

Algemene erfpachtvoorwaarden voor bedrijfsterreinen gemeente Venlo 2012

Deze regeling is in werking getreden op 22-12-2011.

Wetstechnische informatie

Gegevens van de regeling

Overheidsorganisatie	gemeente Venlo
Officiële naam van de regeling	Algemene erfpachtvoorwaarden voor bedrijfsterreinen gemeente Venlo 2012
Citeertitel	Algemene erfpachtvoorwaarden voor bedrijfsterreinen gemeente Venlo 2012
Deze versie is geldig tot (als de vervaldatum is vastgesteld)	
Vastgesteld door	college van burgemeester en wethouders
Onderwerp	financiën en economie

Opmerkingen m.b.t. de regeling

De [algemene erfpachtvoorwaarden voor bedrijfsterreinen 2001](#) komen met de inwerkingtreding van dit besluit te vervallen.

Wettelijke grondslag(en) of bevoegdheid waarop de regeling is gebaseerd

Burgerlijk wetboek

Regelgeving die op deze regeling is gebaseerd (gedelegeerde regelgeving)

Geen

Overzicht van in de tekst verwerkte wijzigingen

Datum inwerkingtreding	Terugwerkende kracht t/m	Betreft	Datum ondertekening Bron bekendmaking	Kenmerk voorstel
22-12-2011		<i>nieuwe regeling</i>	13-12-2011 E3-journaal/De Trompetter, 21-12-2011	

Algemene erfpachtvoorwaarden voor bedrijfsterreinen gemeente Venlo 2012

Deze regeling is in werking getreden op 22-12-2011.

Hoofdstuk 1

Definities

De hieronder opgenomen definities zijn van toepassing op de betreffende termen in deze algemene erfpachtvoorwaarden.

Aflevering

Feitelijke ter beschikking stelling van de onroerende zaak, zoals bedoeld in [artikel 7:9 BW](#).

Algemene erfpachtvoorwaarden

De voorliggende schriftelijke voorwaarden van de gemeente Venlo die bestemd zijn om te gelden bij erfpachtovereenkomsten waarbij de gemeente onroerende zaken in erfpacht uit geeft.

Bouwrijpe staat

- a. Waar nodig, naar het oordeel van de gemeente, opgehoogd met zand.
- b. Afhankelijk van de keuze van het, door of namens de gemeente aan te leggen, rioleringsstelsel; aansluitmogelijkheden ten behoeve van de afvoer van hemelwater, vuil water en/of drainage, zulks tegen de daarvoor geldende voorwaarden (tot aan de perceelsgrens van de gemeente). De voor de bouw noodzakelijke bouwaansluitingen voor de nutsvoorzieningen zullen aanwezig zijn.
- c. Het bouwterrein is bereikbaar vanaf het openbare gebied en vrij van feitelijke belemmeringen die de bouw en/of de ingebruikneming verhinderen of beperken op een wijze die niet in redelijkheid voor rekening van koper behoort te komen. De voor de bouw noodzakelijke bouwaansluitingen voor de nutsvoorzieningen zullen aanwezig zijn.
- d. In overleg tussen de gemeente Venlo en erfpachter kunnen in de overeenkomst nadere, afwijkende afspraken worden gemaakt over de werkverdeling en wijze van het bouwrijp maken.

Canon

De jaarlijks door de erfpachter te betalen geldsom als tegenprestatie voor de uitoefening van zijn rechten, welke geldsom wordt berekend met de vermenigvuldiging: oppervlakte x grondprijs x rente.

Erfpachtbesluit

Het besluit van het college van burgemeester en wethouders waarin het college/gemandateerde akkoord gaat met het sluiten van de erfpachtovereenkomst.

Erfpachter

De natuurlijke- of rechtspers(o)n(en) die als gerechtigde(n) tot het beperkt recht van erfpacht in de openbare registers zal/zullen worden ingeschreven/staa(t)(n) ingeschreven.

Erfpachtovereenkomst

De overeenkomst tot uitgifte in erfpacht waarop deze algemene voorwaarden van toepassing zijn en waarbij de gemeente zich verbindt een onroerende zaak in erfpacht uit te geven en de erfpachter om daarvoor jaarlijks een canon te betalen.

De gemeente

De gemeente Venlo in haar hoedanigheid van erfverpachter en eigenaresse van de onroerende zaak.

Grond

De in erfpacht uit te geven of uitgegeven onroerende zaak die het object vormt van de erfpacht.

Grondprijs

De door de gemeenteraad vastgestelde uitgifteprijs (per vierkante meter) die geldt voor het in erfpacht uit te geven bedrijfsterrein.

Ingebruikneming

Het moment waarop de erfpachter voor het eerst feitelijk over de onroerende zaak beschikt door deze te betrekken, er feitelijke werkzaamheden in of op uit te (doen) voeren of er een afscheiding omheen te (doen) zetten. Het uitvoeren van een sonderingsonderzoek of milieukundig onderzoek geldt niet als ingebruikneming.

Notariële akte

De voor overdracht vereiste door de notaris op schrift gestelde akte van levering.

Onroerende zaak

De in erfpacht uit te geven/uitgegeven grond.

Oppervlakte

Het aantal vierkante meters bedrijfsterrein dat in erfpacht wordt uitgegeven.

Partijen

De gemeente Venlo en de erfpachter gezamenlijk.

Rente

Het vigerende rentepercentage op basis van de door het college van burgemeester en wethouders - gehoord de functionele raadscommissie(s) - vast te stellen rentevorm.

Starten bouw

De eerste werkzaamheden die in opdracht van de koper, zoals het maken van een bouwput, of het slaan van damwanden of heipalen, worden uitgevoerd.

Hoofdstuk 2 Algemene bepalingen

Artikel 1 Geldigheid

- a. Deze algemene erfpachtvoorwaarden behoren bij iedere erfpachtovereenkomst met betrekking tot bedrijfsterrein tussen partijen, waarin ze uitdrukkelijk van toepassing zijn verklaard en vormen daarmee één onverbrekkelijk geheel.

b. De gehele hoofdstukken 1, 2 en 4, maar uitsluitend die artikelen uit hoofdstuk 3, die in de erfpachtovereenkomst van toepassing zijn verklaard, gelden tussen partijen.

Artikel 2 Definities

De in het vorige hoofdstuk aangegeven definities maken onlosmakelijk deel uit van deze algemene erfpachtvoorwaarden bedrijfsterreinen.

Artikel 3 Tekening, betaling waarborgsom

- a. Van elke erfpachtovereenkomst maakt een tekening (incl. datum en nummer) deel uit, waarop onder meer de over te dragen onroerende zaak met kadastrale aanduiding en globale perceeloppervlakte staat aangegeven.
- b. Gelijktijdig met het ondertekenen van de erfpachtovereenkomst door de erfpachter dient hij een waarborgsom ter grootte van de voor het eerste jaar verschuldigde canon aan de gemeente te betalen.
- c. De in lid b bedoelde waarborgsom, waarover aan de erfpachter geen rente wordt vergoed, zal bij de vestiging van de erfpacht worden verrekend met al hetgeen de erfpachter op dat moment uit hoofde van deze transactie aan de gemeente verschuldigd is.
- d. Indien de gemeente geen erfpachtovereenkomst sluit, zal de in lid b bedoelde waarborgsom vermeerderd met een vergoeding voor gederfde rente, berekend naar het percentage van de wettelijke rente, worden terugbetaald.

