht mag worden dat deze ook daadwerkelijk verleend zal worden. Binnen zes (6) maanden na de datum van het verlenen van de bouwvergunning dient met de bebouwing van de in erfpacht uitgegeven grond te zijn begonnen.

14.2 Binnen twee (2) jaar na datum van het verlenen van de bouwvergunning moet de op de in erfpacht uitgegeven grond te stichten bebouwing overeenkomstig de eisen van de daarvoor verleende bouwvergunning glas- en waterdicht zijn voltooid.

14.3 In bijzondere gevallen kunnen de termijnen, genoemd in lid 1 en 2 van dit artikel, verlengd worden met een door de gemeente te bepalen termijn.

14.4 Als de in erfpacht uitgegeven grond wordt gebruikt voor de uitoefening van een bedrijf is de erfpachter verplicht daarop voldoende ruimte te scheppen voor het laden, lossen en manoeuvreren van alle voertuigen die door het bedrijf worden aangetrokken, en voldoende parkeergelegenheid te scheppen voor voertuigen van personeel werkzaam in en bezoekers van de op de grond aanwezige of te stichten gebouwen. De gemeente kan van deze verplichting geheel of gedeeltelijk ontheffing verlenen. Aan het verlenen van ontheffing kunnen voorwaarden verbonden worden.

artikel 15 Onderhoud erfpachtgrond en verzekering

15.1 De erfpachter is verplicht de in erfpacht uitgegeven grond in nette staat te onderhouden, vrij van onregelmatige plantengroei en van afvalstoffen die niet aanwijsbaar verband houden met de daarop te stichten bebouwing. Het is de erfpachter verboden de in erfpacht uitgegeven grond te gebruiken als opslagplaats voor afvalstoffen en andere stoffen.

15.2 Onverminderd het bepaalde in lid 1 van dit artikel, is de erfpachter verplicht vóór de eerste oplevering of ingebruikneming voor het bestemde doel van de op de in erfpacht uitgegeven grond te stichten bebouwing, alle op het bouwterrein of op de in de onmiddellijke nabijheid daarvan gelegen ten behoeve van de uitvoering van het bouwwerk in gebruik genomen grond aanwezige bouw- en afvalstoffen zorgvuldig te verwijderen.

15.3 De eventueel tot de in erfpacht uitgegeven grond behorende tuinen en open ruimten tussen de gebouwen en de aangrenzende percelen moeten door de erfpachter worden opgehoogd tot een hoogte gelijk aan die van de achterkant van het trottoir of van de trottoirband van de naast gelegen weg of het naast gelegen toegangspad, of, als deze ontbreken, van de kruin van de naast gelegen weg. De bedoelde hoogte wordt door of vanwege de gemeente op diens verzoek aan de erfpachter aangegeven. Tot deze ophoging mag niet worden overgegaan dan nadat alle bouwmaterialen en alle afvalstoffen overeenkomstig het bepaalde in het eerste en tweede lid van dit artikel zorgvuldig zijn verwijderd.

15.4 Het is de erfpachter verboden, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente, de opstallen op de in erfpacht uitgegeven grond te slopen; een verleende toestemming laat onverlet de verplichting om bestaande publiekrechtelijke voorschriften na te leven.

15.5 Als de bebouwing om welke reden dan ook tenietgaat, kan de gemeente de erfpachter verplichten de grond te herbebouwen. In dat geval bepaalt de gemeente de data waarop de herbebouwing moet zijn aangevangen en voltooid.

15.6 De erfpachter is verplicht de eventuele opstallen op de in erfpacht uitgegeven grond gedurende de looptijd van de erfpacht te verzekeren voor de herbouwwaarde. Op verzoek van de gemeente dient de erfpachter een kopie van de verzekeringspolis te overleggen.

artikel 16 Verwerking vrijkomende grond

16.1 De erfpachter is verplicht grond die bij eventuele ontgravingen op het in erfpacht uitgegeven terrein vrijkomt en die niet kan worden verwerkt op het bouwterrein zelf, kosteloos aan de gemeente aan te bieden. De gemeente is niet verplicht een eventueel aanbod van de erfpachter te aanvaarden. Als de gemeente het aanbod aanvaardt, heeft de gemeente het recht aan te geven op welke plaats binnen de gemeente de ontgraven grond dient te worden gestort.

