

**Overeenkomst tot vestiging van een recht van erfpacht**

De ondergetekenden:

1. Gemeente Gorinchem, te dezen, op grond van het bepaalde in het Machtigings- en Volmachtbesluit Privaatrecht Gemeente Gorinchem 2016, rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer ....., hoofd afdeling ..... en handelend ter uitvoering van het collegebesluit d.d.

hierna te noemen "de gemeente";

en

2. @, gevestigd @, rechtsgeldig vertegenwoordigd door @, hierna te noemen "de erfpachter";

Gezamenlijk te noemen "partijen".

**In aanmerking nemende dat:**

- de gemeente eigenaar is van het perceel aan de Haarweg te Gorinchem, kadastraal bekend gemeente Gorinchem, sectie H, nr. 309, groot tien are vijfenvijftig centiare (10.55 are);
- de gemeente zich bereid heeft verklaard onder bepaalde voorwaarden een recht van erfpacht te vestigen op het voormelde perceel.

**verklaaren te zijn overeengekomen als volgt:**

De gemeente zal in erfpacht uitgeven aan de erfpachter, die verklaart van de gemeente in erfpacht te zullen aanvaarden:

een perceel grond gelegen aan de Haarweg te Gorinchem, ter grootte van XX vierkante meter, kadastraal bekend gemeente Gorinchem, sectie @, nummer @, e.e.a. zoals globaal is aangeduid op de bij deze overeenkomst behorende tekening (bijlage 1), hierna te noemen "het erfpachtgoed".

Tussen partijen gelden voorts de volgende bepalingen:

DUUR

**Artikel 1.**

De overeenkomst zal worden aangegaan voor de duur van 30 jaar en gaat in op de datum van het passeren van de akte van vestiging van het erfpachtrecht (verder te noemen de notariële akte) bij de notaris.

JURIDISCHE LEVERING

**Artikel 2.**

1. De juridische levering van de in erfpacht uitgegeven onroerende zaak (hierna ook te noemen: de grond of het registergoed) zal geschieden bij notariële akte, te verlijden binnen één maand na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning "activiteit bouwen" of zoveel eerder of later als partijen nader zullen overeenkomen, gevolgd door inschrijving van de notariële akte in de daartoe

bestemde openbare registers, voor welke inschrijving partijen bij deze reeds nu voor alsdan toestemming verlenen.

Concept oktober 2016

2. Alle akten welke betrekking hebben op de erfpacht dienen te worden verleden ten overstaan van een in de gemeente Gorinchem standplaats hebbende notaris (ter keuze van de erfpachter), terwijl de erfpachter ter zake van de uitvoering van de erfpacht woonplaats moet kiezen ten kantore van deze notaris.

## KOSTEN EN BELASTINGEN

### Artikel 3.

1. Alle kosten en belastingen wegens de vestiging van het erfpachtrecht, waaronder begrepen het kadastrale recht en de kosten wegens kadastrale opmeting, alsmede de (eventueel) verschuldigde omzet en/of overdrachtsbelasting, komen ten laste van de erfpachter.

2. Alle kosten, lasten en belastingen welke van het erfpachtgoed geheven worden komen voor rekening van erfpachter met ingang van de dag van het passeren van de notariële akte en indien ingebruikneming voor de datum van het passeren van de notariële akte plaatsvindt met ingang van de eerste dag van de maand volgende op de datum van ingebruikneming.

3. Indien de gemeente enige betaling heeft verricht, die krachtens deze overeenkomst ten laste van erfpachter komt, moet de erfpachter deze aan de gemeente vergoeden binnen een maand na de ontvangst van een schriftelijk betalingsverzoek van de gemeente.

4. Alle kosten welke gemaakt worden voor de realisatie en exploitatie van het crematorium zijn voor rekening van erfpachter.

5. De erfpachter is verplicht om binnen een maand na het passeren van de notariële akte, aan burgemeester en wethouders een authentiek afschrift van de akte van vestiging over te (doen) leggen.

## AFLEVERING, STAAT VAN HET REGISTERGOED

### Artikel 4.

1. De aflevering van het registergoed aan de erfpachter zal geschieden in de staat waarin het zich bij het tot stand komen van deze overeenkomst bevindt. De gemeente verplicht zich voor het registergoed tot aan het tijdstip van aflevering zorg te dragen als een zorgvuldig schuldenaar.

2. Het registergoed zal bij de aflevering de eigenschappen bezitten die voor het in artikel 14 lid 1 van deze overeenkomst vermelde gebruik nodig zijn. Aan erfpachter kenbare gebreken die daaraan in de weg zouden kunnen staan, komen voor diens risico.

3. De aflevering van het registergoed zal geschieden bij de ondertekening van de notariële akte, met dien verstande dat de gemeente op verzoek van de erfpachter kan toestaan dat de aflevering plaats heeft op een eerder tijdstip, in welk geval de zorgplicht van de gemeente op dat tijdstip eindigt.

4. De aflevering van het registergoed zal ontruimd geschieden.

5. De erfpachter heeft het recht het registergoed vóór de aflevering te inspecteren.

### Artikel 5.

1. Het registergoed zal worden geleverd met alle daarbij behorende rechten en aanspraken alsmede met alle aanspraken uit hoofde van erfdienstbaarheden als heersend erf en met alle kwalitatieve rechten, doch vrij van hypotheeken en beslagen en inschrijvingen daarvan.

2. De erfpachter aanvaardt uitdrukkelijk de lasten en beperkingen, waarvan de gemeente aan de erfpachter bij de uitgifteovereenkomst kennis heeft gegeven alsmede die lasten en beperkingen, welke voor hem anderszins kenbaar waren.

