

Algemene erfpachtvoorwaarden van de gemeente Oost Gelre voor de uitgifte van bedrijventerrein

Vastgesteld door het College van Burgemeester en Wethouders van Oost Gelre
op 5 juli 2010, gewijzigd vastgesteld op 2 september 2014.

Inhoud

Inleiding

Hoofdstuk 1 Artikelen die van kracht zijn bij iedere uitgifte in erfpacht

- Artikel 1.1 Geldigheid
- Artikel 1.2 Definities
- Artikel 1.3 Datum totstandkoming erfpachtovereenkomst
- Artikel 1.4 Aanvang en duur van de erfpacht
- Artikel 1.5 Overdracht en aanvaarding
- Artikel 1.6 Eerste canonbetaling, omzetbelasting
- Artikel 1.7 Nakoming verplichting tot passeren akte en betaling eerste canonbetaling
- Artikel 1.8 Bepaling en verschuldigdheid van de canon
- Artikel 1.9 Jaarlijkse canonbetaling
- Artikel 1.10 Tekening
- Artikel 1.11 Periodieke herziening van de canon
- Artikel 1.12 Vervallen
- Artikel 1.13 Staat van aflevering
- Artikel 1.14 Perceelsomschrijving, uitmeting, terreingrenzen
- Artikel 1.15 Over- en ondermaat
- Artikel 1.16 Lasten en belastingen
- Artikel 1.17 Overdracht erfpacht, vestiging ondererfpacht
- Artikel 1.18 Instandhouding gronden en opstallen, verzekeringsplicht
- Artikel 1.19 Gebruiksbeplanning
- Artikel 1.20 Vrijwaring door erfpachter
- Artikel 1.21 Splitsing en samenvoeging
- Artikel 1.22 Verplichtingen ten opzichte van hypotheekhouders
- Artikel 1.23 Opzegging om redenen van algemeen belang
- Artikel 1.24 Schadeloosstelling bij opzegging in het algemeen belang
- Artikel 1.25 Bijzondere wijzen van opzegging van de erfpacht
- Artikel 1.26 Afstand van de erfpacht in overleg
- Artikel 1.27 Ontruiming
- Artikel 1.28 Herstel door de gemeente
- Artikel 1.29 Boetebepaling
- Artikel 1.30 Faillissement en beslag
- Artikel 1.31 Hoofdelijkheid
- Artikel 1.32 Overdracht van rechten
- Artikel 1.33 Woonplaatskeuze
- Artikel 1.34 Toepasselijk recht; geschillenregeling
- Artikel 1.35 Algemene Termijnenwet

Hoofdstuk 2 Artikelen die van kracht zijn bij de uitgifte in erfpacht van bouwterrein

- Artikel 2.1 Geldigheid
- Artikel 2.2 Uitzetten kavelgrenzen bij aanvang bouw
- Artikel 2.3 Bouwrijpe staat
- Artikel 2.4 Draagkracht en kwaliteit van de ondergrond
- Artikel 2.5 Milieukundig onderzoek, geschiktheidverklaring
- Artikel 2.6 Ontbinding in geval van verontreiniging
- Artikel 2.7 Bebouwingsverplichting

Hoofdstuk 3 Artikelen die van kracht zijn als zij in de erfpachtovereenkomst van toepassing zijn verklaard

- Artikel 3.1 Geldigheid
- Artikel 3.2 Recht van koop
- Artikel 3.3 Bouwverbod
- Artikel 3.4 Ontbindende voorwaarde bouwvergunning
- Artikel 3.5 Ontbindende voorwaarde financiering

Inleiding

De Algemene erfpachtvoorwaarden van de gemeente Oost Gelre voor de uitgifte van bedrijventerrein zijn door Burgemeester en Wethouders van Oost Gelre vastgesteld op 5 juli 2010. Zij vervangen de erfpachtvoorwaarden van de gemeenten Groenlo en Lichtenvoorde.

U krijgt hiermee informatie over erfpacht en de voorwaarden waaronder erfpacht wordt verleend.

Erfpacht is een beperkt zakelijk recht dat de erfpachter de bevoegdheid geeft de onroerende zaak van een ander te houden en te gebruiken. Het recht is, na eigendom, het meest omvattende genoterecht met betrekking tot een onroerende zaak.

Deze algemene voorwaarden zijn van toepassing op elke erfpachtovereenkomst die u met de gemeente Oost Gelre sluit en waarbij de gemeente aan u een onroerende zaak in erfpacht uitgeeft. In de meeste gevallen zal het gaan om de uitgifte van een perceel bouwterrein voor de bouw van een bedrijfspand. Maar het kan bijvoorbeeld ook gaan om een terrein met een bestaand pand. Het is voor u van belang dat u, vóórdat u de erfpachtovereenkomst ondertekent, nagaat of u met deze algemene voorwaarden kunt instemmen.

In de meeste gevallen zijn in de erfpachtovereenkomst, naast de van toepassing zijnde algemene voorwaarden, ook bijzondere erfpachtvoorwaarden opgenomen. Ook kan het zo zijn dat in de overeenkomst één of meer artikelen uit de algemene voorwaarden worden uitgezonderd. Het is dan ook van belang dat u zowel de overeenkomst als de van toepassing zijnde algemene voorwaarden vooraf goed leest. Maar ook dat u de in de overeenkomst opgenomen zogenaamde “kernbedingen” goed doorneemt.

Bij deze kernbedingen gaat het om de gegevens van de bij de overeenkomst betrokken partijen, de beschrijving van het object dat in erfpacht wordt uitgegeven, de bestemming daarvan en de (meestal jaarlijkse) vergoeding die u daarvoor aan de gemeente dient te betalen, de “canon”.

Hoofdstuk 1 van de Algemene erfpachtvoorwaarden is bij iedere uitgifte in erfpacht van toepassing. Hoofdstuk 2 heeft betrekking op de uitgifte in erfpacht van bouwterrein en is in de meeste gevallen dus eveneens van toepassing. Daarnaast kunnen in de overeenkomst artikelen uit hoofdstuk 3 van toepassing zijn verklaard.

Het document dat u bij de uitgifte in erfpacht van een onroerende zaak van de gemeente ontvangt, heeft de gebruikelijke vorm van een overeenkomst. Nadat u de overeenkomst heeft ondertekend, nemen Burgemeester en wethouders of degene die namens dit college bevoegd is, een besluit over het aangaan van de overeenkomst. Pas zodra dit besluit is genomen en de overeenkomst en het besluit door de gemeente zijn ondertekend -en niet eerder – komt de overeenkomst tot stand.

Na het tot stand komen van de overeenkomst stuurt de gemeente deze naar de notaris van uw keuze met het verzoek om de notariële akte op te maken, waarbij het recht van erfpacht zal worden gevestigd. De notariële akte dient te worden ondertekend binnen zes weken nadat de overeenkomst tot stand is gekomen.

Nadat u de notariële akte heeft ondertekend, de verschuldigde erfpachtcanon en de eventueel verschuldigde BTW heeft betaald en de notariële akte is ingeschreven in de openbare registers bij het kadaster, wordt u erfpachter van de onroerende zaak.

Voor informatie over erfpacht en over deze Algemene erfpachtvoorwaarden kunt u contact opnemen met de afdeling Bedrijfsvoering en Economische Ontwikkeling van de gemeente Oost Gelre, team Economische Ontwikkeling. Het algemeen telefoonnummer is 0544 393535. Het emailadres is gemeente@oostgelre.nl.

