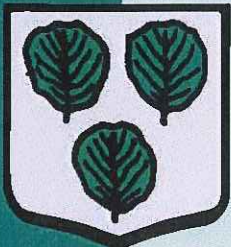




**Algemene voorwaarden voor de
uitgifte in erfpacht van onroerende zaken
door de gemeente Oldebroek 2014**

Kenmerk: 171053



GEMEENTE OLDEBROEK

Inhoud

Hoofdstuk 1 Algemene bepalingen	3
1.1 Geldigheid	3
1.2 Definities	3
1.3 Doel van de erfpachtovereenkomst	4
1.4 Staat van uitgifte	4
1.5 Tekening	4
1.6 Termijnen.....	4
1.7 Aanvaarding en levering.....	4
1.8 Betaling canon	5
1.9 Kosten en belastingen	5
1.10 Perceelsomschrijving, meting, terreingrenzen, lastgeving kadastrale aanwijzing.....	5
1.11 Over- en ondermaat	5
1.12 Milieukundig onderzoek.....	6
1.13 Ontbinding in geval van verontreiniging.....	6
1.14 Faillissement en beslag.....	6
1.15 Hoofdelijkheid	7
1.16 Boetebepaling	7
1.17 Archeologische vondsten.....	7
1.18 Toepasselijk recht	8
Hoofdstuk 2 Bebouwing.....	9
2.1 Bouwplicht.....	9
2.2 Ophoging/aanpassing bouwterrein	9
2.3 Gebruik gemeentegrond.....	9
2.4 Eigendom zand/zwarte grond uit bouwput.....	9
2.5 Aansprakelijkheid aangebrachte schade bij bouwen	9
2.6 Onderhoud onbebouwde terreinen.....	10
Hoofdstuk 3 Bewoning.....	11
3.1 Toepassing woonruimteverdeling.....	11
3.2 ABC bepaling	11

Hoofdstuk 4 Bedrijven	12
4.1 Afrastering	12
4.2 Inrichting terrein	12
4.3 Buitenopslag	12
4.4 Verbod doorverkoop.....	12
4.5 Weigering onherroepelijke bouwvergunning <i>slaat dit wel op erfpacht?</i>	13
Hoofdstuk 5 Algemeen.....	14
5.1 Opstalrecht voor kabels en leidingen.....	14
5.2 Gedoogplicht.....	14
5.3 Erfdienstbaarheden	15
5.4 Overdracht van rechten en verplichtingen.....	15
5.5 Kettingbeding	15
5.6 Kwalitatieve verplichting.....	16
5.7 Citeertitel	16

Hoofdstuk 1 Algemene bepalingen

1.1 Geldigheid

De uitgifte geschiedt:

- a. Met toepassing van deze Algemene Voorwaarden voor zover hiervan bij de voor elke afzonderlijke uitgifte nader vast te stellen bijzondere bedingen niet schriftelijk wordt afgeweken;
- b. Met toepassing van de overige, voor elke uitgifte vast te stellen bijzondere bedingen.

1.2 Definities

a. Aflevering

De feitelijke ter beschikkingstelling van de onroerende zaak.

b. Erfpachtakte

De voor uitgifte in erfpacht vereiste notariële akte.

c. Algemene voorwaarden voor de uitgifte in erfpacht door de gemeente Oldebroek

Deze algemene voorwaarden voor de uitgifte in erfpacht door de gemeente Oldebroek, die bestemd zijn om te gelden bij gemeentelijke erfpachtovereenkomsten.

d. Gemeente

De gemeente Oldebroek en ook gebruikster van Algemene voorwaarden voor de uitgifte in erfpacht door de gemeente Oldebroek, ex artikel 6:231, sub b, BW.

e. Grond

De over te dragen grond die het object vormt van de uitgifte.

f. Ingebruikneming

Het moment waarop de wederpartij voor het eerst feitelijk over de onroerende zaak beschikt door deze te betrekken, er feitelijke werkzaamheden in of op uit te voeren of er een afrastering omheen te zetten. Het uitvoeren van een sonderingsonderzoek of een milieukundig bodemonderzoek valt hier echter niet onder en kan, nadat de gemeente daarvoor toestemming heeft verleend, gebeuren zonder dat er sprake is van ingebruikneming.

g. Canon

De overeengekomen regelmatig terugkerende vergoeding voor de onroerende zaak, zoals vermeld in de erfpachtovereenkomst.

h. Erfpachter

De (rechts)persoon die als zodanig vermeld staat in de erfpachtovereenkomst.

i. Onroerende zaak

De grond en/of opstallen die het object van de erfpachtovereenkomst vormen, waarbij deze Algemene voorwaarden voor de uitgifte in erfpacht door de gemeente Oldebroek behoren.

j. Overdracht

Juridische vestiging van het erfpachtrecht door inschrijving van de akte in de openbare registers.

k. Partijen

De gemeente en de erfpachter tezamen.

l. Uitgifte

De overeenkomst waarbij de gemeente zich verbindt een onroerende zaak in erfpacht uit te geven en de wederpartij om daarvoor een in geld uit te drukken canon te betalen.

m. Erfpachtovereenkomst

De overeenkomst tot uitgifte waarop deze Algemene voorwaarden voor de uitgifte in erfpacht door de gemeente Oldebroek van toepassing zijn.

n. Wederpartij

De erfpachter.