2

paraaf Gemeente:

paraaf erfpachter:

Concept oktober 2016

Voor zover de gemeente aan de erfpachter hiervan nog geen kennis heeft gegeven, zal de notaris vóórdat de juridische levering plaats heeft onderzoek doen naar eventuele lasten uit hoofde van erfdienstbaarheden als dienend erf en van alle kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen, kenbaar uit de openbare registers en blijkend en/of voortvloeiend uit:

- a. de laatste akte van levering;
- b. andere akten waarbij vooromschreven rechten werden gevestigd.

Indien uit onderzoek bij de openbare registers als hiervoor omschreven, blijkt dat met het registergoed lasten en beperkingen verbonden zijn die niet voor erfpachter kenbaar waren en die tevens voor hem een wezenlijk zwaardere belasting betekenen, heeft hij evenwel het recht om binnen veertien dagen nadat hem de uitslag van voormeld onderzoek door de notaris is meegedeeld, mits schriftelijk en onder opgaaf van redenen, aan de gemeente mee te delen dat hij die zwaardere belasting niet (voetstoots) aanvaardt. Het staat de gemeente vervolgens vrij, door een schriftelijke mededeling aan de erfpachter, te verzenden binnen veertien dagen nadat de mededeling van erfpachter haar heeft bereikt, deze overeenkomst te ontbinden.

Indien de aflevering van het registergoed plaatsvindt vóórdat het hiervoor genoemde onderzoek is voltooid, drukt de erfpachter daarmee uit dat hij de mogelijk uit dat onderzoek blijkende zwaardere belasting voor zijn rekening neemt.

3. Het is de erfpachter verboden zijn vordering tot levering aan één of meer derden over te dragen, tenzij met schriftelijke toestemming van de gemeente en tegen de door deze goed te keuren koopsom(men) en overige bepalingen en bedingen.

4. De erfpachter is verplicht bij zodanige overdracht in elk geval de hem bij of krachtens deze overeenkomst opgelegde verplichtingen, met de daarop gestelde sancties, aan zijn rechtsopvolger(s) op te leggen.

5. Bij overtreding door de erfpachter van het bepaalde in de leden 3 en 4 van dit artikel, zal de gemeente, onverminderd het bepaalde in artikel 36, niet tot levering aan derden gehouden zijn.

CANON

#### **Artikel 6.**

1. De canon zal € XX per jaar bedragen. Dit bedrag moet voldaan worden in twaalf gelijke maandelijkse termijnen bij vooruitbetaling te voldoen, voor de eerste maal vóór @ door middel van een door de erfpachter aan de gemeente af te geven machtiging tot automatische incasso van de bankrekening van erfpachter.

2. De eerste canonbetaling vindt plaats bij het verlijden van de notariële akte voor de dan vervallende termijn of gedeelte daarvan.

3. Burgemeester en wethouders kunnen, in afwijking van het bepaalde in het eerste lid van dit artikel, met de erfpachter een andere betalingsregeling treffen, waarbij door Burgemeester en wethouders voorwaarden gesteld kunnen worden.

4. Korting of verrekening van de door de erfpachter verschuldigde canon en hetgeen de erfpachter aan de gemeente met betrekking tot het erfpachtrecht overigens verschuldigd is, is uitsluitend toegestaan, voor zover het onbetwiste vorderingen op de gemeente betreft, welke direct verband houden met de in erfpacht uitgegeven grond.

5. De in dit artikel genoemde termijnen hebben ingebrekestellende kracht.

6. Indien de erfpachter een onderneming drijft en in verband daarmee opteert voor het aanmerken van de canon als ene met omzetbelasting belaste prestatie, dient het in lid 1 vermelde bedrag te worden verhoogd met BTW.

Concept oktober 2016

7. Indien de betaling van een canontermijn niet voor de verschijndag heeft plaatsgehad, wordt het verschuldigde bedrag verhoogd met de op dat moment geldende wettelijke rente, zonder dat hiertoe enige ingebrekestelling nodig is.

8. De erfpachter is niet alleen met het erfpachtrecht doch ook met zijn overige vermogen aansprakelijk voor de voldoening van de canon en van al hetgeen hij krachtens deze overeenkomst verschuldigd is.

#### **Artikel 7.**

De erfpachter kan geen aanspraak maken op schadevergoeding of vermindering, kwijtschelding of teruggave van de canon wegens het gehele of gedeeltelijke gemis van het genot van het registergoed of wegens welke andere oorzaak dan ook, behoudens in die gevallen dat de schade of het gemis van het genot direct te wijten is aan opzet of grove nalatigheid van de gemeente.

#### **WAARDEBEPALING BIJ UITGIFTE VAN GROND IN ERFPACHT**

#### **Artikel 8.**

1. De uitgifte van al dan niet bebouwde grond in erfpacht, vindt plaats tegen de door burgemeester en wethouders vast te stellen waarde. Uitgangspunt is daarbij de vrije verkoopwaarde van de grond in de markt op het moment van uitgifte.

2. Bij een canonherziening wordt voor de waardebepaling van de grond uitgegaan van de toestand van de grond zoals deze was bij de vaststelling van de aanvangscanon. Geen rekening wordt gehouden met door/voor rekening van de erfpachter aan de in erfpacht uitgegeven onroerende zaak aangebrachte wijzigingen, zoals bebouwing, beplantingen e.d.