Hoofdstuk 1

Artikelen die van kracht zijn bij iedere uitgifte in erfpacht

Artikel 1.1 Geldigheid

- a. De in hoofdstuk 1 van deze Algemene erfpachtvoorwaarden vermelde artikelen zijn van kracht bij iedere erfpachtovereenkomst, waarbij door de gemeente aan erfpachter één of meerdere onroerende zaken in erfpacht wordt uitgegeven en waarin deze Algemene erfpachtvoorwaarden van toepassing zijn verklaard. Zij vormen met de erfpachtovereenkomst een onverbrekelijk geheel, tenzij in deze erfpachtovereenkomst nadrukkelijk anders staat vermeld.
- b. Naast de artikelen in hoofdstuk 1 van deze Algemene erfpachtvoorwaarden en eventuele andere hoofdstukken daarvan, voor zover die in de erfpachtovereenkomst van toepassing zijn verklaard, kunnen in de erfpachtovereenkomst bijzondere erfpachtvoorwaarden worden opgenomen. Deze bijzondere erfpachtvoorwaarden zijn woordelijk in de erfpachtovereenkomst vermeld. Indien en voor zover deze bijzondere erfpachtvoorwaarden afwijken van één of meer artikelen van de Algemene erfpachtvoorwaarden, prevaleren deze bijzondere erfpachtvoorwaarden boven de Algemene erfpachtvoorwaarden.
- c. Deze Algemene erfpachtvoorwaarden gelden uitsluitend bij overeenkomsten tot uitgifte in erfpacht van gemeentelijke onroerende zaken. De voorwaarden gelden niet bij verkoop of bij andere wijzen van vervreemding of bezwaring van gemeentelijke onroerende zaken, behoudens in die gevallen waarin de geldigheid uitdrukkelijk is bedongen.

Artikel 1.2 Definities

In deze Algemene erfpachtvoorwaarden wordt verstaan onder:

Aflevering:

Feitelijke ter beschikking stelling van de onroerende zaak door de gemeente aan erfpachter.

Algemene erfpachtvoorwaarden:

Deze erfpachtvoorwaarden van de gemeente die bestemd zijn om van toepassing te worden verklaard op erfpachtovereenkomsten voor de uitgifte in erfpacht van onroerende zaken en die kunnen worden aangehaald onder de titel: "Algemene erfpachtvoorwaarden van de Gemeente Oost Gelre".

Bouwterrein:

Een perceel grond dat bestemd is om te worden bebouwd.

Bijzondere erfpachtvoorwaarden:

De naast, in aanvulling op of in afwijking van de Algemene erfpachtvoorwaarden overeen te komen bepalingen die als zodanig in de erfpachtovereenkomst en de notariële akte van vestiging van de erfpacht worden opgenomen.

Canon:

De jaarlijks door erfpachter aan de gemeente te betalen geldsom als tegenprestatie voor het recht van erfpacht.

Burgemeester en wethouders:

Burgemeester en wethouders van de gemeente Oost Gelre.

Erfpacht:

Het zakelijk recht van erfpacht dat de erfpachter de bevoegdheid geeft een gemeentelijke onroerende zaak te houden en te gebruiken, waarvoor de erfpachter een canon aan de gemeente verschuldigd is. Deze erfpacht vormt het object van de erfpachtovereenkomst, waarop deze Algemene erfpachtvoorwaarden van toepassing zijn.

Erfpachter:

De natuurlijke perso(o)n(en) en/of rechtsperso(o)n(en), genoemd in de aanhef van de erfpachtovereenkomst, die erfpachter is of zijn van de onroerende zaak.

Erfpachtovereenkomst:

De op schrift gestelde, door partijen ondertekende overeenkomst betreffende de uitgifte in erfpacht van één of meer onroerende zaken, op welke erfpachtovereenkomst deze Algemene erfpachtvoorwaarden van toepassing zijn.

Gemeente:

De gemeente Oost Gelre.

Herzieningsperiode:

Elke achtereenvolgende periode, waarbinnen de canon niet zal worden aangepast, waarvan de duur is vermeld in de erfpachtovereenkomst en waarvan de eerste periode aanvangt op de ingangsdatum van de erfpacht.

Ingebruikneming:

Het moment waarop erfpachter voor het eerst feitelijk over de onroerende zaak beschikt door deze te betrekken of er feitelijk werkzaamheden in of op uit te voeren, daarop voorwerpen te plaatsen of daaromheen een afrastering te plaatsen. Het (doen) uitvoeren van onderzoeksactiviteiten, zoals sonderingonderzoek of milieukundig bodemonderzoek, geldt niet als ingebruikneming.

Notariële akte:

De voor vestiging van de erfpacht vereiste notariële akte.

Notaris:

De notaris die in opdracht van erfpachter en/of de gemeente de notariële werkzaamheden verricht.

Onroerende zaak:

Het perceel (de percelen) grond, al dan niet met opstallen, dat (die) in erfpacht wordt (worden) uitgegeven en het object van de erfpachtovereenkomst vormt (vormen), waarop deze Algemene erfpachtvoorwaarden van toepassing zijn verklaard.

Partijen:

De partijen die de erfpachtovereenkomst aangaan, zijnde de gemeente en erfpachter.

Vervreemden:

Juridische of economische eigendomsovergang, bezwaring met beperkte (zakelijke) rechten dan wel verhuur of pacht.

Wettelijke rente:

De rente als bedoeld in artikel 6:119 van het Burgerlijk Wetboek dan wel, indien de erfpachter een of meer natuurlijke personen betreft die handelen in de uitoefening van een beroep of bedrijf of een rechtspersoon (waaronder overheidsinstanties), de rente zoals bedoeld in artikel 6:119a van het Burgerlijk Wetboek.

Artikel 1.3 Datum totstandkoming erfpachtovereenkomst

- a. De erfpachtovereenkomst voor de vestiging van de erfpacht komt tot stand en verkrijgt rechtskracht op de datum waarop deze door erfpachter en de gemeente is getekend.
- b. In afwijking van het gestelde in het vorige artikellid krijgt de erfpachtovereenkomst, in geval deze blijkt vermelding in de overeenkomst door de gemeente wordt aangegaan onder het voorbehoud van goedkeuring door Burgemeester en wethouders, pas rechtskracht op de datum waarop door Burgemeester en wethouders een besluit wordt genomen tot het aangaan van de erfpachtovereenkomst (datum B&W-besluit). Van de datum van het B&W-besluit wordt erfpachter door de gemeente schriftelijk in kennis gesteld.

Artikel 1.4 Aanvang en duur van de erfpacht

- a. De uitgifte in erfpacht geschiedt voor 30 jaar, tenzij in de erfpachtovereenkomst een andere tijdsduur is aangegeven.
- b. De erfpacht gaat in op de datum die als ingangsdatum is genoemd in de erfpachtovereenkomst en die opgenomen wordt in de notariële akte van vestiging van de erfpacht.

Artikel 1.5 Overdracht en aanvaarding

- a. De notariële akte moet worden verleden binnen zes weken na de datum waarop de erfpachtovereenkomst rechtskracht heeft verkregen. Als het verlijden van de notariële akte niet binnen deze termijn van zes weken plaatsvindt, is artikel 1.7 juncto. artikel 1.29 van toepassing. Verlenging van de termijn van zes weken is alleen mogelijk met schriftelijke toestemming van Burgemeester en wethouders. Aan deze toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden. Een eventuele verlenging van de termijn waarbinnen de notariële akte moet worden verleden, schort de in artikel 1.6 vermelde termijn waarbinnen de eerste canonbetaling moet plaatsvinden, niet op.
- b. De keuze van de notaris ligt bij erfpachter. Indien erfpachter nalaat om tijdig, in ieder geval uiterlijk bij ondertekening van de erfpachtovereenkomst, een notaris aan te wijzen, wordt hij geacht opdracht te hebben gegeven aan de door de gemeente aan te wijzen notaris om de werkzaamheden te verrichten die noodzakelijk zijn om de vestiging van de erfpacht tot stand te brengen.
- c. Erfpachter is gerechtigd de onroerende zaak feitelijk in eigen gebruik en genot te aanvaarden op de ingangsdatum van de erfpachtovereenkomst. Indien de ingangsdatum echter ligt vóór de datum waarop de notariële akte wordt ingeschreven, geldt de datum van inschrijving als ingangsdatum.
- d. Tenzij in de erfpachtovereenkomst nadrukkelijk anders is bepaald, is de onroerende zaak vanaf de ingangsdatum van de erfpacht voor rekening en risico van erfpachter.