16.2 Het is de erfpachter uitsluitend na daartoe verkregen schriftelijke toestemming van de gemeente toegestaan grond voor de verwerking of ophoging van het in erfpacht uitgegeven terrein aan te voeren. De aangevoerde grond dient te voldoen aan de door de gemeente te stellen kwaliteitseisen.

artikel 17 Nadere eisen omtrent bouwwerken

De gemeente is bevoegd aan de constructie van de op de in erfpacht uitgegeven grond te stichten bouwwerken nadere eisen te stellen omtrent aan die bouwwerken te treffen voorzieningen ter fundering en ondersteuning van aan te leggen rioleringen met onder andere controle- en ontstoppingsputten, kabels, leidingen, gas- of waterleidingbuizen en dergelijke. De kosten van deze funderings- en ondersteuningswerken zijn voor rekening van erfpachter.

artikel 18 Onderhoud woning(en)
Voor zover de in erfpacht uitgegeven grond bestemd is voor de bouw van een woning en deze woning deel uit gaat maken van een blok woningen, dient het buitenverfwerk van deze woning door de erfpachter naar behoren en in harmonische samenhang met het geheel te worden onderhouden, ter beoordeling van de gemeente.

artikel 19 Aanleg en onderhoud tuin(en)
19.1 De erfpachter moet, voor zover de in erfpacht uitgegeven grond een tot voortuin of zijtuin bestemde strook grond bevat, deze strook als siertuin aanleggen en onderhouden.
19.2 Als de in erfpacht uitgegeven grond aan water grenst, is erfpachter verplicht de langs het perceel staande beschoeiing of, bij gebreke daarvan, de oeverkant in goede staat te houden. De erfpachter is verder verplicht het aan zijn eigendom grenzende water tot een en een halve meter uit de eigendomsgrens op voldoende diepte te houden en vrij te houden van ongewenste begroeiing.
19.3 De erfpachter moet de eventueel in de grond aanwezige drainageleidingen in stand houden.

artikel 20 Gebruik overeenkomstig bestemming
20.1 De in erfpacht uitgegeven grond en de daarop te stichten opstallen mogen zonder schriftelijke toestemming van de gemeente niet geheel of gedeeltelijk voor een andere bestemming worden gebruikt dan die is opgegeven in het kader van de verlening van de bouwvergunning voor de op de grond te stichten opstallen. Wanneer de in erfpacht uitgegeven grond niet wordt bebouwd, treedt in de plaats van de bouwvergunning het ten tijde van het verlijden van de notariële akte vigerende, dan wel in voorbereiding zijnde bestemmingsplan en bij gebreke van beide de bouwverordening of daarvoor in de plaats tredende regelgeving.
20.2 Voor zover de in erfpacht uitgegeven grond is bestemd voor industriële doeleinden, mag, behoudens toestemming van de gemeente, op die grond geen cash- and carry-bedrijf, supermarkt, bouwmarkt of daaraan verwant of daarmee vergelijkbaar bedrijf worden uitgeoefend.
20.3 De gemeente is bevoegd van de erfpachter te eisen dat hij rondom het in erfpacht uitgegeven perceel - ongeacht het gebruik daarvan - uitsluitend op zijn eigen terrein een beplantingsstrook van heesters en/of bomen aanbrengt en onderhoudt ten einde het perceel zoveel mogelijk aan het oog te onttrekken.

artikel 21 Verhuren, ingebruikgeving erfpachtgrond
Als de in erfpacht uitgegeven grond en de daarop te stichten bebouwing door de erfpachter geheel of gedeeltelijk aan derden wordt verhuurd of op een andere manier in gebruik wordt gegeven, is hij verplicht in de met deze derden te sluiten overeenkomst zodanige bepalingen op te nemen, dat nakoming van de in de overeenkomst met de gemeente aan hem opgelegde verplichtingen voldoende is gewaarborgd.

artikel 22 Overdracht, splitsing en wijziging van het recht van erfpacht
22.1 Het recht van erfpacht kan niet zonder schriftelijke toestemming van de gemeente door de erfpachter worden overgedragen. De erfpachter is evenmin bevoegd zonder schriftelijke toestemming van de gemeente het recht van erfpacht te wijzigen, te splitsen in appartementsrechten of met een recht van opstal te bezwaren.
22.2 De erfpachter is verplicht zich te onthouden van alles wat tot gevolg kan hebben dat derden op de grond en op de opstallen zakelijke of persoonlijke rechten verkrijgen waarvan het voortbestaan niet afhankelijk is van het bestaan van het recht van erfpacht.
22.3 De erfpachter is zonder schriftelijke toestemming van de gemeente niet bevoegd de zaak waarop het recht van erfpacht rust, geheel of gedeeltelijk in ondererfpacht te geven.
22.4 Van de overdracht van het recht van erfpacht moet binnen dertig (30) dagen nadat de daartoe bestemde notariële akte in de openbare registers is ingeschreven, aan de gemeente een gewaarmerkt afschrift worden verstrekt.
22.5 Bij overdracht van het recht van erfpacht is de nieuwe erfpachter verplicht, tegelijk met de kennisgeving als bedoeld in het vorige lid, de verschuldigde canon over de voorafgaande vijf (5) jaar te voldoen, als deze opeisbaar is geworden en door de vorige erfpachter niet is betaald.

