

UITGIFTE IN ERFPACHT

De ondergetekenden:

De gemeente Alkmaar, te dezen op grond van de volmacht van de burgemeester van die gemeente van 1 februari 2023 vertegenwoordigd door het hoofd van de Unitmanager Vastgoed, Gronden en Duurzaamheid, drs. ing. C.L.A. Cuppen, handelend ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders genomen besluit d.d. datum, **nummer collegebesluitnummer**, hierna te noemen de gemeente

en

....., bezoekadres te Alkmaar aan het adres, postcode, ingeschreven in het Handelsregister onder nummer, rechtsgeldig vertegenwoordigd door de eigenaar, hierna te noemen erfpachter

hierna bovengenoemde partijen gezamenlijk te noemen "partijen"

overwegende dat:

1. Gemeente een perceel grond in eigendom heeft en daar graag een horecapaviljoen gerealiseerd wenst te zien;
2. Gemeente voor de realisatie hiervan een openbare inschrijving heeft uitgezet;
3. de erfpachter de partij is aan wie de openbare inschrijver gegund is;
4. als gevolg daarvan de bestemming door erfpachter wordt gewijzigd in horeca;
5. partijen de voorwaarden waaronder het tijdelijk erfpachtrecht wordt vastgesteld, wensen vast te leggen in onderhavige overeenkomst.

verklaren te zijn overeengekomen:

Artikel 1 Vestigen erfpachtrecht

- 1 Partijen vestigen het tijdelijk erfpachtrecht voor de duur van 25 jaar, kadastraal bekend gemeente Alkmaar, sectie C nummer 9452 gedeeltelijk, plaatselijk bekend Noorderkade 950 te Alkmaar met een perceelgrootte van 310 m², een en ander zoals is aangegeven op de bij deze overeenkomst behorende en door partijen gewaarmerkte tekening, **nummer ...**(bijlage 1).

- 2 De uitgifte in erfpacht zal – behoudens de afwijkingen daarvan genoemd in deze overeenkomst - geschieden onder de door de college van burgemeester en wethouders van de gemeente Alkmaar op 27 mei 2025 vastgestelde "Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht 2024", hierna te noemen "Algemene bepalingen", waarvan de erfpachter verklaart een exemplaar te hebben ontvangen voor het aangaan van de overeenkomst tot vestiging van de erfpacht en de inhoud ervan geheel te kennen en voorts onder de bijzondere bepalingen en bedingen zoals opgenomen in deze overeenkomst.
- 3 Voor de uitgifte betekent dit dat er met ingang van het verlenen van de onherroepelijke omgevingsvergunning voor het realiseren van het horecapaviljoen een nieuw tijdvak gaat lopen van 25 jaar. Dit in afwijking van artikel 1 sub c van de Algemene Bepalingen.
- 4 Erfpachter verklaart dat met het opmaken en het verlijden van de akte tot afstand doen en het opnieuw vestigen van het erfpachtrecht zal worden belast notaris Kantoor Erkamp, Boot Willemsen notarissen.
- 5 Tot het moment van het verlijden van akte tot het vestigen van een het nieuwe erfpachtrecht is de erfpachter verplicht de canon voor dit perceel op de gebruikelijke wijze te betalen.

Met opmerkingen [WS1]: Wij wilden een termijn van 25 jaar hanteren. Vandaar dat ik dit op deze wijze beschreven heb.

Artikel 2 Canon

- 1 De erfpacht gaat in op het moment van het verlijden van de notariële akte van uitgifte in erfpacht, welk moment is gekoppeld aan het verlenen van de in artikel 1 lid 3 bedoelde omgevingsvergunning.
- 2 De hoogte van de canon is gebaseerd op een grondwaarde van € .. (zegge: euro) per m² (prijspeil per 1 januari 2025), exclusief overdrachts- dan wel omzetbelasting, een oppervlakte van ca. 310 m² en een canonpercentage van 3,75%, en bedraagt aldus € .. (zegge: ...) per jaar.
- 3 De canon berekend over de periode vanaf de datum van ingang van het erfpachtrecht tot en met de laatste dag van het jaar waarin het recht is ingegaan, dient te worden voldaan bij het passeren van de notariële erfpachtakte. Vervolgens vindt periodieke betaling van de canon plaats conform artikel 9 lid 1 van de Algemene bepalingen.
- 4 Vanaf de datum van ingang van het erfpachtrecht komen alle op de erfpachtgrond drukkende zakelijke lasten voor rekening van de erfpachter.