Artikel 4 Duur van het recht, opzegging en waardevergoeding

- a. De erfpacht wordt gevestigd voor de duur van 75 jaar en gaat in op de dag dat de notariële akte wordt ondertekend. De erfpacht kan door de erfpachter tussentijds worden opgezegd met inachtneming van een opzegtermijn van één jaar. De gemeente kan in de in lid d van dit artikel genoemde gevallen opzeggen. Een opzegging dient bij exploit te geschieden.
- b. Gelijktijdig met de vestiging van de erfpacht wordt ten behoeve van de te realiseren opstallen (de in de erfpachtovereenkomst nader te omschrijven bedrijfsgebouwen) een accessoir recht van opstal gevestigd. Dit recht van opstal wordt gevestigd voor de duur van de erfpacht en gaat gelijktijdig met de erfpacht teniet.
- c. Bij beëindiging van de erfpacht door opzegging door de erfpachter heeft deze geen recht op vergoeding van de waarde van nog aanwezige gebouwen, werken of beplantingen. De gemeente zal de hypotheekhouder(s) zo spoedig mogelijk in kennis stellen van een ontvangen opzegging.
- d. De erfpacht kan door de gemeente worden opgezegd in geval de erfpachter in ernstige mate tekortschiet in de nakoming van zijn verplichtingen als bedoeld in [artikel 5:87 lid 2 BW](#), zulks met inachtneming van een opzegtermijn van één maand. Voorts kan de erfpacht door de gemeente worden opgezegd indien de erfpachter surséance van betaling aanvraagt, in staat van faillissement wordt verklaard of - indien de erfpachter een rechtspersoon, maatschap of eenmanszaak is - wordt ontbonden, opgeheven of in staat van liquidatie komt te verkeren. In deze gevallen geldt een opzegtermijn van één jaar. De gemeente zal de beperkt gerechtigde(n) (o.a. de hypotheekhouder(s)) of beslaglegger(s) op de erfpacht die in de openbare registers staan ingeschreven tijdig in kennis stellen van haar voornemen tot beëindiging van de erfpacht.
- e. De erfpachter mag bij het eindigen van de erfpacht de nog aanwezige gebouwen, werken en beplantingen noch geheel, noch gedeeltelijk wegnemen. De gemeente heeft echter het recht om bij het eindigen van de erfpacht van de erfpachter te vorderen dat de nog aanwezige gebouwen, werken en beplantingen geheel of gedeeltelijk worden weggenomen en de onroerende zaak vóór het einde van de erfpacht ook voor het overige wordt teruggebracht in de oorspronkelijke staat waarin deze zich bevond ten tijde van de ingebruikneming door de erfpachter. De gemeente dient binnen 3 maanden na opzegging, of binnen een half jaar voor afloop van de overeengekomen duur van de overeenkomst, schriftelijk aan de erfpachter mede te delen of zij van dit recht gebruik maakt.
- f. Wanneer de erfpacht eindigt treedt de gemeente in de volle eigendom van de op de zaak gerealiseerde gebouwen, werken en beplantingen, zonder tot enige schadevergoeding verplicht te zijn, zulks evenwel met dien verstande dat:

1. indien de erfpacht eindigt op grond van het bepaalde in [artikel 5:87 lid 2 BW](#) , dient de gemeente aan de erfpachter conform het in dat artikel bepaalde de waarde van de erfpacht te vergoeden;
 2. ingeval van opzegging door de gemeente anderszins en ingeval van wijziging of opheffing van de erfpacht door de rechter op grond van onvoorziene omstandigheden als bedoeld in [artikel 5:97 lid 1 BW](#) , de erfpachter recht heeft op vergoeding van de waarde van de gebouwen, werken en beplantingen alsdan op de onroerende zaak aanwezig, mits en voor zover die door hemzelf zijn opgericht, tenzij deze zaken onverplicht door de erfpachter of een rechtsvoorganger zijn aangebracht en hij deze bij het einde van de erfpacht mocht wegnemen.
- g. In alle gevallen waarin de erfpacht eindigt (met uitzondering van vermenging) dient de onroerende zaak door de erfpachter te worden opgeleverd vrij van (ingeschreven) hypotheeken en beslagen en in zodanige mate vrij van stoffen, die volgens de op het tijdstip van beëindiging van de erfpacht geldende maatstaven en inzichten schadelijk zijn voor het milieu en/of de volksgezondheid, dat de publiekrechtelijke bestemming die de onroerende zaak dan heeft zonder nadere bodemsanering kan worden geëffectueerd. De erfpachter is verplicht om voor het eindigen van de erfpacht op zijn kosten een bodemonderzoek te laten verrichten door een terzake kundig milieubureau, zodat voldoende inzicht wordt verkregen in de milieuhygiënische toestand van de onroerende zaak. Dit onderzoek moet worden verricht overeenkomstig de normen waaraan zo'n onderzoek alsdan naar de dan geldende normen en verkeersopvattingen dient te voldoen. De erfpachter zal de gemeente uiterlijk één maand voor de dag dat de erfpacht zal eindigen kosteloos een afschrift van het rapport van bevindingen doen toekomen.
- h. Vanaf het moment waarop de erfpacht eindigt is de gemeente gerechtigd tot alle opbrengsten en tot het gebruik van de onroerende zaak en komen alle lasten die daarvan worden geheven ten laste van de gemeente.

Artikel 5 Staat van aflevering en garantie

- a. De onroerende zaak wordt afgeleverd in de toestand waarin zij zich bevindt op de datum van ondertekening van de notariële akte. Bij eerdere ingebruikneming wordt zij afgeleverd in de toestand waarin zij zich bevindt op de datum van die eerdere ingebruikneming.
- b. De onroerende zaak wordt overgedragen vrij van hypothecaire inschrijvingen en beslagen, huur, pacht, heersende en dienende erfdienstbaarheden, opstalrechten, kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen, met uitzondering van die lasten en beperkingen welke in de erfpachtovereenkomst worden genoemd en uitdrukkelijk door de erfpachter zijn aanvaard door ondertekening van de erfpachtovereenkomst. Het risico van eventueel op het tijdstip van ondertekening van de notariële akte bestaande, maar aan de gemeente niet bekende lasten, komt voor erfpachters rekening.
- c. De gemeente staat er voor in dat zij gerechtigd is de erfpacht te vestigen.