artikel 23 Beëindiging om redenen van algemeen belang
23.1 Vanaf vijfentwintig (25) jaar na de ingangsdatum van het recht van erfpacht kan de gemeente de erfpacht beëindigen om redenen van algemeen belang. Beëindiging vindt plaats door opzegging van het recht van erfpacht nadat het college van burgemeester en wethouders een daartoe strekkend besluit heeft genomen.
23.2 Het in lid 1 bedoelde besluit wordt voorafgegaan door een aankondiging waarin gemotiveerd uiteengezet wordt wat de gronden zijn die beëindiging van het recht van erfpacht in het algemeen belang vergen. Deze aankondiging wordt aan de erfpachter, eventuele hypotheekhouders en andere belanghebbenden bij aangetekend schrijven toegezonden.
23.3 De erfpachter, eventuele hypotheekhouders en andere belanghebbenden kunnen binnen één (1) maand na dagtekening van het in het voorgaande lid bedoelde schrijven hun bezwaren bij het

college van burgemeester en wethouders indienen. Het college van burgemeester en wethouders neemt het besluit na verloop van deze termijn met inachtneming van eventueel ingediende bezwaren.

23.4 Bij een besluit tot beëindiging om redenen van algemeen belang wordt de dag vastgesteld waarop de opzegging uiterlijk moet plaatsvinden. Opzegging vindt vervolgens plaats bij deurwaardersexploot en met inachtneming van een termijn van ten minste één (1) jaar. Deze opzegging dient op straffe van nietigheid binnen acht (8) dagen ook te worden betekend aan de hypotheekhouder en aan anderen die als beperkt gerechtigde en/of beslaglegger op het recht van erfpacht in de openbare registers staan ingeschreven.

23.5 Als het recht van erfpacht eindigt ingevolge het bepaalde in lid 1 is de gemeente bevoegd dit te laten in schrijven in de openbare registers, met verwijzing naar het besluit van burgemeester en wethouders en de aan de erfpachter gedane opzegging.

23.6 Als op de dag dat de erfpacht eindigt de grond en de opstallen niet zijn ontruimd, kan de gemeente zonder nadere ingebrekestelling over gaan tot ontruiming, behoudens door derden rechtmatig verkregen gebruiksrechten en het eventuele retentierecht van de erfpachter.

artikel 24 Schadeloosstelling bij beëindiging om redenen van algemeen belang

24.1 Als de erfpacht eindigt overeenkomstig artikel 23 lid 1 en de partijen er niet in geslaagd zijn om de schadevergoeding onderling te regelen, bepalen deskundigen de hoogte van de schadevergoeding die aan de erfpachter moet worden betaald. De schadevergoeding is gelijk aan het bedrag waarop recht zou bestaan in het geval van onteigening.

24.2 Als de op de grond gestichte bebouwing is geëxploiteerd met aanmerkelijke financiële steun van de overheid, bedraagt de schadevergoeding in afwijking van artikel 24 lid 1 maximaal het niet afgeschreven gedeelte van de investering, waarin begrepen het bedrag dat eventueel ter vooruitbetaling van de canon is voldaan, uitgaande van de voor die investering bij of krachtens de wet voorgeschreven of normaal gebruikelijke afschrijvingsmethode.

24.3 De waarde van alles wat in strijd met de akte van uitgifte of akte van wijziging van het recht van erfpacht is gesticht zal niet aan de erfpachter worden vergoed, tenzij burgemeester en wethouders daartoe schriftelijk toestemming hebben verleend.

24.4 De gemeente keert de aan de erfpachter toekomende schadevergoeding uit na aftrek van alles wat de erfpachter met betrekking tot het recht van erfpacht, de grond en de opstallen nog verschuldigd is aan de gemeente.