Met opmerkingen [WS2]: Zullen we hier niet alleen aangeven wat de canon is? Anders krijgen we mogelijk weer de discussie over de grondwaarde of percentage?

Artikel 3 Vestiging erfpachtrecht, kosten

- 1 Partijen zijn verplicht om na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning, of uiterlijk twee maanden na ondertekening van deze overeenkomst door de gemeente, op eerste aanzegging van één der partijen en/of de hierna in lid 2 genoemde notaris of diens plaatsvervanger, medewerking te verlenen aan het verlijden van de akte van beëindiging en hernieuwde uitgifte in erfpacht.

- 2 Alle kosten, rechten en belastingen, daaronder begrepen de overdrachtsbelasting dan wel omzetbelasting), wegens de beëindiging en uitgifte in erfpacht, daaronder begrepen de kadasterkosten (o.a. splitsing van perceel) en de notariskosten inclusief de kosten van een getekend exemplaar van de erfpachtaakte ten behoeve van de gemeente, komen voor rekening van erfpachter.

Artikel 4 Staat van overdracht

- 1 De percelen grond worden door de gemeente in erfpacht uitgegeven en door de erfpachter aanvaard in de staat waarin het zich bevindt op het moment van het verlijden van de notariële akte van uitgifte in erfpacht. Deze staat is de erfpachter bekend, omdat hij het perceel grond heeft kunnen inspecteren.
- 2 De erfpachtgrond wordt geleverd vrij van huur en/of gebruiksrechten en vrij van hypothecaire inschrijvingen en beslagen, doch wordt overigens door de erfpachter aanvaard met alle daaraan verbonden heersende en lijdende erfdiensbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, kettingsbedingen en overige lasten.
- 3 Voor zover vóór de notariële akte van uitgifte in erfpacht mocht blijken van de aanwezigheid van erfdiensbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of kettingsbedingen op de erfpachtgrond, die het gebruik van de erfpachtgrond overeenkomstig de in deze overeenkomst bedoelde bestemming belemmeren, dan heeft de erfpachter het recht deze overeenkomst door enkele schriftelijke aanzegging aan de gemeente te ontbinden. Hij heeft geen recht op opheffing van die lasten. Partijen hebben in dat geval over en weer geen recht op schadevergoeding, hoe ook genaamd.
- 4 De gemeente staat niet in voor de afwezigheid van verborgen gebreken noch voor de afwezigheid van bij het aangaan van de erfpachtovereenkomst kenbare gebreken.

Artikel 5 Over- en ondermaat

Over- of ondermaat van de erfpachtgrond zal, zodra de kadastrale uitmeting heeft plaatsgevonden, worden verrekend tegen een prijs van € .. per m² met een canonpercentage van 3,75%, doch zal overigens aan geen der partijen enig recht verlenen. Een afwijking ten opzichte van de in de preambule van deze overeenkomst genoemde oppervlakte van de erfpachtgrond van minder dan 1 m² zal evenwel tot generlei verrekening kunnen leiden.

Artikel 6 Onderzoek naar verontreiniging

- 1 Omtrent de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in de erfpachtgrond wordt geen actueel onderzoek verricht.
- 2 Het risico dat in de bodem van de erfpachtgrond verontreiniging aanwezig is, die leidt of zou

kunnen leiden tot beperking van de gebruiksmogelijkheden, tot een verplichting tot het nemen van maatregelen en/of tot sanering van de bodem, of anderszins, is bij de voormalige uitgifte in erfpacht overgegaan op de erfpachter, tenzij daaromtrent in de voormalige erfpachtakte anders is bepaald.