Artikel 6 Vestiging van de erfpacht en aanvaarding

- a. De vestiging van de erfpacht bij notariële akte geschiedt zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk binnen 4 weken na de schriftelijke kennisgeving door de gemeente aan de erfpachter dat de erfpachtovereenkomst door partijen is ondertekend. Indien de ondertekening van de notariële akte later zou plaatsvinden, zijn, onverminderd het bepaalde in artikel 18 van deze algemene voorwaarden, de [artikelen 6:119](#) juncto [6:81 e.v. BW](#) van toepassing.
- b. Indien de erfpachter niet binnen de in lid a gestelde termijn medewerking verleent aan de vestiging van de erfpacht bij notariële akte, kunnen burgemeester en wethouders alsnog aan de erfpachter de gelegenheid geven om na het verstrijken van die termijn zijn medewerking hieraan te verlenen. Indien de erfpachter na het verstrijken van de voornoemde termijn nog steeds niet de vereiste medewerking heeft verleend is hij zonder ingebrekestelling aan de gemeente een boete verschuldigd ter grootte van de voor het eerste jaar verschuldigde canon, onverminderd het recht van de gemeente om volledige nakoming van de erfpachtovereenkomst te vorderen.
- c. Het is de erfpachter niet toegestaan, behoudens het onder lid d genoemde geval, de onroerende zaak in gebruik te nemen alvorens de notariële akte is ondertekend.
- d. De erfpachter kan de onroerende zaak in eigen gebruik en genot aanvaarden zodra de canon alsmede eventuele rente en omzetbelasting volledig zijn betaald en de notariële akte is ondertekend, tenzij partijen schriftelijk een ander moment zijn overeengekomen.

Burgemeester en wethouders kunnen de erfpachter, onder nader te stellen voorwaarden, op diens verzoek vervroegde ingebruikneming van de onroerende zaak toestaan, mits tenminste de waarborgsom als bedoeld onder artikel 2 lid b geheel is betaald.

e. De erfpachter is verplicht van elke akte, waarin de onroerende zaak wordt bezwaard of vervreemd en voorts van elk feit dat door hem met betrekking tot de onroerende zaak in de openbare registers werd ingeschreven, binnen twee maanden na het verlijden van die akte of het inschrijven van dat feit, kosteloos een gewaarmerkt afschrift aan de gemeente te doen toekomen.

Artikel 7 Kosten en belastingen

a. Alle kosten, rechten en belastingen met betrekking tot de uitgifte in erfpachtovereenkomst, de overdracht en ingebruikneming waaronder 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 van het jaar volgende op de datum van de erfpachtovereenkomst voor rekening van de erfpachter.

Artikel 8 Perceelsomschrijving, opmeting, terreingrenzen

a. De erfpachter verplicht zich bij de aanvaarding van de onroerende zaak te overtuigen van de grenzen zoals deze vanwege de gemeente, voor de datum van overdracht of ingebruikneming, zijn aangewezen.

b. Bij het plaatsen of doen plaatsen van gebouwen zal de erfpachter met de gemeente overleg plegen omtrent controle van de situering daarvan binnen de aangewezen grenzen van de verkochte onroerende zaak.

c. De grenzen worden slechts eenmaal op kosten van de gemeente aangewezen. Indien de erfpachter opnieuw om aanwijzing vraagt, zullen de hiermee gemoeid gaande kosten door de gemeente bij de erfpachter in rekening worden gebracht.

Artikel 9 Over- en ondermaat

Verschil tussen de werkelijke grootte van de verkochte onroerende zaak, vastgesteld door of namens de Dienst voor het kadaster en de openbare registers (het Kadaster), en de grootte zoals die in de erfpachtovereenkomst voor de grond is genoemd (en aangegeven op de daarbij behorende uitgiftetekening) wordt niet verrekend, tenzij het verschil groter is dan vijf procent van de in de erfpachtovereenkomst genoemde oppervlakte. In dat laatste geval zal verrekening van de canon op basis van de in het besluit tot uitgifte gehanteerde grondprijzen volgen.

Artikel 10 Milieukundig onderzoek; bodemverontreiniging

a. Omtrent de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in de te verkopen grond is een verkennend bodemonderzoek (volgens het protocol NEN 5740) verricht door de gemeente. De resultaten van dit onderzoek zijn vastgelegd in een aan de notariële akte te hechten beoordeling bodemgeschiktheid van de gemeente. In dit onderzoek wordt de toestand van de grond omschreven en hieruit blijkt dat er reden is om aan te nemen dat zich in de grond geen concentraties van stoffen bevinden waardoor naar de huidige maatstaven de bodem geschikt is voor realisering van de daaraan gegeven bestemming.

b. Indien tijdens de voorbereidende werkzaamheden voor de bouw van de op de onroerende zaak te realiseren bouwwerken tot het moment van het passeren van de notariële akte zou blijken van de aanwezigheid van voor het milieu gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen, welke van zodanige aard zijn dat van de erfpachter in redelijkheid niet kan worden gevergd dat hij, zonder tot sanering over te gaan, aan zijn bouwplicht voldoet, heeft de erfpachter het recht om de erfpachtovereenkomst op te zeggen en de onroerende zaak ter vrije beschikking van de gemeente te stellen, voor zover mogelijk in de toestand waarin deze zich bevond bij het aangaan van de erfpachtovereenkomst. Eventuele reeds door de erfpachter verrichte betalingen zullen volledig aan hem worden gerestitueerd.

c. Onder voor het milieu gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen worden niet verstaan: (niet-besmette)

funderingsrestanten, puin of andere restanten van bouwkundige aard,,tenzij deze materialen stoffen bevatten zoals bedoeld in lid a. Evenmin wordt hieronder verstaan de aanwezigheid van de draagkracht van de grond beïnvloedende omstandigheden, noch stobben van bomen of struiken.

Artikel 11 Faillissement en beslag

- a. De gemeente is bevoegd de overeenkomst te ontbinden, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst vereist is indien:
- de erfpachter vóór het verlijden van de notariële akte in staat van faillissement of surseance van betaling wordt verklaard, of
 - gerechtelijke schuldsanering van de erfpachter is aangevraagd, of
 - in geval van verlies van rechtspersoonlijkheid, feitelijke liquidatie of ontbinding van de vennootschap, of
 - vóór het verlijden van de notariële akte executoriaal beslag op de zaken en/of vermogensrechten van de erfpachter wordt gelegd.
- b. Indien zich één van de situaties voordoet zoals bedoeld in lid a en aflevering reeds heeft plaatsgevonden, dan is de erfpachter verplicht het afgeleverde onverwijld in de macht van de gemeente terug te brengen, in de staat waarin dit zich bevond ten tijde van de aflevering.
- c. Reeds betaalde gedeelten van de canon zullen worden gerestitueerd voorzover ze het bedrag van de kosten en boeten ingevolge deze algemene erfpachtvoorwaarden en/of de erfpachtovereenkomst te boven gaan. Over deze te restitueren canon zal geen rente worden vergoed.