1.3 Doel van de erfpachtovereenkomst

In de erfpachtovereenkomst wordt aangegeven voor welk doel de onroerende zaak zal worden aangewend.

1.4 Staat van uitgifte

- a. De onroerende zaak wordt uitgegeven in de staat, waarin zij zich bevindt op het moment van de uitgifte dan wel de eerdere ingebruikneming/aflevering behoudens normale slijtage enz.
- b. De onroerende zaak wordt uitgegeven: vrij van hypotheek, pandrechten, beslagen en inschrijvingen daarvan, onvoorwaardelijk en niet onderhevig aan welke vernietiging dan ook, doch overigens met alle daarbij behorende verplichtingen, lasten en beperkingen, in het bijzonder die uit hoofde van erfdiensbaarheden met betrekking tot de onroerende zaak als heersend erf, mandeligheden en kwalitatieve verplichtingen. Erfpachter aanvaardt uitdrukkelijk alle lasten en beperkingen kenbaar uit de openbare registers.
- c. De onroerende zaak zal uitgegeven worden geheel vrij van huur, pacht, huurkoop en andere aanspraken tot gebruik, leeg en ontruimd en ongevorderd. De onroerende zaak zal eveneens niet zonder recht of titel in gebruik zijn bij derden.
- d. De gemeente geeft geen enkele garantie of vrijwaring, behoudens die voor:
 - uitwinning;
 - het feit dat zij bevoegd is tot uitgifte in erfpacht;
 - het feit dat ten opzichte van derden geen verplichtingen bestaan uit hoofde van een voorkeursrecht of optierecht.

1.5 Tekening

Bij elke overeenkomst tot uitgifte in erfpacht van een gemeentelijke onroerende zaak hoort een tekening waarop de over te dragen onroerende zaak staat aangegeven. Deze tekening wordt als zodanig gewaarmerkt.

1.6 Termijnen

Op de in deze Algemene Voorwaarden voor de uitgifte in erfpacht door de gemeente Oldebroek vermelde termijnen, is de Algemene Termijnenwet van toepassing.

1.7 Aanvaarding en levering

- a. De erfpachtakte wordt verleden binnen acht weken na de dag waarop het besluit tot uitgifte in erfpacht tot stand komt. Het college van burgemeester en wethouders kan uitstel verlenen van deze termijn.
- b. De gemeente doet in de erfpachtovereenkomst een voorstel voor een notaris. Tot de aanvaarding van het aanbod door de gemeente heeft de erfpachter het recht om een notaris op te geven.
- c. De erfpachter kan de onroerende zaak in eigen gebruik en genot aanvaarden, zodra de eerste canon, alsmede eventuele rente en omzetbelasting volledig zijn betaald en de erfpachtakte is ondertekend.
- d. In afwijking van het onder c. bepaalde kan de erfpachter met goedvinden van het college van burgemeester en wethouders de onroerende zaak in gebruik nemen vóór het tijdstip bedoeld onder c. Het college van burgemeester en wethouders kan aan deze toestemming voorwaarden verbinden.

1.8 Betaling canon

- a. Uiterlijk op de dag van de ondertekening van de erfpachtakte dient de volledige eerste canon en de eventueel daarover verschuldigde omzetbelasting te zijn voldaan aan de gemeente.
- b. Indien de canon niet binnen de onder a. gestelde termijn door de gemeente is ontvangen, is de erfpachter in verzuim. In dat geval zal over de canon (overeenkomstig het bepaalde in artikel 6:83 BW) zonder ingebrekestelling over de periode vanaf de datum waarop het verzuim intreedt tot aan de datum van betaling, de wettelijke rente (als bedoeld in artikel 6:119 BW) verschuldigd zijn.

1.9 Kosten en belastingen

- a. Alle kosten en belastingen met betrekking tot de erfpachtovereenkomst en aflevering, waaronder begrepen de kosten van de kadastrale inmeting zijn voor rekening van de erfpachter.
- b. Alle lasten en belastingen, welke van de onroerende zaak worden geheven komen met ingang van 1 januari volgende op de datum van de erfpachtakte voor rekening van de erfpachter.

1.10 Perceelsomschrijving, meting, terreingrenzen, lastgeving kadastrale aanwijzing

- a. Bij uitgifte van gedeeltelijke kadastrale percelen zullen voor de datum van de feitelijke ingebruikneming van de onroerende zaak de nieuwe (buiten)grenzen door de gemeente met piketten of ijzeren buizen in het terrein worden aangeduid en aan de erfpachter in zijn aanwezigheid eenmalig worden aangewezen. Van deze handeling wordt proces-verbaal opgemaakt. Het risico voor de instandhouding van de uitgezette punten berust bij de wederpartij. Dit houdt ondermeer in dat de kosten van een op verzoek van de wederpartij herhaalde uitzetting voor rekening van de wederpartij zijn.
- b. In het geval de onroerende zaak meer percelen ten behoeve van projectmatige bouw betreft, geeft de gemeente onherroepelijk in eigen naam en met uitsluiting van de lastgever last en volmacht aan de erfpachter, om de kadastrale aanwijzing aan het kadaster te verzorgen van de tussengrenzen volgens het betreffelijke bouwplan. De erfpachter is verplicht daarbij overleg te plegen met de uiteindelijke erfpachter van een bouwkaavel. De aan deze uitmeting verbonden kosten komen niet voor rekening van de gemeente. Deze last en volmacht zal eindigen indien en zodra de kadastrale uitmeting vanwege het kadaster definitief is toegepast.