3. De waarde van het erfpachtgoed kan telkens na verloop van vijf jaren na ingangsdatum door de gemeente herzien worden.

#### **VASTSTELLING VAN DE CANON**

#### **Artikel 9.**

1. De (aanvangs)canon wordt bepaald volgens de formule:

$Ca = (W \times R) + (W \times A)$ , waarin:

Ca = aanvangscanon.

W = grondwaarde als bedoeld in artikel 8.

R = het rentepercentage, overeenkomstig het adviestarief van de rente bij een 30-jarige aflossingsvrije hypothecaire lening voor een rentevaste periode van 5 jaar, berekend door de drie marktleders voor hypotheekverstrekkers op de eerste dag van de maand december, welke voorafgaat aan het tijdstip van de vestiging van het erfpachtrecht, en, ingeval het gaat om herziening van de canon, op de eerste dag van de maand december, welke voorafgaat aan het tijdstip, waarop de herziening ingaat; (indien het erfpachtrecht wordt gevestigd op, dan wel de canon wordt herzien met ingang van 1 december van enig jaar, geldt het adviestarief van de rente op die datum).

A = administratiekosten berekend naar 0,25 % van de grondwaarde.

2. De erfpachtcanon wordt geacht te gelden voor een termijn van een jaar, ingaande per 1 januari van elk jaar en dus geldende tot en met 31 december van elk jaar;

indien de erfpacht ingaat op een andere datum dan 1 januari van enig jaar, dan geldt de eerste termijn voor de periode vanaf de datum van vestiging van het erfpachtrecht tot en met 31 december daar aan volgend.

**Artikel 10.**

1. De canon kan telkens na verloop van een periode van vijf jaren na ingangsdatum op verzoek van burgemeester en wethouders worden herzien, indien het bedrag van de canon niet langer een gelijkwaardige tegenprestatie is te achten voor het genot van de erfpachtszaak.
2. Van een herziening van de canon zal de gemeente ten minste drie maanden voor het einde van de in het eerste lid bedoelde periode aan de erfpachter mededeling doen.
3. Indien partijen niet binnen twee maanden na de in lid 2 bedoelde kennisgeving van herziening van de canon hebben overlegd of na overleg geen overeenstemming hebben verkregen, zal de canon bindend worden vastgesteld door drie deskundigen.
4. Eén deskundige zal door burgemeester en wethouders worden aangewezen, één door de erfpachter en de derde deskundige door de door partijen gekozen deskundigen. Bij gebrek aan overeenstemming zal de derde deskundige door de bevoegde rechter worden aangewezen.

OPPERVLAKTE, LIGGING, OVER- OF ONDERMAAT

**Artikel 11.**

1. Het registergoed is op de bij deze overeenkomst behorende situatietekening (bijlage 1) schetsmatig aangegeven.
2. Vóór de datum van de feitelijke levzalering van het registergoed zullen de grenzen daarvan op verzoek van de erfpachter of diens gemachtigde éénmaal door en voor rekening van de gemeente in het terrein worden aangeduid.
3. Partijen verklaren ermee akkoord te gaan dat de uitkomsten van de kadastrale meting volgens aanwijzing van partijen op het terrein in de plaats treden van de omschrijving in deze overeenkomst en op de situatietekening, en bepalend zijn voor datgene wat in erfpacht is uitgegeven/verkregen.
4. Bij geschillen bij de aanwijzing op het terrein is de situatie zoals aangegeven op de bij de gemeente aanwezige matentekening bepalend.
5. Over- of ondermaat van het registergoed zal aan geen van de partijen recht verlenen tot het instellen van enigerlei actie.

STAAT VAN DE BODEM

**Artikel 12.**

1. Omtrent de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in het registergoed, is vanwege de gemeente onderzoek verricht. De resultaten van dit onderzoek zijn vastgelegd in ....., waarin de toestand van het registergoed wordt omschreven en waaruit blijkt dat het registergoed geschikt is voor het in artikel 14 lid 1 van deze overeenkomst aangegeven gebruik (bijlage 2).
2. Het in lid 1 bedoelde bodemonderzoek biedt geen bewijs voor de toepassingsmogelijkheden van de uitkomende grond op een andere locatie. Het onderzoek naar de toepassingsmogelijkheden van de uitkomende grond, alsmede de eventuele afvoer/verwerking daarvan, dient te worden uitgevoerd door en voor rekening van de erfpachter.
3. Indien vóór de aflevering van het registergoed zou blijken van de aanwezigheid daarin van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen die van zodanige aard zijn dat van

Concept oktober 2016

erfpachter in redelijkheid niet kan worden verlangd dat hij -zonder dat wordt gesaneerd- het registergoed aanvaardt, heeft de erfpachter het recht deze overeenkomst te ontbinden, zonder dat hij tegenover de gemeente enig recht op vergoeding van schade zal kunnen doen gelden.

## RISICO-OVERGANG

### **Artikel 13.**

Het registergoed komt eerst voor risico van de erfpachter zodra de akte van vestiging is ondertekend, tenzij de aflevering eerder plaats heeft, in welk geval het risico met ingang van die dag overgaat.

## BOUWPLICHT, OVERIGE VERPLICHTINGEN EN VERBODEN VOOR DE ERFPACHTER

### **Artikel 14.**

1. Erfpachter is verplicht het erfpachtgoed te gebruiken voor de stichting van een opstal met als bestemming een technisch crematorium met een verbrandingsoven met kleine voorruimte. Het crematorium zal maximaal 300 crematies per jaar en maximaal 2 crematies per dag uitvoeren. Het is niet mogelijk de asbestemmingen bij het crematorium aan te bieden.