- 3 De erfpachter vrijwaart de gemeente voor aanspraken en/of schadeclaims van derden ter zake van eventuele bodemverontreiniging van de zaak.

Artikel 7 Gebruik van de erfpachtgrond

- 1 De erfpachter mag de erfpachtgrond en de daarop aanwezige bebouwing uitsluitend gebruiken als horecapaviljoen met een bruto vloeroppervlakte van maximaal 150m² en bijbehorend terras van maximaal 160m².
- 2 Afwijking van lid 1 is slechts toegestaan na voorafgaande schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders, onverminderd ter zake overigens geldende wettelijke voorschriften en onverminderd het bepaalde in de Algemene bepalingen voornoemd, zoals het bepaalde in artikel 12 lid 5 en in artikel 22 lid 7.
- 3 Het is de erfpachter niet toegestaan op en in de nabijheid van kabels en leidingen e.d. te bouwen, diepgewortelde gewassen te planten of een gesloten verharding aan te brengen, dan wel anderszins de bereikbaarheid van de kabels en leidingen e.d. te belemmeren of de kabels en leidingen e.d. te beschadigen, op straffe van het betalen van de kosten voor verplaatsing van het onderhavige kabeltracé naar openbare grond.
- 4 Het is erfpachter niet geoorloofd de in lid 1 van dit artikel bedoelde bebouwing, zonder voorafgaande toestemming dan wel benodigde vergunning van burgemeester en wethouders:
 - a. te voorzien van reclameobjecten, die van buitenaf zichtbaar zijn, tenzij het een reclameaanduiding betreft, die uitsluitend betrekking heeft op de in het gebouw, in overeenstemming met het in deze overeenkomst bepaalde, gebezigde activiteiten.
 - b. te wijzigen of uit te breiden.
- 5 Het is de erfpachter slechts na voorafgaande toestemming van burgemeester en wethouders toegestaan op de erfpachtgrond een hypotheek te vestigen.
- 6 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd aan de in lid 2, 4 en 5 bedoelde toestemmingen voorwaarden te verbinden.
- 7 Het gebruik en exploitatie van het horecapaviljoen en de daar uit voortvloeiende kosten komen geheel voor rekening en risico van erfpachter.
- 8 ~~Als gevolg van de wijziging van de bestemming c.q. functiewijziging van het erfpachtperceel van naar horeca is een nieuwe parkeernorm vastgesteld. Het aantal parkeerplaatsen dat nodig is om aan deze parkeernorm te voldoen is niet op het in erfpacht uitgegeven perceel aanwezig. Om toch aan deze parkeernorm te kunnen voldoen, is de gemeente bereid om hiervoor een deel van een perceel gemeentegrond, gelegen buiten het erfpachtperceel, aangeduid op bijgevoegde tekening,~~

Met opmerkingen [WS3]: Is dit nodig?? Want ik ga er vanuit dat de exploitant mogelijk wel een hypotheek dient af te sluiten ivm de opstal die ze moeten realiseren.

Met opmerkingen [WS4]: Dit hele artikel kan er uit toch? Niet van toepassing voor ons

nummer ... aan de erfpachter beschikbaar te stellen, waarvoor nog een afzonderlijke overeenkomst tussen de gemeente en de erfpachter wordt opgesteld. ~~De gemeente draagt zorg voor het beheer en onderhoud van dit parkeerterrein.~~ Het is erfpachter echter verboden het op de tekening aangeduide perceel af te hekken of door middel van borden aan te geven dat dit perceel exclusief gebruikt mag worden door de gasten van het te realiseren horecapaviljoen en het speelpark. Als blijkt dat er door parkeerders van het (te realiseren) horecapaviljoen en het speelpark onrechtmatig en daarmee onveilig gebruik wordt gemaakt van de door de gemeente beschikbaar gestelde strook gemeentegrond en dit gevolgen heeft voor het naastgelegen fietspad ~~aan de Bergerweg~~, treden de gemeente en de erfpachter in overleg over aanvullende maatregelen. De kosten die hiermee eventueel gemoeid zijn, komen voor rekening van de erfpachter.