Artikel 12 Hoofdelijkheid

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

Artikel 13 Betaling canon en indexering

- a. Binnen 4 weken na verzending van de brief waarbij de erfpachtovereenkomst aan wederpartij is toegezonden, doch uiterlijk op de dag van de ondertekening van de notariële akte, gaat de verplichting tot betaling van de canon in. Indien de onroerende zaak overeenkomstig artikel 5 lid d vervroegd in gebruik is genomen, gaat de verplichting tot betaling van de canon in op de datum van de vervroegde ingebruikneming.
- b. Uiterlijk op de dag van ondertekening van de notariële akte dient de erfpachter de ingevolge de uitgifte in erfpacht verschuldigde (omzet)belasting aan de gemeente of aan de notaris die de akte verlijdt te hebben voldaan.
- c. De canon dient halfjaarlijks op 31 december en 30 juni bij vooruitbetaling te worden voldaan en vervalt op 1 januari en 1 juli van het jaar waarvoor de canon geldt.
- d. Indien de canon niet tijdig wordt betaald is een vertragingsrente verschuldigd ter hoogte van 1 procent per maand of zoveel meer als de wettelijke rente als bedoeld in [artikel 6:119 BW](#) , of in geval van een handelstransactie, [artikel 6:119a BW](#) op jaarbasis bedraagt, over het achterstallige bedrag te rekenen vanaf de dag waarop de canon is verschuldigd, waarbij een gedeelte van een maand geldt als een volle maand.
- e. Telkens na afloop van een jaar wordt het bedrag waarover de wettelijke rente wordt berekend, vermeerderd met de over dat jaar verschuldigde rente.
- f. De canon zal jaarlijks worden aangepast, voor het eerst per 1 januari volgend op het jaar waarop het besluit tot uitgifte werd genomen. De canon zal echter nimmer lager zijn dan de canon die voor het voorafgaande jaar verschuldigd is.
- g. De aanpassing van de canon als bedoeld in het vorige lid geschiedt op basis van het prijsindexcijfer van het CBS reeks werknemersgezinnen op de navolgende wijze: de canon verschuldigd over het kalenderjaar voorafgaand aan het kalenderjaar waarin de canon wordt vastgesteld wordt vermenigvuldigd met een breuk, waarin de teller wordt gevormd door het indexcijfer geldend voor de maand oktober van het eerste jaar voorafgaand aan het jaar waarin de canon wordt vastgesteld, terwijl de noemer wordt gevormd door

het indexcijfer geldend voor de maand oktober van het tweede jaar voorafgaand aan het jaar waarin de canon wordt vastgesteld. Indien de hiervoor bedoelde maatstaven voor de berekening van de herziening komen te ontbreken, zal de gemeente andere soortgelijke maatstaven hanteren voor deze herziening.

Artikel 14 Onderhoudsplicht

- a. De erfpachter is verplicht het perceel en de opstal(len) in zodanige staat te houden dat deze de in de notariële akte aangegeven bestemming en het daarin vermelde gebruik van de onroerende zaak op behoorlijke wijze kunnen dienen. Daartoe dient de erfpachter het perceel en de opstal(len) in alle opzichten goed te onderhouden en, waar nodig, tijdig te vernieuwen, voor zover in verband met het onderhoud noodzakelijk. Tevens dient de erfpachter zich te onthouden van bodemverontreiniging en alle vereiste maatregelen te nemen ter voorkoming van het ontstaan van bodemverontreiniging. Het is de erfpachter zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente niet toegestaan om handelingen te verrichten die kunnen leiden tot waardevermindering van de onroerende zaak. Het is de erfpachter ook niet toegestaan om het perceel en de opstallen geheel of gedeeltelijk langer dan een jaar niet of nagenoeg niet te gebruiken.
- b. De erfpachter is verplicht tot gehele of gedeeltelijke nieuwbouw van de opstal(len) over te gaan indien deze, door welke oorzaak dan ook, zijn teniet gegaan.
- c. Burgemeester en wethouders kunnen op een daartoe strekkend schriftelijk verzoek van de erfpachter vrijstelling verlenen van de in de leden a en b vermelde onderhouds- en nieuwbouwverplichtingen. Burgemeester en wethouders kunnen, indien zij die vrijstelling verlenen, hieraan voorwaarden en/of een tijdsbepaling verbinden.
- d. Met het oog op de handhaving van de aan de erfpachter opgelegde verplichtingen is de gemeente te allen tijde gerechtigd, voor zoveel mogelijk in overleg met de erfpachter, de onroerende zaak met de zich daarop bevindende opstallen en werken met apparatuur te betreden en zowel in- als uitwendig te inspecteren. Hiertoe behoort ook het nemen van monsters van de grond en het grondwater alsmede het daarvoor slaan van peilputten, voor zover dit ter bepaling van de aanwezigheid van eventuele bodem- of grondwaterverontreiniging noodzakelijk of gewenst is.
- e. De erfpachter mag de erfpacht niet zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders geheel of gedeeltelijk verhuren, verpachten of in ondererfpacht overdragen noch dit recht bezwaren, vervreemden of op enige andere wijze overdragen of toedelen, noch dit recht splitsen door overdracht of toedeling van het recht op een gedeelte van de onroerende zaak, zonder dat daarvoor voorafgaand schriftelijke toestemming is verleend door de gemeente. Het voorgaande geldt ook ten aanzien van de appartementsrechten waarin een gebouw na vooraf verkregen toestemming van de gemeente door de erfpachter is gesplitst. Voor vestiging van een recht van hypotheek is geen toestemming van de gemeente vereist. In alle gevallen kunnen aan de vereiste toestemming voorwaarden worden verbonden.
- f. Het bepaalde in lid e is niet van toepassing in geval van executie en openbare of onderhandse verkoop door schuldeisers van de erfpachter, daaronder begrepen de curator in een eventueel faillissement van de erfpachter.

Artikel 15 Koopoptie

- a. De erfpachter heeft te allen tijde het recht om de onroerende zaak te kopen.
- b. De verkoopprijs per vierkante meter grond zal alsdan nader worden vastgesteld waarbij de prijs per vierkante meter grond zoals die bij het berekenen van de canon voor het eerste jaar als uitgangspunt is genomen, geïndexeerd zal worden overeenkomstig sub c van dit artikel, welke indexering zal ingaan op de dag waarop het gemeentelijk besluit tot uitgifte in erfpacht werd genomen. De grondprijs zal echter nimmer lager zijn dan de grondprijs zoals die bij het berekenen van de canon voor het eerste jaar als uitgangspunt is genomen.
- c. De aanpassing van de grondprijs als bedoeld in het vorige lid geschiedt op basis van het prijsindexcijfer van het CBS reeks werknemersgezinnen op de navolgende wijze: de grondprijs zoals die bij het berekenen van de canon voor het eerste jaar als uitgangspunt is genomen wordt vermenigvuldigd met een breuk, waarin de teller wordt gevormd door het indexcijfer van de maand van het jaar waarin het verzoek tot aankoop bloot eigendom heeft plaatsgevonden, terwijl de noemer wordt gevormd door het indexcijfer

geldend voor de maand van het jaar waarin het gemeentelijk besluit tot erfpacht is genomen. Indien de hiervoor bedoelde maatstaven voor de berekening van de herziening komen te ontbreken, zal de gemeente andere soortgelijke maatstaven hanteren voor deze herziening.

d. Indien door de erfpachter gebruik wordt gemaakt van de in lid a bedoelde koopoptie, komen partijen reeds nu voor alsdan overeen om, ter voorkoming van herziening van door de gemeente in aftrek te brengen voorbelasting, samen te opteren voor met omzetbelasting belaste levering van de onroerende zaak zoals bedoeld in [artikel 11 lid 1 onder a ten 2e van de Wet op de Omzetbelasting 1968](#) .