1.11 Over- en ondermaat

Vershil tussen de werkelijke grootte van de onroerende zaak en de grootte zoals die door de gemeente is aangegeven verleent aan geen van de partijen enig recht.

1.12 Milieukundig onderzoek

- a. Wanneer de onroerende zaak bestemd is voor bebouwing wordt een nader indicatief onderzoek verricht naar de aanwezigheid in de in erfpacht uit te geven onroerende zaak van voor het milieu of de volksgezondheid naar de huidige maatstaven en regelgeving gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen. Dit onderzoek is – in tegenstelling tot aanvullend onderzoek als onder b – voor rekening van de gemeente.
- b. De resultaten van dit onderzoek worden vastgelegd in een rapport waarin de toestand van de onroerende zaak wordt omschreven en waaruit blijkt dat er geen reden is om aan te nemen dat zich in de onroerende zaak stoffen bevinden die naar de huidige maatstaven en regelgeving schadelijk zijn en daarom aan het gebruik van de onroerende zaak voor het beoogde doel in de weg staan. Dit rapport is voor de erfpachter ter inzage. De erfpachter is gerechtigd om zelf vóór de juridische vestiging voor eigen rekening extra casu quo aanvullende onderzoek(en) uit te (laten) voeren.
- c. De gemeente verklaart, dat er gezien het voorafgaande gebruik van de bodem voor zover dat aan de gemeente bekend is, evenmin reden is om aan te nemen dat dergelijke verontreinigende stoffen zich in de bodem van de onroerende zaak zouden bevinden.
- d. Wanneer de resultaten van het onderzoek zodanig zijn dat deze verklaring niet kan worden afgegeven, zal met de erfpachter ter zake overleg worden gevoerd en zijn partijen niet verplicht de erfpachtovereenkomst na te komen.

1.13 Ontbinding in geval van verontreiniging

- a. Indien voor de datum van ondertekening van de erfpachtakte, of indien dat eerder is, voor de datum van de feitelijke ingebruikneming van de onroerende zaak, zou blijken van aanwezigheid van verontreinigende stoffen in een zodanige concentratie dat van de erfpachter in redelijkheid niet kan worden gevergd dat hij zonder dat de bodem wordt gesaneerd, de onroerende zaak aanvaardt, heeft de erfpachter eenzijdig het recht de overeenkomst te ontbinden en de onroerende zaak ter vrije beschikking van de gemeente te stellen, voor zover mogelijk in de toestand, waarin de onroerende zaak zich bevond bij het aangaan van de overeenkomst.
- b. Onder verontreinigende stoffen wordt niet verstaan: funderingsrestanten, puin of andere restanten van bouwkundige aard (met uitzondering van asbest). Evenmin wordt hieronder verstaan de aanwezigheid van de draagkracht van de grond beïnvloedende omstandigheden, noch stobben van bomen of struiken. Op deze zaken heeft dit artikel derhalve geen betrekking.
- c. Door ondertekening van de akte uitgifte in erfpacht aanvaardt de erfpachter uitdrukkelijk de in het artikel 1.12 bedoelde rapport aangegeven toestand van de bodem, alsmede onbekend gebleven verontreinigingen van de bodem (het "restrisico").

1.14 Faillissement en beslag

- a. Indien de erfpachter voor de datum van ondertekening van de erfpachtakte in staat van faillissement wordt verklaard of surséance van betaling heeft gekregen, of wanneer er voor de datum van ondertekening van de erfpachtakte beslag op zijn roerende en onroerende zaken wordt gelegd, is de gemeente bevoegd de overeenkomst als ontbonden te beschouwen, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist.
- b. Reeds betaalde gedeelten van de canon zullen worden gerestitueerd voor zover ze het bedrag van de kosten en boeten ingevolge de erfpachtovereenkomst te boven gaan.

1.15 Hoofdelijkheid

Indien in de erfpachtovereenkomst omtrent één en hetzelfde object meer dan één natuurlijke of rechtspersoon als erfpachter van de gemeente staat genoemd, zijn deze personen ieder hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen die uit de erfpachtovereenkomst voortvloeien.