Artikel 1.6 Eerste canonbetaling, omzetbelasting

- a. Binnen zes weken na de datum, waarop de erfpachtovereenkomst rechtskracht heeft verkregen, maar in elk geval bij het ondertekenen van de notariële akte, zal erfpachter door middel van storting op de kwaliteitsrekening van de notaris aan de gemeente hebben voldaan:
 - de canon, verschuldigd over het restant van het lopende kalenderjaar, gerekend vanaf de ingangsdatum, en
 - de omzetbelasting over de gehele grondwaarde, voor zover deze wettelijk verschuldigd is.
- b. Indien het totaal van de in het vorige artikellid genoemde bedragen niet binnen de in dat artikellid gestelde termijn door de notaris is ontvangen, is erfpachter van rechtswege in verzuim. Erfpachter is in dat geval de wettelijke rente verschuldigd over het door hem verschuldigde bedrag vanaf de datum van aanvang van het verzuim tot aan de dag van algehele betaling.

Artikel 1.7 Nakoming verplichting tot aktepassering en eerste canonbetaling

Indien erfpachter na ingebrekestelling en na verloop van de in die ingebrekestelling bepaalde termijn in gebreke blijft met de nakoming van zijn verplichting tot het verlenen van medewerking aan het verlijden van de notariële akte ingevolge artikel 1.5 en/of in gebreke blijft met de nakoming van zijn verplichting tot betaling van de eerste canon, inclusief verschuldigde rente ingevolge artikel 1.6 en omzetbelasting, is het hierna vermelde artikel 1.29 van toepassing en verbeurt erfpachter ten gunste van de gemeente de in artikel 1.29 lid a. genoemde boete en eventueel de in artikel 1.29 lid b. genoemde extra dagboete, onverminderd het recht van de gemeente om nakoming en/of schadevergoeding te verlangen.

Artikel 1.8 Bepaling en verschuldigdheid van de canon / herzieningsperiode

- a. De canon wordt berekend op basis van het in de erfpachtovereenkomst vermelde percentage van de eveneens in de erfpachtovereenkomst vermelde waarde van de onroerende zaak.
- b. De canon is jaarlijks bij vooruitbetaling verschuldigd. De verplichting tot betaling van de canon vangt aan op de datum waarop de erfpacht ingaat.
- c. De hoogte van de canon ligt vast voor de volledige herzieningsperiode. De herzieningsperiode is 3 jaar, tenzij in de erfpachtovereenkomst een andere periode is vastgesteld. Dat kan ook een essentieel langere periode zijn van bijvoorbeeld 15 jaar.

Artikel 1.9 Jaarlijkse canonbetaling

Ten behoeve van de betaling van de jaarlijkse canon zal de gemeente aan het begin van elk kalenderjaar aan erfpachter een factuur verzenden. De verschuldigde canon moet aan de gemeente worden voldaan binnen vier weken na factuurdatum, doch uiterlijk op 1 maart van het jaar, waarover de canon is verschuldigd. Bij voldoening na 1 maart is erfpachter over de periode vanaf 1 maart tot aan de dag van voldoening de wettelijke rente verschuldigd over het door hem aan de gemeente verschuldigde bedrag. Het niet of niet tijdig verzenden van de factuur door de gemeente doet niets af aan de betalingsverplichting van de erfpachter.

Artikel 1.10 Tekening

Van elke erfpachtovereenkomst maakt een tekening deel uit, waarop de onroerende zaak waarop de erfpacht wordt gevestigd, staat aangegeven.

Artikel 1.11 Periodieke herziening van de canon

- a. Uiterlijk drie maanden vóór afloop van iedere herzieningsperiode, wordt de hoogte van de canon opnieuw door Burgemeester en wethouders vastgesteld.
- b. De canon wordt door Burgemeester en wethouders vastgesteld op basis van het rentepercentage dat geldt op de datum waarop de herziene canon wordt vastgesteld. Het hiervoor bedoelde rentepercentage is gelijk aan het door de Bank Nederlandse Gemeenten gehanteerde tarief voor vaste geldlening openbare lichamen 25 jaar op de datum van de vaststelling van de herziene canon, verhoogd met een 2%-punt.
De herziene canon wordt berekend door het geldende rentepercentage te berekenen over de op datum van vaststelling van de herziene canon geldende waarde van de onroerende zaak. Bij het bepalen van de waarde van de onroerende zaak wordt de waarde van op de onroerende zaak aanwezige opstallen niet meegerekend.
De waardeverandering vindt plaats op basis van het prijsindexcijfer macro economische saldi binnenlands product (netto marktprijzen), zoals gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek. De tot op dat moment gehanteerde grondprijs waarnaar de canon wordt berekend, wordt aangepast door vermenigvuldiging met een breuk waarvan de teller wordt gevormd door het prijsindexcijfer over het jaar dat twee jaren vooraf gaat aan het jaar waarover de aangepaste canon wordt verschuldigd en waarvan de noemer wordt gevormd door het prijsindexcijfer over het jaar dat vijf jaar voorafgaat aan dat jaar.
Indien door enige oorzaak de hiervoor bedoelde gegevens betreffende het prijsindexcijfer binnenlands product niet of niet tijdig worden gepubliceerd, wordt het door Burgemeester en wethouders aan te geven prijsindexcijfer gehanteerd.
- c. De herziene canon, zoals deze overeenkomstig het vorige artikellid is vastgesteld, wordt door Burgemeester en wethouders bij aangetekende brief aan erfpachter meegedeeld.

Artikel 1.12 Vervallen

Artikel 1.13 Staat van aflevering

- a. De onroerende zaak wordt aan erfpachter afgeleverd in de toestand waarin deze zich bevindt op de datum van vestiging van de erfpacht of, indien die datum eerder valt, de datum van feitelijke ingebruikneming door of namens erfpachter.
- b. De onroerende zaak wordt overgedragen vrij van bijzondere lasten of beperkingen, waaronder dienende erfdienstbaarheden, voor zover die niet in de erfpachtovereenkomst zijn vermeld en door ondertekening van de erfpachtovereenkomst door erfpachter uitdrukkelijk worden aanvaard.
De onroerende zaak wordt voorts overgedragen met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, waaronder heersende erfdienstbaarheden en kwalitatieve rechten, maar vrij van huur, pacht en andere gebruiksrechten, alsmede vrij van pandrechten, beslagen, hypotheken en inschrijvingen daarvan, tenzij in de erfpachtovereenkomst anders is vermeld.
- c. De gemeente staat er voor in dat zij bevoegd is tot de vestiging van de erfpacht.
- d. Voor zover hiervoor niet anders is bepaald, staat de gemeente er voor in aan erfpachter met betrekking tot het registergoed die informatie te hebben gegeven die naar geldende verkeersopvattingen door de gemeente ter kennis van erfpachter behoort te worden gebracht.
- e. Erfpachter aanvaardt uitdrukkelijk:
 1. dat de resultaten van het onderzoek naar die feiten en omstandigheden die naar geldende verkeersopvattingen tot het onderzoeksgebied van erfpachter behoren en voor zover deze aan de gemeente thans niet bekend zijn, voor risico van erfpachter komen;
 2. die lasten en beperkingen die kenbaar zijn uit de openbare registers als hiervoor omschreven, en die voor erfpachter uit de feitelijke situatie kenbaar zijn en/of voor erfpachter geen wezenlijk zwaardere belasting betekenen.