2. Ter verkrijging van een omgevingsvergunning "activiteit bouwen" voor de op te richten bebouwing zal de erfpachter binnen drie maanden na de ondertekening van de deze overeenkomst bij de gemeente een ontvankelijke bouwaanvraag (doen) indienen.

3. Met de bebouwing moet worden aangevangen binnen een half jaar na de datum waarop de omgevingsvergunning "activiteit bouwen" onherroepelijk is geworden.

4. Binnen twee jaren, te rekenen vanaf de datum van aanvang van de bouw, moet de bebouwing glas- en waterdicht zijn voltooid.

5. Indien het registergoed grenst aan gemeente-eigendommen is de erfpachter verplicht het registergoed binnen drie maanden na voltooiing van de daarop op te richten bebouwing, van die gemeente-eigendommen op zijn kosten af te scheiden en afgescheiden te houden.

6. De gemeente kan op schriftelijk verzoek van de erfpachter de in dit artikel gestelde termijnen verlengen.

7. De erfpachter is verplicht bij het (doen) plaatsen van gebouwen en/of andere bouwwerken en van erfafscheidingen met de gemeente overleg te plegen over de juiste plaatsing daarvan binnen de grenzen van de in erfpacht uitgegeven onroerende zaak.

8. Het is de erfpachter niet geoorloofd om op, aan of in het erfpachtgoed en hetgeen daarop is of zal worden gerealiseerd werkzaamheden of handelingen te verrichten c.q. na te laten dan wel een bedrijf uit te oefenen, waardoor gevaar, schade, hinder dan wel aantasting van het milieu, waaronder die van de bodem en het water, of ernstig bezwaar uit het oog van de volksgezondheid wordt veroorzaakt. Alle schade die niettemin door handelen of nalaten door of vanwege de erfpachter ontstaat – waaronder de kosten van eventueel noodzakelijke bodemsanering - is voor rekening van de erfpachter.

## INVESTERINGEN / ONDERHOUD

### **Artikel 15.**

De erfpachter is verplicht het erfpachtgoed en de daarop aanwezige en/of gerealiseerde opstallen in zodanige technische staat te brengen en te houden dat deze de in artikel 14 lid 1 bedoelde bestemming en gebruik op behoorlijke wijze kunnen dienen. Daartoe dient de erfpachter het erfpachtgoed met opstallen in alle opzichten goed te onderhouden en waar nodig tijdig te vernieuwen.

**Artikel 16.**

1. Elke opstal moet in zijn geheel worden gebouwd op de in erfpacht uitgegeven grond.
2. Het is niet toegestaan de opstal door middel van verbouw of aanbouw uit te breiden over andere dan de in erfpacht uitgegeven grond.
3. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het in dit artikel bepaalde onder nader door hen te stellen voorwaarden.

VRIJWARING DOOR DE ERFPACHTER

**Artikel 17.**

1. De erfpachter is jegens de gemeente aansprakelijk voor de schade van de gemeente, die na uitgifte in erfpacht is ontstaan door het gebruik of door verontreiniging van de in erfpacht uitgegeven onroerende zaak door de erfpachter of door iemand die door de erfpachter aldaar is toegelaten, alsmede voor de schade die ontstaat door gehele of gedeeltelijke instorting van opstallen op of werken/leidingen in de in erfpacht uitgegeven onroerende zaak en die daartoe behoren en die door hem of in zijn opdracht geplaatst/aangebracht zijn.
2. De erfpachter vrijwaart de gemeente voor alle aanspraken van derden op vergoeding van schade die na de uitgifte is ontstaan door het gebruik of door verontreiniging door de erfpachter van de in erfpacht uitgegeven onroerende zaak of gehele of gedeeltelijke instorting van de opstallen of werken, respectievelijk leidingen die tot de in erfpacht uitgegeven onroerende zaak behoren.

GEDOOGPLICHT

**Artikel 18.**

1. De erfpachter is verplicht te gedogen dat al hetgeen ten behoeve van openbare voorzieningen op, in, aan of boven de grond en de opstallen is aangebracht, wordt onderhouden/vernieuwd en dat al hetgeen noodzakelijk is ten behoeve van openbare voorzieningen op, in, aan of boven de grond en de opstallen zal worden aangebracht, onderhouden en vernieuwd.
2. De gemeente is ter zake van dit gedogen niet tot enige vergoeding gehouden.
3. De erfpachter is verplicht al hetgeen ingevolge lid 1 van dit artikel is aangebracht bevestigd te laten.
4. Alle schade, welke een onmiddellijk gevolg is van het aanbrengen, bestaan, herstellen of vernieuwen van de in lid 1 van dit artikel bedoelde zaken, zal door de gemeente op haar kosten worden hersteld of, indien de erfpachter zulks wenst, aan de erfpachter worden vergoed.
5. De erfpachter is verplicht, voor zover in redelijkheid van hem kan worden gevergd, op zijn kosten die maatregelen te nemen ter voorkoming van schade aan aanwezige zaken, omschreven in lid 1 van dit artikel, welke burgemeester en wethouders dan wel de eigenaren van die zaken noodzakelijk achten.
6. De erfpachter is te allen tijde aansprakelijk voor alle schade welke door beschadiging van de aanwezige zaken, bedoeld in lid 1 van dit artikel, door zijn toedoen of nalaten wordt veroorzaakt.

**Artikel 19.**

1. Opzegging van het erfpachtrecht door de erfpachter is niet mogelijk.
2. De gemeente kan, des verzocht, instemmen met opzegging door de erfpachter in afwijking van het in lid 1 bepaalde. De instemming dient schriftelijk te geschieden. De gemeente is gerechtigd aan de instemming voorwaarden te verbinden.