Artikel 16 Gedoogplicht

a. Erfpachter is verplicht te gedogen dat op, in, aan of boven de onroerende zaak voor openbare doeleinden bestemde voorzieningen (zoals aanduidingsborden, schakelkasten, armaturen e.d.) worden aangebracht, onderhouden en/of vernieuwd. De gemeente is niet gehouden tot het betalen van enige vergoeding terzake van het gedogen.

b. Het aanbrengen, het onderhoud en/of het vernieuwen van deze voor openbare doeleinden bestemde voorzieningen zal door de gemeente plaatsvinden na overleg met erfpachter.

c. Alle schade, die een onmiddellijk gevolg is van het vorenstaande en die redelijkerwijs niet ten laste van erfpachter dient te blijven zal door de gemeente, naar keuze van erfpachter, op kosten van de gemeente worden hersteld of aan de erfpachter worden vergoed.

d. Artikel 24 is van toepassing op het bepaalde in dit artikel, zodat het bepaalde in dit artikel als kwalitatieve verplichting zal gelden in iedere opvolgende overeenkomst.

e. Indien de in lid a bedoelde voorzieningen ten tijde van de notariële akte reeds in de onroerende zaak aanwezig zijn of op dat moment bekend is waar de voorzieningen zullen worden aangebracht, zal op de bij de erfpachtovereenkomst behorende tekening worden aangegeven waar die voorzieningen zich bevinden of zullen worden aangebracht.

f. Op, respectievelijk in of boven dat gedeelte van de onroerende zaak waar de in lid a bedoelde voorzieningen zich bevinden of zullen worden aangebracht mogen geen bouwwerken worden opgericht, mag geen gesloten wegdek worden aangebracht, mogen geen ontgrondingen worden verricht en mogen geen bomen of diepwortelende struiken worden geplant.

g. Indien door de erfpachter gebruik wordt gemaakt van de in artikel 15 bedoelde koopoptie, verplicht hij zich nu reeds door ondertekening van de erfpachtovereenkomst, indien op dat moment voorzieningen ten behoeve van openbare doeleinden in de onroerende zaak aanwezig zijn, om bij de overdracht van de blote eigendom mee te werken aan de vestiging van een opstalrecht ten behoeve van de gemeente van die voorzieningen en ten laste van de alsdan door deze aan te geven gedeelten van de onroerende zaak, een en ander onder door de gemeente nader te stellen voorwaarden en bepalingen.

h. De kosten van de vestiging van het opstalrecht als bedoeld in lid g komen ten laste van de erfpachter.

Artikel 17 Overdracht van rechten

a. Het is erfpachter verboden om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders rechten en verplichtingen uit de overeenkomst en/of eventuele met de overeenkomst samenhangende overeenkomsten tussen partijen, geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden.

b. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om aan het verlenen van toestemming voorwaarden te verbinden.

Artikel 18 Boetebepaling

a. Bij niet-, niet tijdige of niet behoorlijke nakoming van enige verplichting, voortvloeiende uit de erfpachtovereenkomst en/of op de erfpachtovereenkomst van toepassing zijnde bepaling(en) uit deze algemene erfpachtvoorwaarden, verbeurt de erfpachter, na ingebrekestelling en na verloop van de daarin gestelde termijn, ten behoeve van de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van de canon zoals die laatstelijk door de gemeente werd vastgesteld/aangepast, tenzij op de betreffende niet-nakoming in enig ander artikel afzonderlijk een boete is gesteld, in welk geval de afzonderlijke boetebepaling van toepassing is.

- b. Naast het gestelde in lid a van dit artikel behouden partijen het recht om bij niet-nakoming van enige uit de erfpachtovereenkomst voortvloeiende verplichting en/of op de erfpachtovereenkomst van toepassing zijnde bepaling(en) uit deze algemene erfpachtvoorwaarden, in rechte nakoming te vorderen.
- c. Artikel 25 is van toepassing op het bepaalde in dit artikel, zodat het bepaalde in dit artikel als kettingbeding dient worden opgenomen in iedere opvolgende overeenkomst.

Artikel 19 Nutsvoorzieningen

- a. De nutsvoorzieningen worden door de diverse nutsbedrijven aangelegd. Erfpachter dient hiertoe zelf tijdig contact op te nemen met de diverse nutsbedrijven. Alle aansluitkosten komen voor rekening van erfpachter.
- b. Erfpachter verbindt zich mee te werken aan het vestigen van nodige erfdienstbaarheden en/of opstalrechten indien de gemeente en/of nutsbedrijven dat verzoeken.

Hoofdstuk 3 Bepalingen die uitdrukkelijk van kracht moeten worden verklaard

Artikel 20 Geldigheid van de artikelen van dit hoofdstuk

Elk van de artikelen 21 tot en met 27 is slechts geldig indien en voor zover ze in de erfpachtovereenkomst uitdrukkelijk van toepassing zijn verklaard.

Artikel 21 Bouwplan

- a. Erfpachter is verplicht de onroerende zaak te bebouwen overeenkomstig een door erfpachter voorgelegd en door de gemeente goedgekeurd bouwplan.
- b. Een wijziging van het bouwplan als genoemd in lid a kan alleen geschieden na toestemming van burgemeester en wethouders en kan gevolgen hebben voor de overeengekomen canon.
- c. Erfpachter is geheel voor eigen rekening en risico verantwoordelijk voor het tijdig verkrijgen van vergunningen, vrijstellingen, beschikkingen etc. die benodigd zijn voor de realisatie van het bouwplan.

Artikel 22 Bouwplicht

- a. Binnen twee jaar na datum van het verlijden van de notariële akte of indien de onroerende zaak vervroegd in gebruik is genomen vanaf die datum, moet de op de onroerende zaak te stichten bebouwing voltooid en gebruiksklaar zijn overeenkomstig het door de gemeente, goedgekeurde bouwplan. Indien daartoe aanleiding bestaat, kan deze termijn op basis van een door erfpachter tijdig schriftelijk ingediend en gemotiveerd verzoek door burgemeester en wethouders worden verlengd. Aan deze verlenging kunnen voorwaarden worden verbonden.
- b. Zolang niet is voldaan aan de in lid a vermelde verplichting mag erfpachter de onroerende zaak niet zonder schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders in eigendom of economische eigendom overdragen, met beperkte rechten bezwaren, verhuren of verpachten. Op basis van een door de erfpachter schriftelijk ingediend en gemotiveerd verzoek kan toestemming tot vervreemding door burgemeester en wethouders worden verleend. Aan deze toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden. Voor vestiging van het recht van hypotheek is geen toestemming nodig.
- c. Het bepaalde in lid b is niet van toepassing in geval van:
- overlijden van erfpachter;
 - verkoop op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in [artikel 3:174 BW](#) ;
 - executoriale verkoop door hypothecaire schuldeisers als bedoeld in [artikel 3:268 BW](#) .
- d. De in lid b bedoelde toestemming wordt geacht te zijn verleend als de overdracht van de onroerende zaak geschiedt ter uitvoering van een tussen de in de erfpachtovereenkomst genoemde erfpachter en (een) derde(n) gesloten koop-/aannemingsovereenkomst, waarbij genoemde erfpachter zich tegenover die derde(n) verplicht de in de koopovereenkomst genoemde en in de daarbij behorende tekening nader gedetailleerde opstallen, te bouwen.
- e. Het in lid d gestelde geldt uitsluitend voor de in de koopovereenkomst genoemde erfpachter(s) en gaat

niet over op diens rechtsopvolgers.