1.16 Boetebepaling

- a. Bij niet-nakoming van enige verplichting, voortvloeiende uit de erfpachtovereenkomst en het daarin van toepassing verklaarde deel van deze algemene erfpachtvoorwaarden, verbeurt de wederpartij, na ingebrekestelling en na verloop van de in die ingebrekestelling bepaalde termijn, ten behoeve van de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van twee keer de canon (exclusief BTW), tenzij in enig artikel waarvan het verbod wordt overtreden, een andere boete is bepaald. Voor zover de gemeente meer schade lijdt dan de hoogte van de boete, heeft zij naast de boete recht op aanvullende schadevergoeding. Ingebrekestelling is niet benodigd wanneer de niet-nakoming betreft het niet tijdig betalen van de canon (zie artikel 1.8 van de Algemene Voorwaarden).
- b. Wanneer de wederpartij een waarborgsom in depot heeft gestort, zal de boete uit die waarborgsom worden voldaan.
- c. Naast het onder a gestelde behouden de gemeente en erfpachter het recht om bij niet-nakoming van enige verplichting nakoming te vorderen.

1.17 Archeologische vondsten

- a. In de bodem van de onroerende zaak kunnen zaken of omstandigheden worden aangetroffen van monumentale of archeologische waarde in de zin van de Monumentenwet. Graafwerkzaamheden in hetgeen in erfpacht is uitgegeven worden ten aanzien van archeologische vondsten aangemerkt als een opgraving in de zin van de Monumentenwet. De gemeente behoudt zich de eigendom van dergelijke vondsten voor, voor zover de wet zich daartegen niet verzet. De erfpachter wordt van dergelijke zaken of omstandigheden slechts als eigenaar beschouwd indien en voor zover hij overeenkomstig artikel 43 van de Monumentenwet kan aantonen daarvan eigenaar te zijn en is verplicht aan de gemeente van eventuele vondsten melding te maken.
- b. Bij het verrichten van werkzaamheden op de in erfpacht uitgegeven kavel die verstoring van de bodem met zich meebrengen zal namens de gemeente door een opgravingsbevoegd instituut toezicht worden gehouden op de aanwezigheid van eventuele monumentale of archeologisch waardevolle zaken of omstandigheden in de bodem.
- c. In geval er bij de onder a. en b. bedoelde werkzaamheden zaken of omstandigheden worden aangetroffen als bedoeld in artikel 47 van de Monumentenwet, wordt daarvan door de toezichthouder onmiddellijk aan de burgemeester melding gemaakt. De burgemeester kan daarop de werkzaamheden in het gebied waarin deze zaken of omstandigheden zijn aangetroffen met onmiddellijke ingang voor ten hoogste drie dagen stilleggen. De minister van O.C.W. heeft op grond van artikel 42 van de Monumentenwet de mogelijkheid om de werkzaamheden voor een langere termijn dan genoemd op te schorten.
- d. De kosten en schade ontstaan door het stilleggen van de werkzaamheden gedurende de eerste drie dagen zullen, voor zover deze niet door de Staat vergoed worden, ieder voor de helft voor rekening komen van de gemeente en de grondexploitant tezamen. De kosten van het doen van onderzoek, opgraving en de overige werkzaamheden daartoe komen, voor zover deze niet door de Staat vergoed worden, voor rekening van de gemeente.

1.18 Toepasselijk recht

De erfpachtovereenkomst en deze Algemene erfpachtvoorwaarden worden bij uitsluiting beheerst door Nederlands recht. Alle geschillen, van welke aard ook, waaronder begrepen de geschillen die slechts door één der partijen als zodanig worden beschouwd, welke naar aanleiding van de erfpachtovereenkomst tussen partijen mochten ontstaan, zullen in eerste aanleg bij uitsluiting worden beslecht door de bevoegde rechter in het arrondissement Zutphen, tenzij partijen ter zake van die geschillen arbitrage overeenkomen.

Hoofdstuk 2 Bebouwing

2.1 Bouwplicht

- a. De erfpachter is verplicht de onroerende zaak te bebouwen met de in de erfpachtovereenkomst aangegeven bebouwing, welke al naar gelang de bestemming van de grond (een) woning(en), bedrijfsgebouw(en) of kanto(o)r(en) of bijzondere of andere nader omschreven bebouwing kan betreffen. Binnen twee jaar na datum van het ondertekenen van de erfpachtakte moet de op de onroerende zaak te stichten bebouwing voltooid en gebruiksklaar zijn.
- b. Zolang niet is voldaan aan de in dit artikel vermelde verplichting mag de erfpachter het erfpachtrecht niet zonder toestemming van het college van burgemeester en wethouders overdragen, met beperkte rechten bezwaren, verhuren of verpachten. Aan die toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden. Voor vestiging van het recht van hypotheek is geen toestemming nodig.
- c. Het bepaalde onder b. is niet van toepassing in geval van executoriale verkoop op grond van artikel 3:268 BW en van verkoop op grond van artikel 3:174 BW.

2.2 Ophoging/aanpassing bouwterrein

- a. De onroerende zaak wordt bouwrijp in de zin van de Wet op de Omzetbelasting opgeleverd. Eventueel naderhand door de koper gewenste ophogingen, aanvullingen en/of afgravingen, alsmede eventuele andere werkzaamheden, die hij gewent acht om op het terrein te kunnen bouwen, dienen door en voor rekening van de erfpachter te geschieden.
- b. De erfpachter is verplicht het terrein bij eventuele ophoging aan te passen aan de hoogte van de aangrenzende terreinen, een en ander ten genoegen van het college van burgemeester en wethouders.