OPZEGGING VAN HET ERFPACHTRECHT DOOR DE GEMEENTE

**Artikel 20.**

1. Burgemeester en wethouders kunnen het erfpachtrecht met inachtneming van het bepaalde in artikel 5:88 van het Burgerlijk Wetboek opzeggen indien de erfpachter in verzuim is de termijnen van de canon over twee achtereenvolgende jaren te betalen of in ernstige mate tekortschiet in de nakoming van zijn andere verplichtingen. Deze opzegging moet op straffe van nietigheid binnen acht dagen worden betekend aan degene die als beperkt gerechtigde of beslaglegger op de erfpacht in de openbare registers staan ingeschreven.
2. Burgemeester en wethouders kunnen het erfpachtrecht met inachtneming van het bepaalde in artikel 5:88 van het Burgerlijk Wetboek opzeggen indien de erfpachter, die zelf een bouwplan ontwikkelt als particulier opdrachtgever, niet of niet tijdig heeft voldaan aan zijn bouwverplichting. Deze opzegging moet op straffe van nietigheid binnen acht dagen worden betekend aan degene die als beperkt gerechtigde of beslaglegger op de erfpacht in de openbare registers staan ingeschreven.

OPZEGGING VAN HET ERFPACHTRECHT DOOR DE GEMEENTE IN HET ALGEMEEN BELANG

**Artikel 21.**

1. Burgemeester en wethouders kunnen het erfpachtrecht opzeggen om redenen van algemeen belang. De beëindiging geschiedt door opzegging van het recht nadat burgemeester en wethouders een daartoe strekkend besluit hebben genomen.
2. Alvorens daartoe te besluiten geven burgemeester en wethouders de erfpachter en de hypotheekhouder en eventuele derden-belanghebbenden bij aangetekend schrijven kennis van hun voornemen tot opzegging van het erfpachtrecht. In deze kennisgeving wordt gemotiveerd uiteengezet welke de redenen zijn die opzegging van het recht in het algemeen belang rechtvaardigen. Tevens maken burgemeester en wethouders het voornemen op de voor onteigening gebruikelijke wijze bekend.
3. Burgemeester en wethouders nemen geen besluit tot opzegging van het erfpachtrecht zolang niet ten minste twee maanden sedert dagtekening van het in lid 2 van dit artikel bedoelde schrijven zijn verstreken. Gedurende deze termijn kunnen de erfpachter, de hypotheekhouder en andere belanghebbenden bedenkingen tegen het voornemen tot opzegging van het erfpachtrecht bij burgemeester en wethouders inbrengen. Burgemeester en wethouders besluiten met inachtneming van de eventueel ingebrachte bedenkingen.
4. Opzegging vindt vervolgens plaats bij deurwaardersexploot met inachtneming van een termijn van ten minste één jaar voor het tijdstip waartegen wordt opgezegd. Deze opzegging moet op straffe van nietigheid binnen acht dagen tevens betekend worden aan de hypotheekhouder en aan anderen die als beperkt gerechtigde of beslaglegger op het erfpachtrecht of het ondererfpachtrecht in de openbare registers staan ingeschreven.
5. Indien het erfpachtrecht eindigt volgens het bepaalde in lid 1 van dit artikel zijn burgemeester en wethouders bevoegd daarvan te doen blijken in de openbare registers met verwijzing naar hun besluit en naar de aan de erfpachter gedane opzegging.

## SCHADELOOSSTELLING BIJ OPZEGGING IN HET ALGEMEEN BELANG

### **Artikel 22.**

1. Indien het erfpachtrecht eindigt op de wijze als bedoeld in artikel 21, lid 1 e.v. vindt schadeloosstelling plaats op basis van de Ontheeningswet.
2. Niet zal worden vergoed de waarde van hetgeen in strijd met enige bepaling of voorwaarde in de akte van vestiging of in een akte houdende wijziging van het erfpachtrecht is gesticht, noch zal worden vergoed de schade terzake van het beëindigen van een activiteit die in strijd met enige bepaling of voorwaarde in de akte van vestiging of in een akte houdende wijziging van het recht van erfpacht op de grond en in de opstallen wordt uitgeoefend, tenzij burgemeester en wethouders daartoe schriftelijk toestemming hebben verleend.  
Tevens zal niet worden vergoed de waarde van hetgeen zonder bouwvergunning of in strijd met het bestemmingsplan is gesticht noch de schade terzake van het beëindigen van een activiteit die in strijd met het bestemmingsplan of enige andere wettelijke bepaling in de opstallen wordt uitgeoefend.
3. Indien de erfpachter zich niet kan verenigen met de door de gemeente aangeboden vergoeding, doet hij hiervan binnen twee maanden na ontvangst van de aangetekende kennisgeving van de vergoeding, schriftelijk mededeling aan burgemeester en wethouders. Indien geen overeenstemming wordt bereikt over de hoogte van de vergoeding, wordt deze -behoudens beroep op de terzake bevoegde kantonrechter- vastgesteld door drie deskundigen, aan te wijzen door de terzake bevoegde kantonrechter.
4. Burgemeester en wethouders keren de aan de erfpachter toekomende schadevergoeding uit, na aftrek van al hetgeen de erfpachter met betrekking tot het erfpachtrecht, de grond en de opstallen nog aan de gemeente verschuldigd is.
5. Indien het erfpachtrecht ten tijde van het eindigen van het recht met hypotheek was bezwaard, wordt in afwijking van lid 4 van dit artikel de schadevergoeding, na aftrek van al hetgeen aan de gemeente met betrekking tot het erfpachtrecht, de grond en de opstallen nog verschuldigd is, aan de hypotheekhouder(s) uitgekeerd het bedrag dat aan de hypotheekhouder(s) nog toekomt ingevolge de betrokken hypotheecaire lening. Een daarna overblijvend bedrag van de schadevergoeding wordt uitgekeerd aan de erfpachter.
6. Generlei uitkering ingevolge dit artikel heeft plaats zolang de grond met de opstallen niet ter vrije beschikking van de gemeente is gesteld, behoudens door derden rechtmatig verkregen gebruiksrechten.