Artikel 1.14 Perceelsomschrijving, uitmeting, terreingrenzen

- a. Indien de onroerende zaak een bouwterrein of één of meer gedeeltelijke kadastrale percelen betreft, worden de grenzen vóór de datum van de feitelijke ingebruikneming van de onroerende zaak door de gemeente eenmalig uitgezet. Hierbij worden de grenzen door middel van ijzeren buizen en piketten of anderszins in het terrein aangeduid en aan erfpachter of zijn vertegenwoordiger aangewezen.

- b. Het risico van de instandhouding van de uitgezette markeringen berust bij erfpachter, zodat de kosten van herhaalde uitzetting en aanwijzing voor zijn rekening komen. Erfpachter is er mee bekend dat het kadaster te gelegener tijd tot inmeting van de door partijen overeengekomen grenzen over zal gaan.

Artikel 1.15 Over- en ondermaat

- a. Enig verschil tussen de werkelijke grootte van de onroerende zaak zoals deze zal worden vastgesteld door of vanwege het kadaster, en de grootte zoals die in de erfpachtovereenkomst is aangegeven, wordt niet verrekend tenzij deze afwijking meer dan 5% van de hiervoor genoemde oppervlakte beslaat en het verschil in grondwaarde groter is dan € 500,-, exclusief de wettelijk verschuldigde omzetbelasting. Verrekening vindt plaats door middel van correctie van de jaarlijkse canon. Een dergelijke verrekening vindt uitsluitend plaats indien de uitgifte in erfpacht is geschied op basis van een in de erfpachtovereenkomst genoemde grondwaarde per vierkante meter.
- b. Verrekening op grond van hetgeen in het vorige artikellid is gesteld, kan zowel door erfpachter als door de gemeente gevorderd worden. Indien een der partijen dit wenst, zal deze partij binnen twaalf weken na de datum van de schriftelijke bekendmaking door het kadaster van de resultaten van de kadastrale inmeting bij aangetekende brief aan de wederpartij bekend maken dat hij tot verrekening door middel van correctie van de jaarlijkse canon wenst over te gaan op basis van de bedoelde meetresultaten.
Correctie van de jaarlijkse canon vindt plaats met inachtneming van de in de erfpachtovereenkomst vermelde grondwaarde per vierkante meter, exclusief de wettelijk verschuldigde omzetbelasting. De kosten die verbonden zijn aan de (eventueel) benodigde notariële akte van wijziging of rectificatie van de erfpachtovereenkomst zijn voor rekening van beide partijen, ieder voor de helft.
- c. Het recht om een verrekeningsvordering aanhangig te maken vervalt twaalf weken na de datum van verzending van de schriftelijke mededeling door het kadaster aan partijen, waarin melding wordt gemaakt van de resultaten van de inmeting.

Artikel 1.16 Lasten en belastingen

- a. Alle kosten, rechten en belastingen met betrekking tot de vestiging van de erfpacht en met betrekking tot de overdracht en de levering, daaronder begrepen de eventueel verschuldigde overdrachtsbelasting, de kadastrale kosten van inschrijving, de kosten verbonden aan kadastrale opmeting, alsmede de wettelijk verschuldigde omzetbelasting over de in de erfpachtovereenkomst vermelde grondwaarde en de hiervoor genoemde kosten en rechten, zijn voor rekening van erfpachter.
- b. Alle lasten en belastingen, die van de onroerende zaak worden geheven, komen voor rekening van erfpachter met ingang van 1 januari van het jaar volgende op de datum van de erfpachtovereenkomst, tenzij in de erfpachtovereenkomst anders is bepaald.

Artikel 1.17 Overdracht erfpacht, vestiging ondererfpacht

- a. Erfpachter is verplicht in geval van gehele of gedeeltelijke overdracht van de erfpacht, alsmede in geval van vestiging van een recht van ondererfpacht of van een beperkt recht waardoor het gebruik van de onroerende zaak aan derden wordt overgedragen, in de daartoe op te maken notariële akte alle voorwaarden op te nemen waaronder de erfpacht is gevestigd, één en ander overeenkomstig de inhoud van de notariële akte, dan wel naar die voorwaarden te verwijzen.
- b. Erfpachter is verplicht om van de overdracht van de erfpacht, dan wel de vestiging van enig recht als bedoeld in het vorige artikellid, uiterlijk op de dag voorafgaande aan het passeren van de daartoe vereiste notariële akte, schriftelijk aan Burgemeester en wethouders melding te doen. Erfpachter is voorts gehouden om op overeenkomstige wijze aan Burgemeester en wethouders mededeling te doen van de inbreng/overdracht van de erfpacht in/aan een rechtspersoon en van de toedeling van de erfpacht ingeval meerdere rechthebbenden op de erfpacht daartoe besluiten.
- c. De notaris voor wie de notariële akte van de overdracht van de erfpacht, dan wel de vestiging van onderpacht of een beperkt recht is verleden, zal binnen één maand na het verlijden van de notariële akte een afschrift van de notariële akte aan Burgemeester en wethouders doen toekomen. De daaraan verbonden kosten zijn voor rekening van erfpachter.
- d. In geval van vervreemding van de erfpacht blijft erfpachter met de verkrijgende erfpachter hoofdelijk aansprakelijk voor de tijdige voldoening van de nog niet betaalde erfpachtcanon, voor zover die gedurende een periode van 5 jaar voorafgaande aan de vervreemding, opeisbaar is geworden.

Artikel 1.18 Instandhouding grond en opstallen, verzekeringsplicht

- a. Erfpachter is verplicht de onroerende zaak en de daarop aanwezige opstallen in zodanige technische staat te brengen en te houden dat deze de in de erfpachtovereenkomst genoemde bestemming en het gebruik overeenkomstig die bestemming op behoorlijke wijze kunnen dienen. Daartoe moet erfpachter de onroerende zaak met opstallen in alle opzichten deugdelijk onderhouden en waar nodig tijdig vernieuwen.
- b. Het is erfpachter niet geoorloofd de op de onroerende zaak aanwezige opstallen geheel of gedeeltelijk te slopen, dan wel het bouwvolume van de opstallen te wijzigen, behoudens schriftelijke toestemming van Burgemeester en wethouders. Aan een dergelijke toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden.
- c. Erfpachter is verplicht de op de onroerende zaak aanwezige opstallen te herstellen, dan wel te herbouwen indien deze opstallen door welke oorzaak ook zijn beschadigd of (gedeeltelijk) te niet zijn gegaan. Erfpachter is verplicht alle op de onroerende zaak aanwezige opstallen gedurende de hele looptijd van de erfpacht tegen brand- en stormschade te verzekeren en verzekerd te houden. Erfpachter zal op eerste verzoek van de gemeente een kopie van de verzekeringspolis overleggen.
- d. Burgemeester en wethouders kunnen op verzoek van erfpachter ontheffing verlenen van de verplichtingen, genoemd in lid a. en lid c.
Aan een verleende vrijstelling kunnen Burgemeester en wethouders voorwaarden of een tijdsbepaling verbinden, waaronder vaststelling van een nieuwe canon als bedoeld in artikel 1.12.

Artikel 1.19 Gebruiksbeplanning

- a. Erfpachter is gehouden de onroerende zaak te gebruiken overeenkomstig het vigerende planologisch regime, te weten het vigerende bestemmingsplan, dan wel enig besluit van Burgemeester en wethouders ter zake van vrijstelling van dat bestemmingsplan. Bedoeld gebruik van de onroerende zaak moet voorts in overeenstemming zijn met de in de erfpachtovereenkomst opgenomen gebruiksbeplanningen.
- b. Indien erfpachter de onroerende zaak bebouwt, moet hij deze bebouwing realiseren overeenkomstig de door Burgemeester en wethouders ten behoeve van de bebouwing afgegeven (bouw)vergunning.
- c. Ingeval erfpachter de onroerende zaak bebouwt, is hij gehouden zowel tijdens de bouw als daarna zich er voor in te spannen dat schade, gevaar of ontoelaatbare hinder -in welke vorm dan ook -ten opzichte van derden wordt voorkomen.