2.3 Gebruik gemeentegrond

- a. Het is de erfpachter niet toegestaan om zonder schriftelijke toestemming van het college van burgemeester en wethouders buiten de onroerende zaak ten behoeve van de bouw van opstallen op de onroerende zaak bouwmaterialen en dergelijke op gemeente-eigendommen en/of openbare grond te plaatsen.
- b. De erfpachter machtigt het college van burgemeester en wethouders om op zijn kosten de overtreding van het bepaalde in lid a van dit artikel ongedaan te maken.

2.4 Eigendom zand/zwarte grond uit bouwput

Uit de bouwput vrijkomend zand/zwarte grond wordt, voorzover dit niet nodig is voor de ophoging/ afwerking van het bouwterrein, eigendom van de gemeente en dient op kosten van de erfpachter te worden geladen op door de gemeente beschikbaar te stellen vrachtwagens of dient op kosten van de erfpachter op een nader aan te wijzen terrein in depot te worden gereden (max. rijafstand 500 meter) een en ander naar keuze van het college van burgemeester en wethouders.

2.5 Aansprakelijkheid aangebrachte schade bij bouwen

De erfpachter is aansprakelijk voor herstel van tijdens en ten gevolge van de bouw veroorzaakte beschadiging aan gemeente-eigendommen, waaronder begrepen straten, trottoirs, bermen, beplantingen, hekwerken enzovoorts en betaalt de kosten van het verwijderen van het buiten de verkochte grond gestorte en/of liggende puin, vuilnis of andere van bouw afkomstige stoffen, een en ander voorzover hij daarin nalatig is.

2.6 Onderhoud onbebouwde terreinen

Zolang hetgeen in erfpacht is uitgegeven niet is bebouwd, zal het door de wederpartij in een ordelijke staat worden onderhouden. Bij overtreding van het in de vorige zin bepaalde zal het college van burgemeester en wethouders de wederpartij in gebreke stellen. Vanaf de in de ingebrekestelling vermelde datum waarvóór de overtreding ongedaan dient te worden gemaakt, is de wederpartij een zonder rechterlijke tussenkomst, direct opeisbare boete verschuldigd van éénhonderd euro (€ 100,00) per dag dat de overtreding voortduurt. Een gedeelte van een dag wordt voor een gehele dag gerekend.

Hoofdstuk 3 Bewoning

3.1 Toepassing woonruimteverdeling

- a. De erfpachter of diens rechtsverkrijger mag tot het moment dat de woning voltooid en gebruiksklaar is, niet tot gehele of gedeeltelijke vervreemding of verhuring van hetgeen in erfpacht is uitgegeven met de daarop gestichte opstallen overgaan of hetgeen in erfpacht is uitgegeven op enige andere wijze in gebruik geven dan aan degenen die voldoen aan de in artikel 1 genoemde bindingsbegrippen van de Huisvestingsverordening gemeente Oldebroek.
- b. Op de overeenkomst zijn - met betrekking tot de toepassing van het bepaalde onder a. - van toepassing de begrippen en de bepalingen van de Huisvestingsverordening gemeente Oldebroek, als waren zij letterlijk in de overeenkomst opgenomen.
- c. Bij niet-nakoming van het bepaalde in lid a. van dit artikel verbeurt de erfpachter een boete gelijk aan vijftientig keer de canon ten bate van de gemeente Oldebroek.

3.2 ABC bepaling

De gemeente staat toe dat de erfpachter zijn erfpachtrecht op de onroerende zaak overdraagt aan de kopers van de woningen op de door haar te bebouwen kavels, eventueel voordat die bebouwing tot stand is gekomen, onder de voorwaarde dat:

- a. In de tussen de koper en haar rechtsopvolger(s) te sluiten overeenkomsten deze Algemene Voorwaarden, voorzover deze van toepassing zijn verklaard, integraal worden opgenomen, alsmede de overeengekomen bijzondere bedingen;
- b. De koper zich garant stelt tegenover de gemeente voor de bouw, waartoe zij zich tegenover de hiervoor bedoelde kopers heeft verplicht.

Hoofdstuk 4 Bedrijven

4.1 Afrastering

Erfpachter is verplicht de onroerende zaak behoorlijk af te scheiden en afgescheiden te houden van de aangrenzende grond c.q. van de openbare weg, zulks ten genoegen van de gemeente. De kosten voor het maken, onderhouden en instandhouden van de erfafscheiding op de onroerende zaak komen in afwijking van artikel 5:46 en 5:49 BW geheel voor rekening van erfpachter.

4.2 Inrichting terrein

Voordat in het op te richten bedrijfspand bedrijfsmiddelen worden ondergebracht, dient de erfpachter het omliggende, niet bebouwde gedeelte van de onroerende zaak te voorzien van een goed werkend waterafvoersysteem overeenkomstig een door de gemeente goedgekeurd aansluitplan, alsmede van een deugdelijke klinkerbestrating of gelijkwaardige verharding, zulks ter beoordeling van de gemeente.