heeft opmaak toegepast: Lettertype: +Hoofdstekst (Aptos), 11 pt, Doorhalen, Markeren

Artikel 8 Gedoogplicht

- 1 De erfpachter en haar rechtverkrijgenden zijn in voorkomende gevallen verplicht te gedogen dat door of vanwege de gemeente van de erfpachtgrond gebruik wordt gemaakt om daarin kabels en leidingen ten behoeve van haarzelf of nutsbedrijven te leggen en masten ten behoeve van de openbare verlichting aan te brengen en te onderhouden. De erfpachter moet desgevraagd voor zover het kabels, leidingen en/of verlichtingsmasten betreft eraan meewerken dat daarvoor erfdienstbaarheden worden gevestigd.
- 2 De gemeente kan slechts een beroep doen op het bepaalde in het vorige lid indien genoemde voorzieningen redelijkerwijs geoordeeld niet in gemeentegrond kunnen worden aangebracht en mits de voorzieningen zodanig worden aangebracht, dat de erfpachter in haar gebruik van de erfpachtgrond niet méér beperkt zal worden dan redelijkerwijs geoordeeld strikt noodzakelijk is.
- 3 De bepaling van de plaats waar de voorzieningen worden aangebracht geschiedt in nauw overleg met de erfpachter.

Artikel 9 Einde erfpacht

- 1 In afwijking van het bepaalde in het eerste lid van artikel 87 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek en overeenkomstig het bepaalde in artikel 15 van de Algemene bepalingen, is het de erfpachter niet toegestaan de erfpacht op te zeggen of daarvan afstand te doen.
- 2 Aan het einde van de erfpacht dient - ongeacht de reden of wijze van beëindiging of vervallenverklaring - de erfpachtgrond aan de gemeente te worden afgeleverd in een milieuhygiënische staat waarvan aannemelijk is dat deze gelijkwaardig is aan de staat waarin het perceel bij de vestiging van het erfpachtrecht verkeerde. Hierbij rekening houdende met het gestelde in artikel 5 van deze overeenkomst.
- 3 Partijen gaan aan het einde van de erfpacht in overleg met elkaar over de oplevering van de erfpachtgrond.

Artikel 10 Kwalitatieve verplichtingen

Het bepaalde in artikel 7 (Gebruik van de erfpachtgrond) lid 1 juncto leden 2 en 7 alsmede in artikel 12 lid 1 letter c en lid 3 van de Algemene bepalingen voornoemd zal als kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 252 van boek 6 van het Burgerlijk Wetboek gelden en gaat van rechtswege over op degene(n) die de erfpachtgrond onder bijzondere titel (zal) zullen verkrijgen. De kwalitatieve verplichtingen zullen als zodanig worden ingeschreven in de daartoe bestemde registers. Partijen zijn voorts overeengekomen dat mede tot de kwalitatieve verplichtingen zullen zijn gebonden degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het goed zullen krijgen.

Artikel 11 Kettingbedingen

- 1 Het bepaalde in artikel 7 (Gebruik van de erfpachtgrond), in artikel 7 (Gedoogplicht), in de artikelen 13 (Domiciliekeuze/geschillen), 15 (Wijzingen met betrekking tot de Algemene bepalingen voornoemd) en 16 (Boetebepaling), alsook dit artikel 11, dient bij elke (overeenkomst tot) gehele of gedeeltelijke vervreemding of toekenning van een zakelijk recht op de erfpachtgrond aan de opvolgende eigenaren of anderszins zakelijk gerechtigden te worden opgelegd en te worden bedongen ten behoeve van de gemeente.
- 2 De erfpachter c.q. zijn rechtverkrijgenden dient/dienen de lasten opgenomen in dit artikel 11, alsook in artikel 10 van deze overeenkomst en in artikel 12 lid 1 letter c en lid 3 van de Algemene bepalingen voornoemd, bij elke overeenkomst tot gehele of gedeeltelijke vervreemding van het erfpachtrecht of toekenning van een zakelijk recht daarop, door de opvolgende eigenaar of zakelijk gerechtigde te laten aanvaarden, bij gebreke waarvan door de nalatige partij een boete aan de gemeente verbeurd zal zijn ter grootte van de door de gemeente geleden schade.