24.5 Als het recht van erfpacht, ten tijde van het eindigen van het recht, met een recht van hypotheek was bezwaard, wordt, in afwijking van artikel 24 lid 4 de schadevergoeding, na aftrek van alles wat aan de gemeente met betrekking tot de erfpacht, de grond en de opstallen nog verschuldigd is aan de hypotheekhouder uitgekeerd tot een door burgemeester en wethouders vast te stellen bedrag, gelijk aan het bedrag dat aan de hypotheekhouder zou toekomen als het een verdeling gold van de koopprijs, ingeval van gerechtelijke verkoop van het recht van erfpacht. Het daarna resterende bedrag van de schadevergoeding wordt uitgekeerd aan de erfpachter.

24.6 Een uitkering overeenkomstig dit artikel heeft geen plaats zolang de grond met de opstallen niet ter vrije beschikking van de gemeente is gesteld, behoudens door derden rechtmatig verkregen gebruiksrechten en/of het eventuele retentierecht van de erfpachter. Voor de toepassing van dit artikel worden met rechtmatig verkregen gebruiksrechten gelijkgesteld de gebruiksrechten die door derden op een andere manier zijn verkregen, maar die naar het oordeel van burgemeester en wethouders geen bezwaren opleveren.

artikel 25 Boetes

25.1 De gemeente kan bij overtreding van:

a. de artikelen 11, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20 lid 1 en 3 een boete opleggen van één procent (1 %) van de dan geldende canon met een minimum van vijftig euro (€ 50,00) voor elke dag dat de overtreding voortduurt;

b. artikel 20 lid 2 een boete opleggen van tien maal de dan geldende canon voor elke overtreding.

25.2 De boete is opeisbaar en wordt verbeurd na schriftelijke aanmaning. Uitdrukkelijk wordt bepaald dat de gemeente het recht heeft naast de boete ook aanspraak te maken op volledige schadevergoeding en/of nakoming. Als aan een vordering tot nakoming geen gehoor wordt gegeven binnen de door de gemeente gestelde termijn, kan de gemeente de overtreding op kosten van de overtreder of zijn rechtsopvolgers ongedaan maken.

artikel 26 Overdracht van het recht van erfpacht

26.1 Deze voorwaarden blijven onverminderd van toepassing bij herbouw of herstel van de bebouwing op de in erfpacht uitgegeven grond.

26.2 Bij iedere overdracht, splitsing of wijziging van het recht van erfpacht moeten deze algemene voorwaarden, en eventuele bijzondere bepalingen, aan de nieuwe gerechtigde worden opgelegd, tenzij de gemeente schriftelijk heeft toegestaan dat hiervan mag worden afgeweken. Voor iedere

keer dan niet aan het voorgaande wordt voldaan kan de gemeente een boete opleggen aan de nieuwe gerechtigde van tienmaal de dan geldende canon, met een minimum van twaalf duizend vijfhonderd euro (€ 12.500,-).

26.3 Voor zover deze algemene voorwaarden, of eventuele bijzondere bepalingen verplichtingen bevatten om iets te dulden of niet te doen ten aanzien van de in erfpacht uitgegeven grond, wordt uitdrukkelijk bepaald dat deze verplichtingen overgaan op alle rechtsopvolgers en op degenen die een recht tot gebruik van het recht van erfpacht hebben verkregen.

26.4 Ter uitvoering van het bepaalde in lid 3 zal de erfpachter eraan meewerken, dat het bepaalde in lid 3 van dit artikel, de betreffende algemene voorwaarden en de eventuele bijzondere bepalingen in de akte van uitgifte van het recht van erfpacht worden opgenomen en in de openbare registers worden ingeschreven. Als de erfpachter na aanmaning niet voldoet aan het voorgaande, kan de gemeente een boete opleggen aan de nieuwe gerechtigde van tienmaal de dan geldende canon, met een minimum van twaalf duizend vijfhonderd euro (€ 12.500,-).

artikel 27 Citeertitel

Deze algemene voorwaarden kunnen worden aangehaald als 'Algemene Voorwaarden voor Erfpacht van Gouda 2023'.

Slotbepalingen

1. Deze algemene voorwaarden dienen ter vervanging van de algemene voorwaarden zoals vastgesteld bij akte van 13 december 2005, verleden voor mr. Areke Cornelia Juten-Gerritsen, destijds notaris te Den Haag, bij afschrift ingeschreven ten kantore van de dienst voor het kadaster en de openbare registers te Rotterdam op 14 december 2005 in het register onroerende zaken Hyp4, deel 40860 nummer 72.
2. Een afschrift van deze akte zal worden ingeschreven ten kantore van de dienst voor het kadaster en de openbare registers te Rotterdam in het register Hyp.4.