4.3 Buitenopslag

Buitenopslag van goederen, machines of materialen is, mits ordelijk, beperkt toegestaan en alleen op zodanige wijze dat deze opslag vanaf de straatzijde niet zichtbaar is.

4.4 Verbod doorverkoop

- a. Het recht van erfpacht mag zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van het college van burgemeester en wethouders niet binnen een tijdsbestek van vijf jaren na de datum van de erfpachtakte, die wordt opgemaakt ter uitvoering van de erfpachtovereenkomst, door erfpachter worden vervreemd of in gebruik worden gegeven aan een derde.
- b. Indien de erfpachter binnen vijf jaar na het passeren van de erfpachtakte tot vervreemding van hetgeen in erfpacht is uitgegeven wil overgaan, heeft de gemeente, onverminderd het bepaalde in artikel 1.16 van de "Algemene Voorwaarden", het recht van terugkoop van de (onder)grond onder bezwaar van erfpacht tegen de prijs van €0/m², alsmede het recht van eerste koop op de opstallen. De waarde van de opstallen wordt vastgesteld op de dan geldende marktwaarde op basis van vrije oplevering. Partijen verplichten zich alsdan de procedure te zullen volgen zoals die is beschreven in een afzonderlijke overeenkomst tussen partijen. De met de koop door de gemeente verband houdende kosten komen voor rekening van erfpachter. Over de koopsom wordt geen rente vergoed.

4.5 Bewijs feitelijke situatie

Ten bewijze van niet-nakoming, dan wel niet volledige nakoming van een of meer van de voorwaarden die zijn vermeld in hoofdstuk 4 zal de gemeente per gebeurtenis c.q. van de betreffende situatie een foto, voorzien van een automatische datum- en tijdsaanduiding, aan erfpachter overleggen, waaruit blijkt dat de betreffende voorwaarde niet (of slechts ten dele) is nagekomen. Erfpachter aanvaardt op voorhand dit middel als genoegzaam bewijs van de feitelijke situatie op de op de foto aangegeven datum (en tijd).

4.6 Weigering onherroepelijke bouwvergunning

- a. De erfpachter is verplicht hetgeen op de onroerende zaak mocht zijn gebouwd aan de gemeente te koop aan te bieden indien en zodra vaststaat dat een besluit of rechterlijke uitspraak tot weigering van een bouwvergunning voor de bouw van een bedrijfspand op de bedrijfskavel ten behoeve van erfpachter onherroepelijk is geworden. De aanbidding aan de gemeente zal uiterlijk plaatsvinden binnen twee weken nadat is komen vast te staan dat genoemde omstandigheid zich heeft voorgedaan. Indien deze termijn wordt overschreden wordt erfpachter de wettelijke rente verschuldigd over de canon voor de onroerende zaak vanaf de eerste dag van de overschrijding van deze termijn in rekening gebracht. Indien de gemeente van het recht van koop gebruik maakt indien zich bovenvermelde omstandigheid heeft voorgedaan, betaalt de gemeente via de derdengeldenrekening van de notaris die de akte van (terug) levering zal passeren, de koopprijs aan de erfpachter terug. De gemeente vergoedt geen rente over de koopprijs. Voor het geval ten tijde van deze (terug)levering reeds opstallen op het terrein van erfpachter aanwezig zijn, is de procedure van kracht zoals beschreven in een afzonderlijke overeenkomst gesloten tussen partijen over dit onderwerp. De kosten van de akte van (terug)levering komen voor rekening van degene die tot (terug)levering verplicht is.
- b. Indien er binnen een jaar na datum van het ondertekenen van de erfpachtakte er geen onherroepelijke bouwvergunning tot stand komt voor de bouw van het nieuwe bedrijfspand op de in erfpacht uitgegeven grond, heeft de gemeente, onverminderd het bepaalde in artikel 2.1 van deze "Algemene Voorwaarden", het recht van teruglevering van de (onder)grond tegen €0/m². De door de erfpachter gemaakte kosten blijven voor rekening van de erfpachter.

Hoofdstuk 5 Algemeen

5.1 Opstalrecht voor kabels en leidingen

- a. Ten laste van een gedeelte van de onroerende zaak aangeduid op de tekening, die behoort bij de erfpachtovereenkomst en ten behoeve van de in die erfpachtovereenkomst aangegeven begunstigde wordt gevestigd een opstalrecht, inhoudende het recht nutsvoorzieningen te hebben, te houden, te inspecteren, te onderhouden en te vernieuwen.
- b. Bij dit opstalrecht wordt bepaald dat op, respectievelijk in of boven dat gedeelte van hetgeen in erfpacht is uitgegeven geen bouwwerken mogen worden opgericht, noch een gesloten wegdek worden aangebracht, ontgrondingen worden verricht of bomen, dan wel diepwortelende struiken worden geplant, of aan derde toestemming tot zulk een handeling worden verleend. Voor de vestiging van dit zakelijk recht is de begunstigde geen enkele vergoeding verschuldigd.
- c. Tenzij in de erfpachtovereenkomst anders wordt bepaald, komen de kosten van het vestigen van het opstalrecht ten behoeve van kabels en leidingen voor rekening van de gemeente.