Artikel 12 Ontbindende voorwaarden

- 1 Indien de erfpachter vóór het verlijden van de overdrachtsakte in staat van faillissement wordt verklaard of aan hem surseance van betaling wordt verleend, alsmede wanneer er vóór het verlijden van de overdrachtsakte executoriaal beslag op diens roerende en onroerende zaken wordt gelegd, is de gemeente bevoegd de overeenkomst te ontbinden, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist. Indien reeds aflevering heeft plaatsgevonden is de erfpachter verplicht het afgeleverde onverwijld weer in de macht van de gemeente terug te brengen, voor zover mogelijk in de staat waarin dit zich bevond ten tijde van de aflevering.
- 2 Erfpachter is ermee bekend dat voor de bestemmingswijziging naar horeca 2 publiekrechtelijke toestemming (omgevingsvergunning) is vereist. Deze overeenkomst kan door de gemeente door enkele schriftelijke aanzegging bij aangetekende brief gericht tot de erfpachter worden ontbonden indien de omgevingsvergunning niet onherroepelijk wordt. Een beroep op ontbinding van de

overeenkomst door de gemeente dient uiterlijk 4 weken na bekendwording van het niet onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning te worden gedaan.

- 3 Ingeval van ontbinding van de overeenkomst op grond van lid 1 of lid 2 kunnen partijen over en weer ter zake van die ontbinding, c.q. ter zake van deze overeenkomst geen rechten doen gelden op vergoeding van schaden of anderszins.

Artikel 13 Domiciliekeuze/geschillen

- 1 De erfpachter verklaart onherroepelijk domicilie te kiezen ten kantore van de notaris van de minuut akte ter zake van al hetgeen de uitvoering van de erfpachtovereenkomst betreft.
- 2 Alle geschillen die naar aanleiding van deze overeenkomst, de daaruit voortvloeiende akte(n) van uitgifte in erfpacht, c.q. met betrekking tot de naleving, c.q. uitvoering van kettingbedingen, kwalitatieve verbintenissen, erfdienstbaarheden, opstalrechten of boetebedingen mochten ontstaan tussen de gemeente en de erfpachter, c.q. tussen de gemeente en rechtsopvolgers van de erfpachter, zullen worden voorgelegd aan de rechter, bevoegd in het arrondissement waarin de erfpachtgrond is gelegen.

Artikel 14 Uitsluiting ontbinding na vestiging erfpachtrecht

Partijen zullen bij de akte van uitgifte in erfpacht afstand doen van het recht om op welke grond dan ook ontbinding van deze overeenkomst te vorderen.

Artikel 15 Wijzingen met betrekking tot de Algemene bepalingen voornoemd

- 1 Aan artikel 12 wordt toegevoegd een nieuw lid 7, luidende: "De erfpachter is, zonder schriftelijke toestemming van het college van burgemeester en wethouders, niet bevoegd de erfpachtgrond te verhuren. ~~Het betreffende huurcontract heeft de goedkeuring van voornoemd college.~~"
- 2 In afwijking van het bepaalde in artikel 14, lid 1 is vervreemding of splitsing van het erfpachtrecht niet toegestaan, tenzij de gemeente daarvoor toestemming verleent. Bij het geven van de hiervoor bedoelde toestemming is de gemeente bevoegd de erfpachtcanon te herzien.
- 3 In tegenstelling tot het bepaalde in artikel 14 lid 1 derde volzin is de erfpachter niet bevoegd het recht van erfpacht te splitsen of gedeeltelijk te vervreemden.
- 4 In artikel 14 lid 3 worden de woorden "vermeld in artikel 1223" vervangen door de woorden "vermeld in artikel 268 boek 3 en volgende".
- 5 Lid 1 van artikel 16 wordt als volgt gewijzigd: "Het recht van erfpacht kan door de gemeente alleen worden opgezegd in de gevallen genoemd in artikel 87 lid 2 boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, en voorts alleen door de gemeente worden beëindigd, gewijzigd of opgeheven, voor zover niet in strijd