Artikel 1.20 Vrijwaring door erfpachter

- a. Erfpachter is aansprakelijk voor alle schade die na de uitgifte in erfpacht van de onroerende zaak ontstaat als gevolg van het gebruik van de onroerende zaak, van enige verontreiniging die door activiteiten van erfpachter is ontstaan, dan wel van gehele of gedeeltelijke instorting van opstallen, die op de onroerende zaak zijn of worden gebouwd.
- b. Erfpachter vrijwaart de gemeente voor aanspraken van derden tot vergoeding van schade, die als gevolg van het gebruik van de onroerende zaak door erfpachter is ontstaan.

Artikel 1.21 Splitsing en samenvoeging

- a. Erfpachter mag slechts na voorafgaande schriftelijke toestemming van Burgemeester en wethouders overgaan tot splitsing van de erfpacht, tot splitsing in appartementsrechten of tot samenvoeging van rechten van erfpacht.

Voor de toepassing van dit artikel wordt met de in de eerste zin bedoelde handelingen gelijkgesteld het door erfpachter scheppen van lidmaatschapsrechten van verenigingen of coöperaties of het verlenen van deelnemingen of participaties, indien in die rechten is begrepen het recht op uitsluitend gebruik of nagenoeg uitsluitend gebruik van de onroerende zaak of van een gedeelte daarvan dat blijkens de inrichting is bestemd om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt.

- b. Burgemeester en wethouders beslissen binnen zes weken na ontvangst van het schriftelijk verzoek om toestemming voor de rechtshandelingen als bedoeld in het vorige artikellid. Deze termijn kan door Burgemeester en wethouders ten hoogste eenmaal met zes weken worden verlengd. Indien binnen zes (c.q. twaalf) we(e)k(en) niet op het verzoek is beslist, zonder dat dit aan erfpachter is toe te rekenen, wordt de toestemming geacht te zijn verleend. Burgemeester en wethouders kunnen aan de toestemming voorwaarden verbinden, waaronder herziening van de canon als bedoeld in artikel 1.12, en/of van de voorwaarden betreffende het onderhoud van de opstallen na de splitsing.
- c. Bij splitsing van de erfpacht stellen Burgemeester en wethouders vast op welke wijze de canon gesplitst zal worden. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd daarbij een redelijk bedrag ter zake van administratiekosten aan erfpachter in rekening te brengen.

Artikel 1.22 Vestiging van hypotheek

Ingeval de erfpacht met een of meerdere hypotheekrechten is bezwaard, is erfpachter verplicht om binnen een maand na ontvangst van een daartoe strekkend verzoek aan Burgemeester en wethouders een authentiek afschrift van de akte(n) van hypotheekverlening te overleggen. De kosten die hieraan zijn verbonden, komen voor rekening van erfpachter. Burgemeester en wethouders stellen de hypotheekhouder(s) tijdig in kennis van een voornemen tot opzegging van de erfpacht.

Artikel 1.23 Opzegging om redenen van algemeen belang

De gemeente kan de erfpacht beëindigen om redenen van algemeen belang.

Artikel 1.24 Schadeloosstelling bij opzegging in het algemeen belang

Indien het erfpachtrecht op een perceel grond of een gedeelte daarvan eindigt overeenkomstig artikel 1.23 wordt bepaald:

- a. de door de gemeente aan de erfpachter te vergoeden waarde van de op dat perceel of het desbetreffende gedeelte daarvan aanwezige opstallen, en
- b. of de erfpachter door de tussentijdse beëindiging van het erfpachtrecht op dat perceel grond of het desbetreffende gedeelte daarvan schade lijdt en, zo ja, het door de gemeente aan de erfpachter te vergoeden bedrag daarvan.

Artikel 1.25 Bijzondere gronden van opzegging van de erfpacht

- a. Erfpachter is niet gerechtigd de erfpacht op te zeggen gedurende de eerste vijftientwintig jaren na vestiging van de erfpacht, behalve in geval van aankoop van de onroerend zaak door erfpachter. De opzegging geschiedt niet eerder dan drie jaar en uiterlijk één jaar voor de afloop van deze periode. De opzegging geschiedt bij deurwaardersexploot. De opzegging wordt door de gemeente ingeschreven in de openbare registers.
- b. Indien de erfpacht eindigt door opzegging vanwege erfpachter, moet erfpachter de opstallen wegnemen en de onroerende zaak ook voor het overige terugbrengen in de oorspronkelijke staat waarin het zich bevond ten tijde van de uitgifte in erfpacht, tenzij de gemeente met erfpachter overeen komt dat de opstallen geheel of gedeeltelijk blijven staan.
- c. Bij het einde van de erfpacht dient erfpachter in elk geval de onroerende zaak af te leveren vrij van stoffen welke naar op dat moment gangbare opvattingen gevaar voor het milieu of de volksgezondheid opleveren.
- d. Indien de gemeente geen gebruik maakt van haar recht ingevolge lid b, is erfpachter gerechtigd tot vergoeding van de waarde van de bij het einde van de erfpacht nog aanwezige opstallen. Niet zal worden vergoed de waarde van hetgeen in strijd met de erfpachtovereenkomst op de onroerende zaak is aangebracht.
- e. Bij beëindiging van het erfpachtrecht door tijdverloop is er geen recht op vergoeding voor aanwezige gebouwen, werken en beplantingen.

Artikel 1.26 Afstand van de erfpacht in overleg

- a. De gemeente en erfpachter kunnen bij akte van afstand, te verlijden ten overstaan van een door de gemeente na overleg met de erfpachter aan te wijzen notaris, overgaan tot beëindiging van de erfpacht.
- b. In de akte van afstand worden in elk geval opgenomen:
 1. de datum waarop de erfpacht wordt beëindigd;
 2. de regeling die partijen hebben getroffen ten aanzien van het tijdstip waarop en de staat waarin de onroerende zaak wordt afgeleverd aan de gemeente;
 3. de regeling die partijen hebben getroffen ten aanzien van een eventuele vergoeding van de waarde van de opstallen.

Artikel 1.27 Ontruiming

Indien na het eindigen van de erfpacht de onroerende zaak en de daarop aanwezige opstallen niet zijn ontruimd, zal de gemeente de ontruiming uit kracht van de grosse van de akte van vestiging kunnen doen bewerkstelligen, zo nodig met behulp van de sterke arm.

Artikel 1.28 Herstel door de gemeente

- a. Indien erfpachter enige verplichting, voortvloeiende uit de erfpachtovereenkomst en de daarop van toepassing zijnde Algemene en bijzondere erfpachtvoorwaarden niet, niet tijdig of niet behoorlijk nakomt, kunnen Burgemeester en wethouders deze verplichting op kosten van erfpachter doen

uitvoeren. Krachtens deze Algemene erfpachtvoorwaarden zijn Burgemeester en wethouders na kennisgeving en ingebrekestelling, alsmede na verloop van de hierna in lid b bedoelde termijn, tot zodanige uitvoering jegens erfpachter uitdrukkelijk gemachtigd. Ook zijn Burgemeester en wethouders onder dezelfde voorwaarden gemachtigd op kosten van erfpachter al datgene ongedaan te maken, wat in strijd met enige verplichting door erfpachter is verricht.

- b. Burgemeester en wethouders geven kennis van hun voornemen gebruik te maken van de bevoegdheid als bedoeld in lid a. bij aangetekende brief aan erfpachter. Burgemeester en wethouders doen de kennisgeving vergezeld gaan van een opgave van het vermoedelijke bedrag van de kosten die met de uitvoering gemoeid zullen zijn, van een ingebrekestelling ten aanzien van de verzuimde verplichting of de strijdige verrichting en van een aanmaning om een en ander binnen een redelijke termijn te voldoen.
- c. Erfpachter is verplicht op eerste aanzegging van Burgemeester en wethouders de kosten die gemoeid zijn geweest met het herstel, te voldoen, onverminderd de gehoudenheid van erfpachter om alle andere kosten, schade en rente die bij de gemeente zijn ontstaan als gevolg van de nalatigheid van erfpachter, op eerste verzoek te vergoeden. Burgemeester en wethouders doen de aanzegging vergezeld gaan van een gespecificeerde opgave van de bedoelde kosten.