5.2 Gedoogplicht

- a. De erfpachter is verplicht te gedogen dat al hetgeen ten behoeve van openbare voorzieningen op, in of boven de onroerende zaak is aangebracht wordt onderhouden en dat al hetgeen noodzakelijk is ten behoeve van openbare voorzieningen op, in of boven de onroerende zaak zal worden aangebracht en onderhouden, een en ander voor zover deze bepaling door de erfpachter uitdrukkelijk is aanvaard.
- b. De erfpachter is verplicht al hetgeen ingevolge lid a. van dit artikel is aangebracht bevestigd te laten.
- c. Alle schade, die een onmiddellijk gevolg is van het aanbrengen, bestaan, herstellen of vernieuwen van de onder a. bedoelde zaken, zal door de gemeente op haar kosten worden hersteld of, indien de erfpachter dat wenst, aan de erfpachter worden vergoed.
- d. Partijen komen overeen dat de bepalingen onder a., b. en c. als kwalitatieve verplichting rusten op de onroerende zaak en van rechtswege zullen overgaan op degene(n) die het erfpachtrecht onder bijzondere titel zal/zullen verkrijgen, waarbij tevens wordt bepaald dat diegenen mede gebonden zullen zijn die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het goed zullen verkrijgen.

5.3 Erfdienstbaarheden

- a. Ten behoeve en ten laste van het in erfpacht uit te geven perceel c.q. het aan de gemeente in eigendom verblijvende perceel wordt/worden gevestigd en aangenomen de erfdienstbaarheid/heden zoals aangegeven in de erfpachtovereenkomst en/of op de daarbij behorende tekening.
- b. Ook voor wat betreft de aanwezigheid van ondergrondse en bovengrondse kabels en leidingen, rioleringen, waterafvoeren, ventilatiesystemen, lichtinval, inankeringen, inbalkingen en overbouwingen zullen de nodige erfdienstbaarheden worden gevestigd waardoor de toestand waarin de onroerende zaken zich ten opzichte van elkaar na afbouw bevinden, gehandhaafd blijven. Hieronder kan echter nimmer een verbod tot bouwen of verbouwen worden verstaan.
- c. Indien de onroerende zaak (mede) wordt gebruikt voor het stichten van panden in een aaneengesloten bouw, zodanig, dat ten behoeve van aan de achterzijde ingesloten panden een uitpad nodig zal zijn, kan het college van burgemeester en wethouders de gezamenlijke eigenaren/erfpachters van de aaneengesloten bouw of één hunner verplichten om de benodigde grond te bestemmen voor achteruitpad ter breedte van anderhalve meter (1.50 meter). Dit uitpad moet in goede staat onderhouden worden en aan de betrokken mede-eigenaren/erfpachters/ gebruikers moet in dat geval het recht van erfdienstbaarheid worden verleend. De kosten van vestiging komen ten laste van de gezamenlijke eigenaren/erfpachters van de heersende erven.

5.4 Overdracht van rechten en verplichtingen

- a. Het is erfpachter verboden om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van het college van burgemeester en wethouders rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst en/of eventuele met deze overeenkomst samenhangende overeenkomsten tussen partijen, geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden. Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd om aan het verlenen van toestemming voorwaarden te verbinden.
- b. De uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen tot een bepaald gedrag, handelen of nalaten, zullen eveneens worden nageleefd of nagekomen door tot dezelfde ondernemingsgroep behorende of feitelijk of juridisch gelieerde vennootschappen.

5.5 Kettingbeding

- a. De erfpachter is verplicht en verbindt zich jegens de gemeente, die dit voor zich aanvaardt, het bepaalde in de daartoe in de erfpachtovereenkomst aangewezen artikelen bij overdracht van het geheel of een gedeelte van het erfpachtrecht, op te leggen ten behoeve van de gemeente en ten behoeve van de gemeente aan te nemen en in verband daarmee, om het in die artikelen bepaalde in de erfpachtakte woordelijk op te nemen. Deze verplichting en aanvaarding geldt ook in het geval de erfpachter een beperkt recht verleent aan een nieuwe erfpachter of een beperkt gerechtigde. Erfpachter verbeurt bij niet-nakoming een direct opeisbare boete van vijftienduizend euro (€ 25.000,00) ten behoeve van de gemeente, met bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen.
- b. Op gelijke wijze als hierboven onder a. is bepaald, verbindt de erfpachter zich jegens de gemeente tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe erfpachter of beperkt gerechtigde dat ook deze zowel het bepaalde in de onder a. bedoelde artikelen, als de onder a. en in het onderhavige lid b. opgenomen verplichting om dit door te geven, zal opleggen van diens rechtsopvolgers onder bijzondere titel. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de gemeente het beding aan.