## RECHTEN VAN DERDEN

### **Artikel 23.**

De erfpachter is verplicht zich te onthouden van al hetgeen dat tot gevolg kan hebben dat derden op de grond of op de zich daarop bevindende opstallen rechten verkrijgen die blijven voortbestaan na beëindiging van het erfpachtrecht.

## HUUR / PACHTOVEREENKOMSTEN

### **Artikel 24.**

1. Het is de erfpachter verboden het erfpachtgoed en de daarop gerealiseerde dan wel te realiseren opstallen geheel of gedeeltelijk in ondererfpacht uit te geven, te verhuren, er geheel of gedeeltelijk een beperkt recht op te vestigen (daaronder begrepen vestigen van hypotheek) of, onder welke titel dan ook, geheel of gedeeltelijk aan derden in gebruik te geven met uitzondering van het in deze overeenkomst bepaalde.

Concept oktober 2016

2. Met schriftelijke toestemming van de gemeente, kan op schriftelijk verzoek van erfpachter, van het in lid 1 bepaalde worden afgeweken. Indien toestemming wordt verleend voor afwijking van het in lid 1 van bepaalde is erfpachter verplicht de afwijkende bepalingen waaronder dit erfpachtrecht aan erfpachter is verleend aan zijn opvolger, de gebruiker, pachter/huurder etc. op te leggen.

## ONTRUIMING VAN GROND EN OPSTALLEN

### **Artikel 25.**

Indien, op de dag dat het erfpachtrecht eindigt, het perceel grond en de opstallen niet zijn ontruimd en ter beschikking van de gemeente gesteld, kunnen burgemeester en wethouders zonder nadere ingebrekestelling ontruiming doen bewerkstelligen met inachtneming van door derden rechtmatig verkregen gebruiksrechten, behoudens indien en voor zover de erfpachter beroep doet op zijn retentierecht totdat hem de in de artikel 22 bedoelde schadeloosstelling c.q. vergoeding is voldaan.

## GEEN VERGOEDING NA EINDE ERFPACHT

### **Artikel 26.**

Na het einde van de erfpacht heeft de voormalige erfpachter geen recht op vergoeding van de waarde van nog aanwezige gebouwen, werken en beplantingen, die door hemzelf of een rechtsvoorganger zijn aangebracht of van de eigenaar tegen vergoeding van de waarde zijn overgenomen.

## BEZICHTIGING

### **Artikel 27.**

Gedurende vier maanden vóór het eindigen van het erfpachtrecht is de erfpachter gehouden de grond en de zich daarop bevindende opstallen -dit laatste ook inwendig- voor gegadigden ter bezichtiging te stellen op in onderling overleg te bepalen dagen en uren, zonder daarvoor enigerlei vergoeding in rekening te brengen.

## VERLENGING ERFPACHT / RECHT VAN KOOP

### **Artikel 28.**

Na het einde van de erfpacht zullen partijen in overleg treden over een eventuele verlenging van het erfpachtrecht of aankoop van de blote eigendom door erfpachter tegen alsdan overeen te komen voorwaarden.

## SPLITSING EN SAMENVOEGING

### **Artikel 29.**

1. De erfpachter is tot splitsing van het erfpachtrecht, tot splitsing in appartementsrechten of tot samenvoeging van erfpachtrechten slechts bevoegd na voorafgaande schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders.

Voor de toepassing van dit artikel wordt met de in de eerste zin bedoelde handelingen gelijkgesteld het door de erfpachter verlenen van deelnemings- en lidmaatschapsrechten die betrekking hebben op het gebruik van het perceel grond en/of opstallen.

2. Met de in lid 1 bedoelde gehele of gedeeltelijke vervreemding wordt gelijkgesteld:

- a. het door de erfpachter verlenen van deelnemings- en lidmaatschapsrechten die betrekking hebben op het gebruik van het erfpachtgoed en de daarop gerealiseerde opstallen;
- b. het door de erfpachter inbrengen van het erfpachtrecht in een andere vennootschap;
- c. de gehele of gedeeltelijke overname c.q. overdracht door de erfpachter, zijnde een

10

paraaf Gemeente:

paraaf erfpachter:

Concept oktober 2016

rechtspersoon, van c.q. aan een derde waardoor het erfpachtrecht niet meer onder de feitelijke of juridische macht van de erfpachter valt.

3. Burgemeester en Wethouders beslissen binnen twee maanden na het schriftelijk verzoek om toestemming voor de rechtshandelingen als bedoeld in lid 1 van dit artikel (deze termijn kan door burgemeester en wethouders ten hoogste eenmaal met twee maanden worden verlengd). Indien binnen twee (c.q. vier) maanden niet op het verzoek is beslist, zonder dat zulks aan de erfpachter is toe te rekenen, wordt de toestemming geacht te zijn verleend. Burgemeester en wethouders kunnen aan de toestemming voorwaarden verbinden.