Artikel 1.29 Boetebepaling

- a. Voor elke toerekenbare tekortkoming in de nakoming van enige verplichting, voortvloeiende uit de erfpachtovereenkomst en de daarop van toepassing zijnde Algemene en bijzondere erfpachtvoorwaarden, verbeurt erfpachter, onverminderd het recht van herstel door de gemeente overeenkomstig artikel 1.28, na ingebrekestelling en na verloop van de daarin gestelde termijn, ten behoeve van de gemeente een onmiddellijk opeisbare en door Burgemeester en wethouders te bepalen boete van ten hoogste 10 maal de jaarlijkse canon. De boete moet worden betaald binnen twee maanden na de datum van verzending van de brief, waarin de boete is opgelegd.
- b. Naast de in het vorige artikellid bedoelde boete kunnen Burgemeester en wethouders een extra boete opleggen voor elke dag of gedeelte van een dag dat de niet, niet tijdige of niet behoorlijke nakoming voortduurt. Deze extra dagboete zal ten hoogste vijf procent van de jaarlijkse canon bedragen.
- c. De kosten van invordering van de boete zijn voor rekening van erfpachter.
- d. Burgemeester en wethouders kunnen besluiten een boete, die door erfpachter is verbeurd, geheel of gedeeltelijk te matigen, dan wel kwijt te schelden, dan wel, indien de boete reeds door erfpachter is voldaan, geheel of gedeeltelijk te restitueren, indien daarvoor naar hun mening voldoende redenen aanwezig zijn.
- e. Het bepaalde in artikel a. en b. van dit artikel geldt onverminderd het recht van de gemeente en van erfpachter om bij niet-nakoming van enige uit de overeenkomst voortvloeiende verplichting in rechte nakoming en/of vergoeding van schade te vorderen.
- f. Indien aan enige verplichting, voortvloeiende uit de erfpachtovereenkomst, een specifieke boetebepaling is verbonden, gaat die boetebepaling vóór het bepaalde in dit artikel.

Artikel 1.30 Faillissement en beslag

- a. Indien vóór de datum van verlijden van de notariële akte:
 - erfpachter in staat van faillissement wordt verklaard, of
 - aan erfpachter surséance van betaling is verleend, of
 - op erfpachter de schuldsaneringsregeling natuurlijke personen definitief van toepassing is geworden, of
 - op erfpachters roerende en/of onroerende zaken executoriaal beslag is gelegd,is de gemeente bevoegd de erfpachtovereenkomst met onmiddellijke ingang te ontbinden zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist. De gemeente doet van deze ontbinding onverwijld bij aangetekende brief aan erfpachter mededeling.
- b. In geval van ontbinding van de erfpachtovereenkomst, als in het vorige artikellid bedoeld, worden de reeds betaalde gedeelten van de canon gerestitueerd, één en ander met verrekening van alle bedragen, die erfpachter ingevolge de erfpachtovereenkomst aan de gemeente verschuldigd is.

Artikel 1.31 Hoofdelijkheid

Indien in de erfpachtovereenkomst meer dan één natuurlijke- of rechtspersoon als erfpachter staan genoemd, zijn deze personen ieder hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen die uit de erfpachtovereenkomst voortvloeien.

Artikel 1.32 Overdracht van rechten

Het is partijen verboden om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de wederpartij rechten en verplichtingen uit deze erfpachtovereenkomst en/of eventuele met deze erfpachtovereenkomst samenhangende overeenkomsten tussen partijen, geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden. Partijen zijn bevoegd om aan het verlenen van toestemming voorwaarden te verbinden.

Artikel 1.33 Woonplaatskeuze

- a. Erfpachter moet zorgen dat zijn actuele woon- of vestigingsadres bij de gemeente bekend is.
- b. Indien erfpachter geen werkelijke of gekozen woonplaats in Nederland heeft, wordt hij geacht met betrekking tot de erfpacht woonplaats te kiezen ten kantore van de aangewezen notaris.

Artikel 1.34 Toepasselijk recht; geschillenregeling

- a. Op de erfpachtovereenkomst is Nederlands recht van toepassing.
- b. Alle geschillen, die naar aanleiding van de erfpachtovereenkomst mochten ontstaan, van welke aard en omvang ook, daaronder mede begrepen die, welke slechts door één van de partijen als zodanig worden beschouwd, zullen worden voorgelegd aan de bevoegde rechter in het arrondissement Zutphen, tenzij partijen schriftelijk ter zake de beslechting van enig geschil arbitrage zijn overeengekomen.

Artikel 1.35 Algemene Termijnenwet

Op de termijnen, vermeld in deze Algemene erfpachtvoorwaarden, alsmede op de in de erfpachtovereenkomst overigens opgenomen termijnen, is de Algemene Termijnenwet van overeenkomstige toepassing.

Hoofdstuk 2

Artikelen die van kracht zijn bij de uitgifte in erfpacht van bouwterrein

Artikel 2.1 Geldigheid

Hoofdstuk 2 van deze Algemene erfpachtvoorwaarden is in zijn geheel van toepassing op erfpachtovereenkomsten, die betrekking hebben op de uitgifte van bouwterrein(en), tenzij in de erfpachtovereenkomst nadrukkelijk anders staat vermeld. Er is sprake van de uitgifte van bouwterrein, indien dat is vermeld in de aanhef van de erfpachtovereenkomst, zulks onder vermelding van de aard van de toekomstige bebouwing.

Artikel 2.2 Uitzetten kavelgrenzen bij aanvang bouw

In aanvulling op het gestelde in artikel 1.14 inzake perceelomschrijving, uitmeting en terreingrenzen, is bepaald dat het uitzetten van het verkochte vanwege de gemeente zal plaatsvinden bij aanvang van de bouw, tenzij anders in de erfpachtovereenkomst is vermeld. Met het oog op de juiste plaatsing van de toekomstige bebouwing binnen de perceelgrenzen van de onroerende zaak is erfpachter verplicht om vóór de aanvang van de bouw tijdig overleg te plegen met de gemeentelijke ambtenaar die ter plaatse het bouwtoezicht uitoefent. Erfpachter is gehouden om bij het uitzetten van de op het bouwterrein te realiseren bebouwing de aanwijzingen van de ambtenaar die met het uitzetten belast is, op te volgen.

Artikel 2.3 Bouwrijpe staat

Het bouwterrein wordt door de gemeente in bouwrijpe staat geleverd. Voor zover in de erfpachtovereenkomst niet anders is bepaald, wordt door partijen onder “bouwrijpe staat” verstaan:

- ontdaan van opstallen en funderingen daarvan (met uitzondering van eventuele lichte puinresten), verhardingen, begroeiingen waaronder (stobben van) bomen en struiken, alsmede andere bouwbelemmerende obstakels;
- vrij van kabels en leidingen, behoudens die kabels en leidingen, waarvan de ligging in het bouwterrein bij het aangaan van de erfpachtovereenkomst aan partijen bekend is;
- geëgaliseerd en afgewerkt op een gemiddeld peil dat niet hoger ligt dan het gemiddelde peil van de kruin van de ontsluitingsweg en niet lager dan 20 cm daaronder, tenzij in de erfpachtovereenkomst anders is aangegeven;
- ontsloten en bereikbaar vanaf de openbare weg voor materiaal en materieel;
- voorzien, of uiterlijk vóór de voltooiing van de bouw te voorzien, van hoofdstelsels van openbare nuts- en communicatievoorzieningen, ten aanzien waarvan het volgende nader wordt bepaald:
riolering: de gemeente draagt zorg voor de aanleg van een rioleringsstelsel in het openbare gebied met aansluitmogelijkheid ten behoeve van het op het bouwterrein te realiseren bouwplan. Ten aanzien van de afvoer van hemelwater kan de gemeente bepalen dat hemelwater in de bodem dient te infiltreren dan wel moet worden geloosd op een infiltratievoorziening of door middel van een bovengrondse afvoer (gootje) op open water dan wel op een in of langs de openbare weg aanwezige afvoervoorziening. Aansluiting op de riolering vindt plaats op aanvraag onder de bij de gemeente gebruikelijke condities en tegen de daarop van toepassing zijnde tarieven voor leges en aansluitkosten;
(overige) nuts- en communicatievoorzieningen: de gemeente treedt, voor zover gebruikelijk, op als coördinator met betrekking tot de door de verschillende nutsbedrijven uit te voeren werkzaamheden. Met betrekking tot het tijdstip waarop de door hen te leveren diensten beschikbaar zullen zijn, zijn de voorwaarden van toepassing zoals deze door de betreffende instanties zijn of worden vastgesteld. De gemeente draagt hier geen verantwoordelijkheid voor en kan er ook niet op worden aangesproken.