Met opmerkingen [WS5]: Deze kan weg toch? Wij Willen niet dat de grond verhuurd wordt.

met laatstgemeld wetsartikel- als bij dit artikel en artikel 17 is bepaald”.

- 6 In verband met de wijziging van lid 1 van artikel 16 komt lid 1 van artikel 17 te vervallen.
- 7 In afwijking van het gestelde in artikel 16 zal de gemeente bij beëindiging van het erfpachtrecht geen vergoeding betalen voor de reeds ten tijde van de uitgifte in erfpacht aanwezige voorzieningen en opstallen aangezien er geen opstallen aanwezig waren ten tijden van de uitgifte.
- 8 Bij beëindiging van de erfpacht zal de gemeente uitsluitend voor de met toestemming van de gemeente gerealiseerde wijzigingen en/of uitbreidingen, bedoeld in artikel 2, lid 4 een vergoeding betalen, overeenkomstig het daarvoor gestelde in artikel 16 van de Algemene bepalingen.
- 9 Voor zover de bepalingen van de Algemene bepalingen in strijd mochten zijn met die voorkomende in de artikelen van titel 7 boek 3 van het Burgerlijk Wetboek, prevaleren, voor zover zij dwingend recht bevatten, de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek.

Artikel 16 Boetebepaling.

- 1 De gemeente kan bij niet-nakoming of overtreding van een van de bepalingen in deze overeenkomst, of in de daaruit voortvloeiende notariële akte, de navolgende sancties, respectievelijk direct opeisbare boete(n) te harer behoeve opleggen.
- 2 Bij niet-nakoming of overtreding van:
 - A de bepaling onder artikel 3 lid 1:

indien de erfpachter na behoorlijk in gebreke te zijn gesteld gedurende veertien dagen nalatig blijft de vereiste medewerking te verlenen dan wel schriftelijk aan burgemeester en wethouders mededeelt de vereiste medewerking niet te zullen verlenen, een boete van € 10.000,- en ontbinding van deze overeenkomst zonder dat daarvoor rechterlijke tussenkomst vereist is;
 - B de bepalingen onder artikel 11 (kettingbedingen), door het enkele feit der niet-nakoming, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist, een boete van € 100.000,- per geval van niet-nakoming;
 - C de overige bepalingen:

een boete van € 500,- voor elke overtreding of niet-nakoming en van € 500,- voor elke dag of gedeelte van de dag dat de overtreding of niet-nakoming voortduurt, een en ander na behoorlijke ingebrekestelling, tenzij ingebrekestelling zich niet met de aard van de overtreding ver draagt.
- 3 In alle gevallen waarin de gemeente een sommatie, een ingebrekestelling of een exploit aan erfpachter doet uitbrengen, in geval van procedures tegen erfpachter om deze tot nakoming van de erfpachtovereenkomst te dwingen, is erfpachter verplicht alle daarvoor gemaakte kosten zowel in als buiten rechte- met uitzondering van de ingevolge een definitieve rechtelijke beslissing door de gemeente te betalen proceskosten- aan de gemeente te voldoen. De gemaakte kosten worden tussen partijen bij voorbaat vastgesteld op een bedrag dat niet lager is dan het gebruikelijke tarief dat door gerechtsdeurwaarders wordt gehanteerd.

4 Voor zover in deze overeenkomst aan de gemeente 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 beperkt of uitgesloten is.

Aldus opgemaakt te Alkmaar d.d. _____

de gemeente,

erfpachter,

drs. ing. C.L.A. Cuppen

.....

CONCEPT