5.6 Kwalitatieve verplichting

De in de erfpachtovereenkomst als kwalitatieve verplichting aangewezen en door de wederpartij als zodanig uitdrukkelijk aanvaarde artikelen blijven rusten op de in erfpacht uitgegeven onroerende zaak en zullen van rechtswege overgaan op degene(n) die het erfpachtrecht onder bijzondere titel zal/zullen verkrijgen, waarbij tevens wordt bepaald dat mede gebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van de onroerende zaak zullen verkrijgen. Aangezien van de erfpachtovereenkomst tussen partijen een notariële akte wordt opgemaakt die daarna zal worden ingeschreven in de openbare registers, is voldaan aan de eis van artikel 6:252, lid 2 BW.

5.7 Citeertitel

Deze voorwaarden kunnen worden aangehaald als "Algemene Voorwaarden voor de uitgifte in erfpacht door de gemeente Oldebroek 2014".

Oldebroek, 24 april 2014.

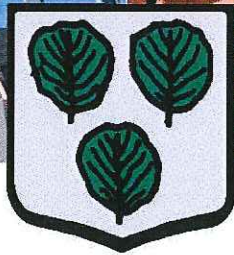
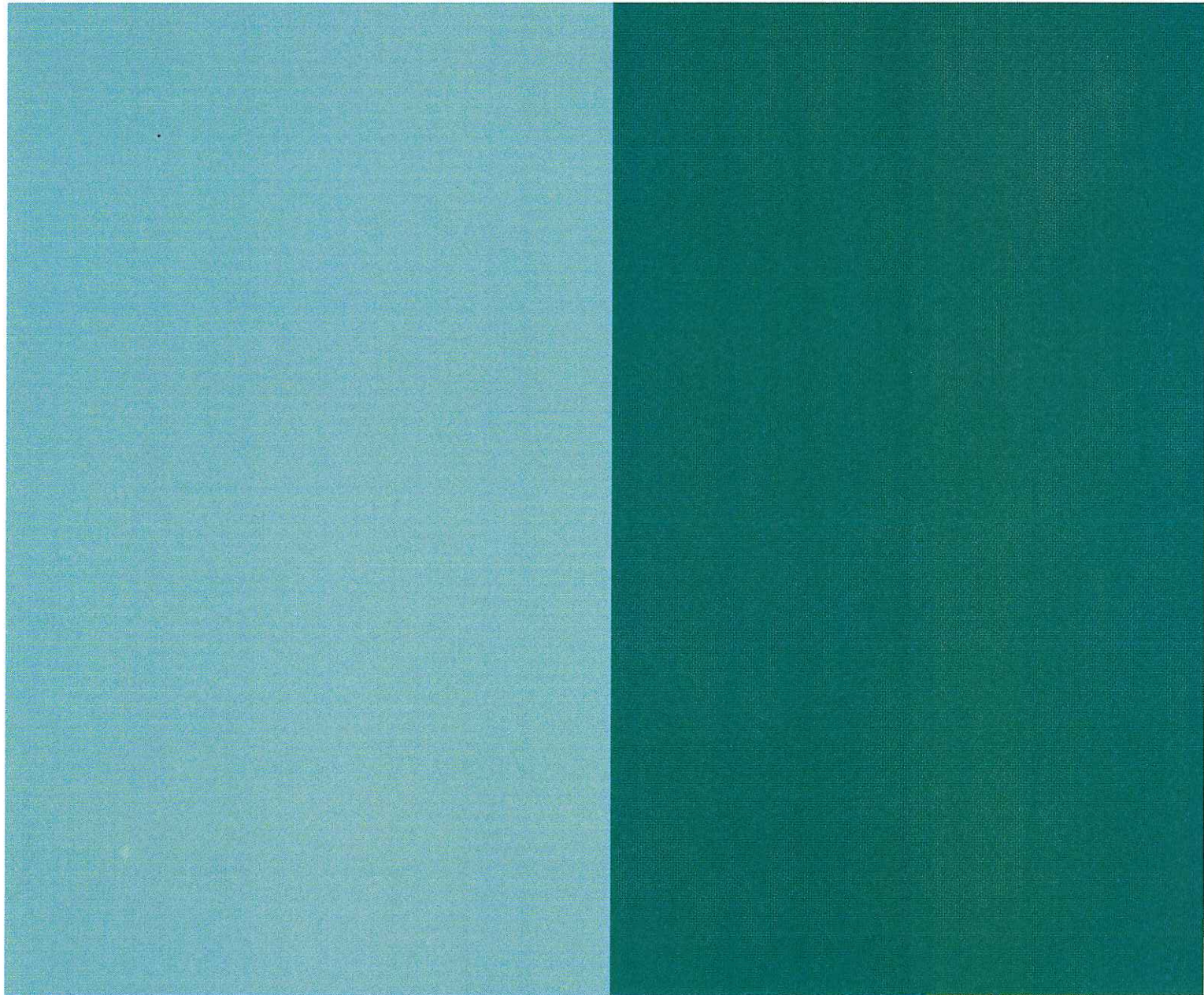
Burgemeester en wethouders van Oldebroek,



, burgemeester.



, secretaris.



Raadhuisplein 1
Postbus 2, 8096 ZG Oldebroek
Tel. (0525) 63 82 00
www.oldebroek.nl
gemeente@oldebroek.nl