Artikel 2.4 Draagkracht en kwaliteit van de ondergrond

- a. Erfpachter wordt geacht er mee bekend te zijn dat in het kader van het bouwrijp maken van het bouwterrein, door of namens de gemeente werkzaamheden zijn uitgevoerd van verschillende aard, waaronder werkzaamheden in de sfeer van ontgraving, aanvulling en ophoging van de grond. Als gevolg van deze werkzaamheden kan er plaatselijk sprake zijn van een geroerde ondergrond die bij de toekomstige bebouwing van invloed kan zijn op de funderingsdiepte c.q. de wijze van fundering. Ook kan sprake zijn van lichte funderingsresten, gedempte putten en/of waterlopen en dergelijke, alsmede van eigenschappen van de bodem, die verband houden met de natuurlijke gesteldheid daarvan en die voor de bebouwing van het terrein van betekenis zouden kunnen zijn.

- b. Onverminderd de verplichtingen die voortvloeien uit vorenstaand artikel 2.3 is de gemeente niet aansprakelijk voor eventuele door erfpachter of diens rechtsopvolger(s) te maken (meer)kosten die verband houden met de draagkracht en de natuurlijke gesteldheid van de grond of die verband houden met de in het vorige lid genoemde gevolgen van de in het kader van het bouwrijp maken uitgevoerde werkzaamheden.

Artikel 2.5 Milieukundig onderzoek, geschiktheidverklaring

Omtrent de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare (afval)stoffen in de bodem van het bouwterrein is bodemonderzoek verricht. De resultaten van dit onderzoek zijn vastgelegd in een schriftelijke rapportage, die in de erfpachtovereenkomst is vermeld. Aan erfpachter wordt op eerste verzoek inzage in deze rapportage verleend. Het bouwterrein wordt geacht geschikt te zijn voor het realiseren van de in de overeenkomst genoemde bebouwing en voor het gebruik dat, gelet op die bebouwing, van het bouwterrein wordt gemaakt.

Als na de afgifte van de geschiktheidverklaring toch een verontreiniging wordt aangetroffen die vooraf niemand kende en erfpachter gaat saneren, zijn de met de sanering verband houdende kosten voor rekening van erfpachter.

Artikel 2.6 Ontbinding in geval van verontreiniging

Indien voor de datum van ondertekening van de notariële akte of, indien dat eerder is, voor de datum van de feitelijke ingebruikneming van de onroerende zaak, zou blijken van de aanwezigheid van (afval)stoffen als bedoeld in art. 2.5 en wel van zodanige aard en in een zodanige hoeveelheid, dat van erfpachter in redelijkheid niet kan worden gevergd dat hij het bouwterrein aanvaardt zonder dat er wordt gesaneerd, heeft erfpachter eenzijdig het recht de erfpachtovereenkomst te ontbinden. Van een besluit tot ontbinding als hiervoor in dit artikellid bepaald, dient door erfpachter binnen twee weken na kennisneming van de aanwezigheid van de (afval)stoffen in of op het bouwterrein bij aangetekende brief aan de gemeente mededeling te worden gedaan, bij gebreke waarvan erfpachter wordt geacht van zijn recht tot ontbinding te hebben afgezien. Indien erfpachter van de mogelijkheid tot ontbinding gebruik maakt, zijn partijen over en weer niet verplicht tot vergoeding van enige vorm van schade die daaruit voortvloeit.

Artikel 2.7 Bebouwingsverplichting

- a. Erfpachter is verplicht het bouwterrein te bebouwen met de bebouwing, die in de erfpachtovereenkomst is vermeld.
- b. Binnen één jaar na datum van het ondertekenen van de erfpachtovereenkomst zal erfpachter een aanvang maken met de bouwwerkzaamheden met betrekking tot de realisatie van de op het bouwterrein te stichten bebouwing, welke bebouwing binnen twee jaar na de datum van ondertekening van de erfpachtovereenkomst voltooid en gebruiksklaar dient te zijn. Deze termijnen kunnen op verzoek van erfpachter door Burgemeester en wethouders worden verlengd. Een verzoek tot verlenging dient schriftelijk en gemotiveerd aan Burgemeester en wethouders te worden gedaan.
- c. Zolang de in het vorige artikellid genoemde bebouwing niet is voltooid, staat het erfpachter niet vrij om de erfpacht, c.q. het bouwterrein zonder schriftelijke toestemming van Burgemeester en wethouders te vervreemden of anderszins in gebruik te geven. Aan de bedoelde toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden.
- Het bepaalde in het onderhavige artikellid is niet van toepassing in geval het betreft de vestiging van het recht van hypotheek, een executoriale verkoop op grond van artikel 3:268 van het Burgerlijk Wetboek of een verkoop op grond van art. 3:174 van het Burgerlijk Wetboek.
- d. De in lid c. genoemde toestemming wordt geacht te zijn verleend als de overdracht van het bouwterrein geschiedt ter uitvoering van een tussen erfpachter en diens wederpartij(en) gesloten koop/aannemingsovereenkomst, waarbij erfpachter zich tegenover diens wederpartij(en) heeft verplicht de in de erfpachtovereenkomst met de gemeente genoemde bebouwing te realiseren
- e. In geval erfpachter in gebreke is met de nakoming van zijn bebouwingsverplichting als bedoeld in lid a. en lid b. *-met de bebouwing is geen aanvang gemaakt binnen de in genoemd artikellid bepaalde (al dan niet door Burgemeester en wethouders verlengde) termijn, dan wel de bebouwing is niet binnen de in genoemd artikellid opgenomen (al dan niet verlengde) termijn voltooid-* is erfpachter aan de gemeente een direct opeisbare boete verschuldigd ten bedrage van twee keer de jaarlijks door erfpachter verschuldigde canon. Bovendien is de gemeente in dat geval gerechtigd de erfpachtovereenkomst met onmiddellijke ingang op te zeggen, in welk geval erfpachter gehouden is medewerking te verlenen aan het ongedaan maken van de gevolgen van de erfpachtovereenkomst, in die zin dat het bouwterrein aan de gemeente wordt teruggeleverd. Op de gemeente rust in dat geval geen verplichting tot restitutie van betaalde canon.

Indien door erfpachter op het bouwterrein ten tijde van de ontbinding van de erfpachtovereenkomst werkzaamheden zijn uitgevoerd en/of bouwwerken/gebouwen zijn opgericht, is de gemeente gerechtigd te haren keuze van erfpachter te verlangen dat al hetgeen op het bouwterrein is gerealiseerd, door erfpachter voor zijn rekening wordt weggenomen en dat het bouwterrein in de oorspronkelijke staat wordt teruggebracht, dan wel om hetgeen op het bouwterrein is gerealiseerd, in stand te houden. In het laatste geval is de gemeente aan erfpachter een redelijke vergoeding verschuldigd voor hetgeen door erfpachter op het bouwterrein is gerealiseerd. De hoogte van deze vergoeding zal door partijen in onderling overleg worden bepaald.