Artikel 23 Boete bouwplicht en recht van terugkoop

- a. Indien na verloop van (een verlenging van) de termijn als bedoeld in artikel 22 lid a nog geen sprake is van het starten van de bouw, is erfpachter aan de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd ter grootte van 10 procent van de verkoopprijs genoemd in artikel 15, onverminderd het recht van de gemeente om volledige nakoming van de bouwplicht te vorderen. Daarnaast is erfpachter verplicht om, indien de gemeente dat vordert, mee te werken aan ontbinding van de erfpachtovereenkomst en de wederoverdracht van de onroerende zaak aan de gemeente. De kosten van de wederoverdracht zijn in dat geval voor rekening van erfpachter, zodat de gemeente vrij op naam krijgt teruggeleverd.
- b. Indien na verloop van (een verlenging van) de termijn als bedoeld in artikel 22 lid a de bebouwing is aangevangen maar nog niet is voltooid, is erfpachter aan de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd ter grootte van 10 procent van de verkoopprijs genoemd in artikel 15, onverminderd het recht van de gemeente om de volledige nakoming van de bouwplicht te vorderen.

Artikel 24 Erfafscheiding bedrijfsterrein

De erfpachter verplicht zich tegenover de gemeente de onroerende zaak voor zijn rekening af te scheiden en afgescheiden te houden met een deugdelijke, niet-ontsierende erfafscheiding,.

Artikel 25 Kettingbeding

- a. De erfpachter is verplicht en verbindt zich jegens de gemeente, die dit voor zich aanvaardt, om het bepaalde in de daartoe in de erfpachtovereenkomst aangewezen artikelen bij overdracht van het geheel of een gedeelte van de onroerende zaak, alsmede bij de verlening daarop van een beperkt recht, aan de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde op te leggen, en in verband daarmee, om het in die artikelen bepaalde in de notariële akte woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van van € 500,00 per dag met een maximum van € 250.000,00 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 lid a bepaald, verbindt de erfpachter zich jegens de gemeente tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde, dat ook deze zowel het bepaalde in de in lid a bedoelde artikelen, als de in lid a en in het onderhavige lid b opgenomen verplichting om dit door te geven, zal opleggen aan diens rechtsopvolgers/beperkt gerechtigden. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de gemeente het beding aan.

Artikel 26 Kwalitatieve verplichting

- a. De in de erfpachtovereenkomst aangewezen artikelen en voorwaarden blijven rusten op de onroerende zaak en zullen van rechtswege overgaan op degene(n) die het goed 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.
- b. De in lid 1 bedoelde verplichting(en) zal/zullen overeenkomstig [artikel 6:252 lid 2 BW](#) als kwalitatieve verplichting notarieel worden vastgelegd en worden ingeschreven in de openbare registers.

Artikel 27 Geschillenregeling

Alle geschillen, die naar aanleiding van de erfpachtovereenkomst mochten ontstaan, van welke aard en omvang ook, daaronder mede begrepen die, welke slechts door één der partijen als zodanig worden beschouwd, zullen worden voorgelegd aan de volgens de wet bevoegde rechter, tenzij partijen terzake van die geschillen arbitrage bij het Nederlands Arbitrage Instituut overeenkomen.

Hoofdstuk 4 Slotbepalingen

Artikel 28 Inwerkingtreding

- a. Dit besluit treedt in werking op de dag volgende op die waarop het is bekendgemaakt.
- b. Op dat tijdstip wordt ingetrokken:
 - de Algemene erfpachtvoorwaarden voor bedrijfsterreinen 2001, vastgesteld door de gemeenteraad van Venlo op 2 januari 2001;

Artikel 29 Citeertitel

Deze algemene verkoopvoorwaarden kunnen worden aangehaald als "Algemene erfpachtvoorwaarden voor bedrijfsterreinen gemeente Venlo 2012".

TOELICHTING OP DE ALGEMENE ERFPACHTVOORWAARDEN VOOR BEDRIJFSTERREINEN

Inleiding

In het navolgende worden de belangrijkste bepalingen van de algemene erfpachtvoorwaarden toegelicht. Waar deze bepalingen beleidskeuzes inhouden bouwen ze voort op de bestaande praktijk bij voorgaande uitgiftes in erfpacht, zoals geaccordeerd door de raad of - na de delegatie van de bevoegdheid tot uitgifte in erfpacht - het college. Bij het opstellen van de voorwaarden wordt zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de algemene verkoopvoorwaarden.

Algemeen

De structuur van de algemene erfpachtvoorwaarden is identiek aan die van de algemene verkoopvoorwaarden. In hoofdstuk 1 staan de definities opgenomen, in hoofdstuk 2 de algemene bepalingen die bij alle uitgiftes van toepassing zijn en in hoofdstuk 3 de bijzondere bepalingen die in de erfpachtovereenkomst uitdrukkelijk van kracht moeten worden verklaard voordat ze van toepassing zijn.

Daarnaast bestaat de behoefte om bij afzonderlijk raadsbesluit aanvullende bepalingen vast te stellen die voor specifieke onderwerpen gelden, welke bepalingen eveneens uitdrukkelijk in de erfpachtovereenkomst van kracht moeten worden verklaard.

Beoogd wordt hier de opname in de erfpachtovereenkomst van de clause, waarbij de erfpachter zich verbindt om zich te conformeren aan de kwaliteits- en inrichtingsnormen die in het Masterplan dat voor het Ecoparkgedeelte van bedrijfsterrein Trade Port West gelden, zijn vastgelegd.

Ook de specifieke voorwaarde inzake motorbrandstoffen, die tot het moment dat een en ander in het bestemmingsplan Trade Port West is geregeld van toepassing verklaard wordt, dient tot nader order ter regulering van deze materie beschikbaar te zijn. Deze laatste bepaling is nodig om aan de inspanningsverplichting te voldoen die de gemeente heeft ten opzichte van de binnen bedrijfsterrein Trade Port West gelegen Truckstop-locatie.

Aangezien zowel de zogenaamde Masterplan-clausule als die betreffende de motorbrandstoffen geen algemeen toepasselijke erfpachtvoorwaarden zijn, dient hiertoe bij afzonderlijk raadsbesluit besloten te worden.

Alleen die bepalingen die toelichting behoeven worden behandeld.

Artikelgewijze toelichting

HOOFDSTUK 1

Definities

Rente

Het rentepercentage dat gehanteerd wordt bij de uitgifte in erfpacht van bedrijfsterreinen is sinds augustus 1994 bepaald door aan te sluiten bij het rendement van de tienjarige staatslening. Aan het begin van ieder kwartaal wordt aan de hand van de marktontwikkeling van de tienjarige staatslening bepaald of de rente al dan niet dient te worden bijgesteld. Het rentepercentage wordt afgerond naar boven op $\frac{1}{4}$ procent en verhoogd met $\frac{1}{2}$ procent opslag voor ambtelijke bemoeienissen.

Per 1 oktober 1995 geldt in dit kader een percentage van 7 ($6\frac{1}{2} + \frac{1}{2}$).

In de commissie Economische Zaken, Sociale Zaken, Cultuur en Sport is voornoemde materie medio augustus 1994 uitvoerig besproken.