4. Burgemeester en wethouders stellen dat gedeelte van de tot het moment van splitsing geldende canon vast, hetwelk voor elk van de nieuw te vormen erfpachtrechten zal gelden.

5. De erfpachters van het gesplitste erfpachtrecht zijn aansprakelijk voor de betaling van de canon van het aan hen toegewezen deel van de erfpacht.

6. Bij splitsing in appartementen blijven de erfpachters hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van de gehele canon.

## OVERDRACHT, OVERGANG EN ONDERERFPACHT

### Artikel 30.

1. De erfpachter is verplicht, in geval van gehele of gedeeltelijke overdracht van het erfpachtrecht of de vestiging van ondererfpacht of een beperkt recht waardoor het gebruik van het perceel grond door anderen wordt verkregen, op grond van daartoe verkregen instemming zijdens de gemeente, de overdracht van het erfpachtrecht of de vestiging van het recht uiterlijk op de dag van overdracht/vestiging bij aangetekend schrijven aan burgemeester en wethouders te melden. Deze meldingsplicht bestaat ook voor de inbreng van het erfpachtrecht in een (andere) vennootschap en voor de scheiding tussen gezamenlijke rechthebbenden op het recht.

2. De nieuwe erfpachter, ondererfpachter of de verkrijger van een gebruiksrecht als bedoeld in lid 1 van dit artikel is verplicht om binnen een maand na het passeren van de akte tot vestiging van het erfpachtrecht, op zijn kosten aan burgemeester en wethouders een authentiek afschrift van de akte van zijn verkrijging over te leggen.

3. In geval van vervreemding van het erfpachtrecht blijft de oude erfpachter naast de nieuwe erfpachter voor de eventuele niet betaalde, reeds vervallen erfpachttermijnen over de aan de overdracht voorafgaande 5 jaar hoofdelijk aansprakelijk.

## HOOFDELIJKE AANSPRAKELIJKHEID

### Artikel 31.

Indien het erfpachtrecht aan meer dan één (rechts)persoon toekomt, is ieder van hen hoofdelijk aansprakelijk voor de naleving van alle verplichtingen die met betrekking tot het erfpachtrecht moeten worden nageleefd.

## VERPLICHTINGEN TEN OPZICHTE VAN HYPOTHEEKHOUDER(S)

### Artikel 32.

1. Ingeval het erfpachtrecht met één of meerdere hypotheekrechten wordt bezwaard, is de erfpachter verplicht om binnen een maand na vestiging hiervan aan burgemeester en wethouders een authentiek afschrift van de akte(n) van hypotheekverlening over te leggen. De kosten die hieraan zijn verbonden komen voor rekening van de erfpachter.

2. Burgemeester en wethouders zullen de hypotheekhouder tijdig in kennis stellen van een voornemen tot opzegging van de erfpacht of wijziging van de grondwaarde waarop de canon is gebaseerd. Wijziging of splitsing van het erfpachtrecht kan uitsluitend plaatsvinden met voorafgaande schriftelijke toestemming van de hypotheekhouder.

#### INLEVERING VAN STUKKEN

##### **Artikel 33.**

1. Zo dikwijls volgens deze bepalingen niet-aangetekende stukken aan burgemeester en wethouders moeten worden ingeleverd, wordt van die inlevering door of namens hen een ontvangstbewijs afgegeven.

2. Indien geen ontvangstbewijs kan worden getoond, zal aan de gemeente de inlevering van stukken niet kunnen worden tegengeworpen.

#### HERSTEL DOOR DE GEMEENTE

##### **Artikel 34.**

1. Indien de erfpachter enige verplichting, voortvloeiende uit deze overeenkomst vermelde voorwaarden niet, niet tijdig of niet behoorlijk nakomt, kunnen burgemeester en wethouders deze verplichting op kosten van de erfpachter doen uitvoeren. Burgemeester en wethouders zijn na kennisgeving en ingebrekestelling, alsmede na verloop van de in lid 2 van dit artikel bedoelde termijn, tot zodanige uitvoering jegens de erfpachter uitdrukkelijk gemachtigd. Tevens zijn burgemeester en wethouders onder dezelfde voorwaarden gemachtigd op kosten van de erfpachter al datgene ongedaan te maken, wat in strijd met enige verplichting door de erfpachter is verricht.

2. Burgemeester en wethouders geven bij aangetekend schrijven kennis aan de erfpachter en de hypotheekhouder van hun voornemen gebruik te maken van de bevoegdheid als bedoeld in lid 1 van dit artikel. Zij doen de kennisgeving vergezeld gaan van:

- een opgave van het vermoedelijke bedrag van de kosten die met de uitvoering gemoeid zullen zijn;
- een ingebrekestelling ten aanzien van de verzuimde verplichting of de strijdige verrichting;
- een aanmaning om aan een en ander alsnog binnen een redelijke termijn te voldoen.

3. Onverminderd de verschuldigdheid van andere kosten, schade en rente bij de gemeente ontstaan als gevolg van de nalatigheid van de erfpachter, is de erfpachter verplicht op eerste aanzegging van burgemeester en wethouders de kosten die gemoeid zijn geweest met het herstel te voldoen. Burgemeester en wethouders doen de aanzegging vergezeld gaan van een gespecificeerde opgave van de kosten.

#### BOETEBEPALING

##### **Artikel 35.**

1. Bij niet-nakoming van enige verplichting, voortvloeiende uit de erfpachtovereenkomst, verbeurt de erfpachter, behoudens herstel overeenkomstig artikel 34, na ingebrekestelling en na verloop van de daarin gestelde termijn, ten behoeve van de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van ten hoogste twintig maal het bedrag van de jaarlijkse canon, op welk bedrag de door de gemeente ter zake van de wanprestatie te lijden schade wederzijds onveranderlijk wordt bepaald.