Indien partijen over de hoogte van deze vergoeding geen overeenstemming kunnen bereiken, zal deze voor partijen bindend worden vastgesteld door drie deskundigen, op verzoek van de gemeente door de president van de rechtbank Zutphen te benoemen, met dien verstande dat de voornoemde president kan volstaan met de benoeming van één deskundige. De kosten van deze deskundige(n) zijn voor rekening van beide partijen, ieder voor de helft. Alle kosten en lasten, verband houdende met de teruglevering door erfpachter aan de gemeente zijn voor rekening van erfpachter.

- f. Indien aan het eind van de in lid b. genoemde termijn van twee jaar, waarbinnen de bebouwing gereed moet zijn, de bebouwing wel is aangevangen, maar nog geen 50% van de geschatte bouwtijd is verlopen, is erfpachter aan de gemeente een boete verschuldigd ten bedrage van twee keer de jaarlijks door erfpachter verschuldigde canon, onverminderd het recht van de gemeente om de volledige nakoming van de bebouwingsverplichting te vorderen.
- g. Indien na verloop van de in lid b. genoemde termijn van twee jaar, waarbinnen de bebouwing gereed dient te zijn, de bebouwing is aangevangen en meer dan 50% van de bebouwing gereed is, verlenen Burgemeester en wethouders uitstel van de bebouwingsverplichting voor de periode van de geschatte bouwtijd van het restant van de bebouwing. Indien na verloop van die verlenging nog steeds een wezenlijk deel van de bebouwing moet geschieden, is erfpachter aan de gemeente een boete verschuldigd overeenkomstig het bepaalde in lid f, onverminderd het recht van de gemeente om de volledige nakoming van de bebouwingsverplichting te vorderen of andere juridische stappen te ondernemen.
- h. Bij beëindiging van het erfpachtrecht door tijdverloop is er geen recht op vergoeding voor aanwezige gebouwen, werken en beplantingen.

Hoofdstuk 3

Artikelen die van kracht zijn indien zij in de erfpachtovereenkomst van toepassing zijn verklaard

Artikel 3.1 Geldigheid

Artikelen die deel uitmaken van hoofdstuk 3 van deze Algemene erfpachtvoorwaarden zijn van kracht bij erfpachtovereenkomsten waarin deze artikelen, onder vermelding van hoofdstuk en nummer van het artikel, expliciet van toepassing zijn verklaard.

Artikel 3.2 Recht van koop

- a. Erpachter heeft het recht om de uitgegeven onroerende zaak te kopen, zoveel mogelijk overeenkomstig de Algemene verkoopvoorwaarden van de gemeente Oost Gelre en de bij de erfpachtovereenkomst van toepassing verklaarde hoofdstukken en artikelen, voor zover dan nog relevant.
- b. De koopprijs bedraagt de waarde van de zogeheten blote eigendom van de onroerende zaak op de datum van het verzoek van erpachter om verkoop. De waarde wordt berekend op basis van het prijsindexcijfer macro economische saldi binnenlands product (netto marktprijzen) zoals gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek. De tot op dat moment gehanteerde grondprijs wordt aangepast door vermenigvuldiging met een breuk, waarvan de teller wordt gevormd door het prijsindexcijfer over het jaar dat vooraf gaat aan het jaar, waarin de grond wordt verkocht en waarvan de noemer wordt gevormd door het prijsindexcijfer over het jaar, dat vier jaar voorafgaat aan het jaar van de verkoop. Als de marktomstandigheden daarvan wezenlijk afwijken (meer dan 5%) dan worden marktconforme prijzen gehanteerd. Marktconform wordt bepaald aan de hand van een taxatierapport van een beëdigd makelaar. De taxatie gebeurt in opdracht en voor rekening van de belanghebbende bij de taxatie.
Indien door enige oorzaak de hiervoor bedoelde gegevens betreffende het prijsindexcijfer binnenlands product niet of niet tijdig worden gepubliceerd, wordt het door Burgemeester en wethouders aan te geven prijsindexcijfer gehanteerd.

Artikel 3.3 Bouwverbod

- a. Erpachter verbindt zich tegenover de gemeente de verkochte grond niet te bebouwen. Bij niet nakoming van deze verplichting is erpachter aan de gemeente een direct opeisbare boete verschuldigd van € 50,00 voor iedere dag dat de niet-nakoming voortduurt.
- b. Vanwege zwaarwichtige redenen kunnen Burgemeester en wethouders op schriftelijk verzoek van erpachter ontheffing van de in het vorige artikellid genoemde verplichting verlenen. Aan deze ontheffing kunnen Burgemeester en wethouders voorwaarden verbinden. Het verlenen van een bouwvergunning houdt niet in dat ontheffing van deze verplichting zou zijn verleend; deze ontheffing dient afzonderlijk te zijn afgegeven.
- c. Op de in het eerste artikellid vermelde verplichting is artikel 3.12 (kwalitatieve verplichting) van toepassing.

Artikel 3.4 Ontbindende voorwaarde bouwvergunning

- a. Erpachter heeft het recht om deze erfpachtovereenkomst te ontbinden, indien uiterlijk op een in de erfpachtovereenkomst aangegeven datum niet onherroepelijk is beslist op een aanvraag van erpachter tot het verlenen van een bouwvergunning en voldoende vaststaat dat de door erpachter aangevraagde bouwvergunning niet kan worden verleend. De bedoelde aanvraag om een bouwvergunning van erpachter dient in overeenstemming te zijn met de in de erfpachtovereenkomst genoemde bebouwing, waartoe de onroerende zaak aan erpachter is verkocht.
- b. Erpachter dient van de ontbinding van de erfpachtovereenkomst binnen zeven dagen na de in de erfpachtovereenkomst genoemde datum bij aangetekende brief aan Burgemeester en wethouders mededeling te doen. In geval erpachter de bedoelde mededeling niet binnen de genoemde termijn van zeven dagen heeft gedaan, wordt het recht van erpachter om de erfpachtovereenkomst te ontbinden, geacht te zijn vervallen.
- c. Erpachter is er mee bekend dat een ontbinding op grond van het onderhavige artikel hem niet ontslaat van eventuele financiële verplichtingen jegens de gemeente die voortvloeien uit een door de gemeente aan hem verleende reservering, voorafgaande aan onderhavige erfpachtovereenkomst.

Artikel 3.5 Ontbindende voorwaarde financiering

- a. Erfpachter heeft het recht om de erfpachtovereenkomst te ontbinden indien erfpachter uiterlijk op de in de erfpachtovereenkomst genoemde datum geen hypothecaire lening onder naar de situatie op de geldmarkt redelijk te achten condities heeft kunnen verkrijgen, nodig voor de financiering van de onroerende zaak en de daarop te realiseren bebouwing.
- b. Erfpachter dient van de ontbinding van de erfpachtovereenkomst binnen zeven dagen na de in de erfpachtovereenkomst genoemde datum bij aangetekende brief aan Burgemeester en wethouders mededeling te doen onder overlegging van schriftelijke bescheiden, waaruit blijkt dat ten minste twee financiële instellingen geweigerd hebben om de gevraagde financiering te verstrekken. In geval erfpachter de bedoelde mededeling niet binnen de genoemde termijn van zeven dagen heeft gedaan, wordt het recht van erfpachter om de erfpachtovereenkomst te ontbinden, geacht te zijn vervallen.
- c. Erfpachter is er mee bekend dat een ontbinding op grond van het onderhavige artikel hem niet ontslaat van eventuele financiële verplichtingen jegens de gemeente die voortvloeien uit een door de gemeente aan hem verleende reservering, voorafgaande aan onderhavige erfpachtovereenkomst.