Indien een andere rentevorm gewenst is, worden hiervoor de functionele raadscommissies gehoord.

HOOFDSTUK 2

Artikel 4 Duur van het recht, opzegging en waardevergoeding

- De erfpachter krijgt de mogelijkheid om de erfpacht tussentijds op te zeggen. De termijn waarop dit dient te gebeuren (één jaar) alsmede de wijze waarop (bij exploit) is dwingendrechtelijk voorgeschreven (5:88 lid 1 BW). De mogelijkheid tot opzegging kan eventueel worden uitgesloten. Het is echter redelijk dat de erfpachter kan opzeggen. Hij kan het erfpachtrecht weliswaar verkopen, maar als dit om welke reden dan ook niet lukt kan blijken dat opzegging de enige mogelijkheid voor het bedrijf is om van de erfpacht af te komen. De consequentie daarvan is wel dat hij geen vergoeding zal ontvangen voor nog aanwezige opstallen e.d. (artikel 3 lid c). De gemeente kan de erfpachter ook nog verplichten om tot wegneming van voor de gemeente onbruikbare gebouwen over te gaan. De grond moet na opzegging uiteraard vrij van bodemverontreiniging worden teruggeleverd. Artikel 14 staat bovendien borg voor voorkoming van tussentijdse waardedaling door achterstallig onderhoud of bodemverontreiniging. De erfpachter kan hierop worden aangesproken, ook na het eindigen van de erfpacht.
- Ook de eigenaar heeft de mogelijkheid om de erfpacht op te zeggen. De wet noemt twee situaties waarin kan worden opgezegd: wanbetaling en in ernstige mate tekortschieten in andere verplichtingen door de erfpachter (5:87 lid 2 BW). De wet biedt de mogelijkheid om ook in andere - nader overeen te komen - situaties op te zeggen. De gemeente heeft daarvan gebruik gemaakt en zich de mogelijkheid voorbehouden om te kunnen opzeggen als het voortbestaan van de erfpachter in gevaar komt. Het is namelijk wenselijk om alsdan te kunnen kiezen voor beëindiging van de contractsrelatie. De erfpacht is toentertijd namelijk aangegaan met deze erfpachter. Als het voortbestaan van die erfpachter dreigt te eindigen moet de gemeente het in eigen hand kunnen houden wat er dan met de erfpacht gaat gebeuren.
- Er wordt gelijktijdig met de erfpacht een opstalrecht gevestigd. Dit recht maakt het mogelijk om op eigendom van een ander een gebouw in eigendom te hebben. Zonder het opstalrecht zou de gemeente automatisch eigenaar worden van alle gebouwen die op de in erfpacht uitgegeven grond zouden worden aangebracht. Bedrijven zouden zonder opstalrecht grote problemen krijgen met de financiering van hun nieuwe bedrijfspanden, omdat ze slechts beperkte zekerheid kunnen geven.
- Het opstalrecht is afhankelijk (accessoir) gemaakt van de erfpacht, zodat het niet zelfstandig kan bestaan en gelijktijdig met het hoofdrecht teniet zal gaan.
- Voor hypotheekhouders is het van belang om in een vroegtijdig stadium te weten of het voorwerp van hun zekerheid (de erfpacht plus opstal) zal eindigen. In de wet is geregeld dat de eigenaar op straffe van nietigheid van de opzegging deze binnen 8 dagen aan beperkt gerechtigden die met betrekking tot dit recht staan ingeschreven (o.a. de hypotheekhouders) moet betekenen. Het is redelijk om de hypotheekhouders ook zo spoedig mogelijk in kennis te stellen van een voornemen tot beëindiging door de gemeente of een ontvangen opzegging van de erfpachter. Door dit in algemene voorwaarden op te nemen zal een erfpachter gemakkelijker een financiering kunnen krijgen.
- Bij het eindigen van de erfpacht eindigt ook het opstalrecht. De gemeente wordt dan van rechtswege eigenaar van de opstallen. De gemeente heeft de mogelijkheid uitgesloten dat de erfpachter gebouwen e.d. mag wegnemen (zie 5:105 BW). In de voorwaarden wordt het recht voorbehouden om van de erfpachter te vorderen dat door de gemeente aan te wijzen zaken moeten worden weggenomen en de onroerende zaak ook voor het overige in de oorspronkelijke staat moet worden teruggebracht. Indien de opstallen bijvoorbeeld onbruikbaar zijn of (voor de gemeente) geen waarde hebben kan de erfpachter met behulp van deze bepaling worden gedwongen om de grond weer geheel of gedeeltelijk in de

oorspronkelijke staat terug te brengen. De gemeente krijgt dan bruikbaar bedrijfsterrein terug.

- In de wet is als hoofdregel opgenomen dat de voormalige erfpachter na het einde van de erfpacht recht heeft op vergoeding van de waarde van nog aanwezige gebouwen, werken en beplantingen (3:99 BW). In een aantal gevallen zou van deze regel kunnen worden afgeweken, zodat de erfpachter geen recht op vergoeding heeft. Er is echter voor gekozen om de erfpachter wel een vergoeding toe te kennen. Dit is redelijk, omdat de gemeente anders ten koste van de erfpachter zou worden verrijkt.

Bij opzegging door de gemeente in geval van wanbetaling of ernstige tekortkomingen in de nakoming van andere verplichtingen is de vergoeding gelijk aan de waarde van de erfpacht (5:87 lid 2 BW - dwingend recht). De waarde van de erfpacht is de waarde in het economische verkeer (de vermoedelijke prijs die bij verkoop door de meestbiedende koper zou worden betaald als de verkoop op de voor het vermogensbestanddeel gebruikelijke wijze en onder normale omstandigheden zou plaatsvinden, en op de gebruikelijke wijze zou zijn voorbereid).

Bij opzegging door de gemeente op andere gronden en bij wijziging of opzegging van de erfpacht door de rechter is de vergoeding gelijk aan de waarde van de gebouwen e.d. die alsdan op de onroerende zaak aanwezig zijn. Voorwaarde daarbij is dat de zaken door de erfpachter zelf moeten zijn bekostigd en hij ze, voor zover ze onverplicht werden aangebracht, niet mocht wegnemen. De zojuist genoemde waarde is een andere waarde dan de waarde in het economische verkeer. Deze laatste waarde wordt namelijk steeds kleiner naarmate het recht zijn einde door tijdsverloop nadert, terwijl de waarde van de gebouwen e.d. hierdoor niet wordt beïnvloed.

- De erfpachter wordt verplicht om voor het einde van de erfpacht een bodemonderzoek te laten verrichten waarvan de kosten voor zijn rekening komen. Met de resultaten van dat onderzoek kan hij aantonen dat de grond niet verontreinigd is. Eventuele verontreiniging dient uiteraard door de erfpachter te worden verwijderd.

- Deze bepaling is noodzakelijk om te voorkomen dat de gemeente vervuilde grond terugkrijgt. De erfpachter weet vanaf het moment van ondertekening van de erfpachtovereenkomst dat hij zo'n onderzoek moet verrichten, zodat hij hiervoor tijdig een financiële voorziening kan treffen. Indien de erfpachter besluit om de grond aan te kopen zullen de erfpacht en het opstalrecht van rechtswege eindigen door vermenging. De voormalige erfpachter hoeft in dat geval geen bodemonderzoek te verrichten, omdat hij de vorige gebruiker was en eventuele verontreiniging voor zijn rekening is.