2. Naast het gestelde in lid 1 van dit artikel behouden de gemeente en de erfpachter het recht om bij niet-nakoming van enige uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichting in rechte nakoming te vorderen.

## KETTINGBEDING

### Artikel 36.

Voor zover de in deze overeenkomst vermelde voorwaarden niet als kwalitatief zijn aan te merken, zijn de erfpachter en zijn rechtverkrijgenden onder bijzondere en algemene titel (behoudens ontheffing van burgemeester en wethouders) verplicht bij elke gehele of gedeeltelijke overdracht/splitsing/samenvoeging van het erfpachtrecht of de vestiging van ondererfpacht, van een beperkt recht of de verlening van een ander gebruiksrecht, de voorwaarden waaronder de erfpacht is verleend aan zijn rechtverkrijgenden casu quo wederpartijen op te leggen en ten behoeve van de gemeente te bedingen en aan te nemen, zulks op verbeurte door de erfpachter en iedere volgende verkrijger die verzuimt te doen opnemen, op te leggen, te bedingen en aan te nemen, van een direct opeisbare boete van € 5.000,- ten behoeve van de gemeente, met bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen.

## INFORMATIEPLICHT GEMEENTE/ONDERZOEKSP LICHT ERFPACHTER

### Artikel 37.

1. Burgemeester en wethouders staan er voor in dat zij aan erfpachter met betrekking tot het registergoed al die inlichtingen hebben verschaft die naar de geldende verkeersopvattingen ter kennis van de erfpachter behoren te worden gebracht.

2. Burgemeester en wethouders zijn niet gehouden inlichtingen te verstrekken over feiten welke aan de erfpachter bekend zijn of uit eigen onderzoek bekend hadden kunnen zijn, voor zover een dergelijk onderzoek naar de geldende verkeersopvattingen van de erfpachter verlangd mag worden.

3. De erfpachter aanvaardt uitdrukkelijk dat de resultaten van het onderzoek naar de feiten en omstandigheden die naar de geldende verkeersopvattingen tot zijn onderzoeksgebied behoren, voor zijn risico komen.

## GARANTIEVERKLARINGEN VAN DE GEMEENTE

### Artikel 38.

Burgemeester en wethouders garanderen, onverminderd het hiervoor bepaalde, het volgende:

- a. de gemeente is bevoegd tot uitgifte in erfpacht en levering van het registergoed;
- b. met betrekking tot het registergoed geen huren, pachten of andere gebruiksrechten bestaan. Vanaf het totstandkomen van deze overeenkomst zal het registergoed niet geheel of gedeeltelijk worden verhuurd, in huurkoop gegeven of op enigerlei andere wijze in gebruik worden afgestaan, tenzij met schriftelijke toestemming van de erfpachter;
- c. voor zover aan de gemeente bekend zijn in het registergoed geen ondergrondse tanks voor het opslaan van vloeistoffen aanwezig;
- d. aan de gemeente zijn van overheidswege of door nutsbedrijven geen veranderingen betreffende het registergoed voorgeschreven of aangekondigd, welke nog niet zijn uitgevoerd;
- e. het registergoed is niet betrokken in een ruilverkavelings- casu quo herinrichtingsplan en is niet ter onteigening aangewezen;
- f. ten opzichte van derden bestaan overigens geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht of optierecht;
- g. aan de gemeente is betreffende het registergoed geen (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, dan wel aanwijzingsbesluit dan wel registerinschrijving bekend:
  1. tot beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe als bedoeld in artikel 35 van de Monumentenwet;
  2. door de gemeente of provincie als beschermd stads- of dorpsgezicht.

Concept oktober 2016

## VRIJWARING DOOR ERFPACHTER

### Artikel 39.

1. De erfpachter is jegens de gemeente aansprakelijk voor:

- de schade van de gemeente, die na uitgifte in erfpacht is ontstaan door het gebruik of door verontreiniging van het erfpachtgoed door de erfpachter of door iemand die door de erfpachter daar is toegelaten;
- voor de schade die ontstaat door gehele of gedeeltelijke instorting van opstallen;
- voor schade aan werken/leidingen op/in het erfpachtgoed die daartoe behoren en die door de erfpachter of in diens opdracht aangebracht zijn.

2. De erfpachter vrijwaart de gemeente voor alle aanspraken van derden op vergoeding van schade die na de uitgifte in erfpacht is ontstaan door het gebruik of door verontreiniging door de erfpachter van het erfpachtgoed of door gehele of gedeeltelijke instorting van opstallen en/of werken, respectievelijk leidingen die tot het erfpachtgoed behoren.

## RECLAME

### Artikel 40.

De erfpachter mag zonder toestemming van de gemeente geen reclame op het erfpachtgoed en/of in de omgeving hiervan aanbrengen.

## DIVERSEN

### Artikel 41.

1. Alle geschillen tussen partijen met betrekking tot de erfpachtovereenkomst en al hetgeen daar mee samenhangt zullen ter berechting worden voorgelegd aan de bevoegde rechter.

2. De Algemene termijnenwet is van toepassing.

Aldus overeengekomen en in drievoud ondertekend d.d.

Gemeente,

Erfpachter,

Bijlagen:

Bijlage 1: Verkooptekening d.d. ...., tekeningnummer

Bijlage 2: Bodemonderzoeksrapport d.d. ....