Artikel 5 Staat van aflevering en garantie

- De erfpacht wordt in beginsel gevestigd zonder dat er beperkte rechten of kwalitatieve verplichtingen op rusten. Kwalitatieve verplichtingen blijken uit de openbare registers. Toch kan het voorkomen dat er beperkte rechten op de onroerende zaak drukken waar de gemeente geen weet van heeft, omdat ze bijvoorbeeld nooit werden ingeschreven. Daarom wordt er in lid b een bepaling opgenomen die het risico van het eventueel bestaan van dergelijke onbekende lasten op de erfpachter legt. Zo'n bepaling zou bij verkoop van een onroerende zaak ingevolge artikel 7:15 BW niet door de beugel kunnen.

In de wetsartikelen die de erfpacht regelen ontbreekt een dergelijke bepaling, zodat mag worden aangenomen dat zo'n risicoverdeling bij uitgifte in erfpacht wel toegestaan is.

Artikel 6 Vestiging van de erfpacht en aanvaarding

- Indien de erfpachter niet binnen 4 weken nadat de erfpachtovereenkomst door partijen wordt ondertekend medewerking heeft verleend aan het passeren van de notariële akte, dan raakt de erfpachter van rechtswege in verzuim (6:83 BW) en verbeurt een boete.

- De erfpachter kan echter goede redenen hebben om zijn medewerking te weigeren. Daarom is aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om uitstel van de genoemde termijn te verlenen. Er kan dan geen rente in rekening worden gebracht, omdat de erfpachter pas in verzuim komt als de nieuwe termijn verstreken is.

Artikel 10 Milieukundig onderzoek; bodemverontreiniging

- De grond die in erfpacht wordt uitgegeven wordt onderzocht op de eventuele aanwezigheid van bodemverontreiniging. Een rapport van het betreffende onderzoek zal aan de notariële akte worden

gehecht. Dit rapport zal tot bewijs strekken dat de grond op het moment van uitgifte voldoende schoon was, waardoor die grond in elk geval geschikt is om als bedrijfsterrein te worden gebruikt. Verontreinigde grond zal dan ook niet worden uitgegeven. Het rapport zal voorts dienst doen om de zogenaamde "nulsituatie" aan te geven. Indien er op het moment van eindigen van de erfpacht - of indien nodig tussentijds - een bodemonderzoek wordt uitgevoerd is er steeds vergelijkingsmateriaal voorhanden.

Artikel 11 Faillissement en beslag

- Indien de beoogde erfpachter vóór de vestiging van de erfpacht een ongezonde/slechte financiële situatie blijkt te hebben, doordat zich bijvoorbeeld één van de in dit artikel genoemde omstandigheden voordoet, zal de gemeente hoogstwaarschijnlijk niet met deze gegadigde in zee willen gaan. Omdat voor de werking van artikel 11 geen ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst nodig is, kan de gemeente deze bevoegdheid onverwijld toepassen.

Artikel 13 Betaling canon en indexering

- Indien de canon na de vervaltermijn wordt betaald zal de erfpachter rente wegens die vertraging moeten betalen. Gekozen werd voor het percentage van de wettelijke rente. Bij ernstige wanbetaling (minimaal een jaar niet betalen) kan er rente over rente in rekening worden gebracht.

- De canon zal elk jaar worden geïndexeerd op basis van het BDB - Bureau Documentatie Bouwwezen - indexcijfer reeks bedrijfsgebouwen nieuwbouw. In de praktijk is gebleken dat de erfpachtcanon door deze indexering op gelijk niveau blijft met de grondprijs.

- De canon die nu redelijk wordt geacht blijft dus als het ware de gehele duur van de erfpacht gelden, zodat de bedrijfsvoering van de erfpachter niet tussentijds wordt belast met onvoorziene verhogingen.

Artikel 14 Onderhoudsplicht

- Dit artikel verplicht de erfpachter om het perceel en de opstallen goed te onderhouden, tijdig te vernieuwen en eventueel te herbouwen bij tenietgaan. De gemeente heeft er uiteraard belang bij dat op de bedrijfsterreinen bruikbare gebouwen staan die een ordentelijke aanblik geven en niet langdurig ongebruikt blijven. Het is voor de gemeente als eigenaar bovendien van belang dat de onroerende zaak niet in waarde achteruit gaat.

- Indien de erfpachter de bodem vervuult kan er door de provincie een onderzoeksbevel of saneringsbevel worden gegeven aan de veroorzaker, de erfpachter of de eigenaar (artikel 43 Wet Bodembescherming). Het is van groot belang om als eigenaar een vinger aan de pols te kunnen houden. Daarom werd er een bepaling opgenomen die de gemeente het recht geeft om te allen tijde (uiteraard zoveel mogelijk in overleg met de erfpachter) het perceel te betreden en te onderzoeken. Indien er signalen ontvangen worden dat de erfpachter zich mogelijk niet aan de overeenkomst houdt kan er alert gereageerd worden.

- Omdat de gemeente eigenaar blijft is het wenselijk om invloed te houden als de erfpachter de erfpacht wil verkopen, belasten en dergelijke. Daarom moet de erfpachter eerst toestemming tot het mogen verrichten van dergelijke rechtshandelingen vragen. Controle door de gemeente blijft dus mogelijk. Slechts voor het belasten van de erfpacht met hypotheek is geen toestemming nodig, omdat financiering van gebouwen e.d. zonder hypotheekverlening ongebruikelijk is en dit de gemeente overigens ook niet raakt.

- Schuldeisers kunnen executeren zonder dat voorafgaande toestemming vereist is (5:91 lid 1 BW). Onder schuldeisers valt ook een executerende curator in een eventueel faillissement van de erfpachter. Het belang van de schuldeisers dient in dit geval te prevaleren boven het belang van de gemeente om invloed te hebben op de persoon van haar wedepartij.

Artikel 15 Koopoptie

- De erfpachter kan op elk door hem gewenst moment de blote eigendom, waarop de erfpacht drukt, aankopen. Indien de erfpachter binnen 10 jaar na uitgifte in erfpacht besluit om aan te kopen wordt de gemeente verplicht om de op het moment van uitgifte door haar in aftrek gebrachte voorbelasting (BTW) gedeeltelijk te herzien. Door te opteren voor belaste levering kan deze herziening worden voorkomen. Dit is gunstig voor de gemeente. De erfpachter wordt door de optie weliswaar BTW-plichtig, maar omdat hij de onroerende zaak voor belaste prestaties zal gebruiken kan hij die BTW verrekenen.

Artikel 16 Gedoogplicht

- Indien in te verkopen grond bepaalde voorzieningen (zoals gemeenteriolen e.d.) aanwezig zijn, moet er bij die verkoop een recht van opstal of een erfdiensbaarheid worden voorbehouden. Bij een uitgifte in erfpacht blijft de gemeente eigenaar van de grond, zodat aan te leggen voorzieningen haar eigendom blijven. Het is daarom slechts nodig om aan de erfpachter een gedoogplicht voor die voorzieningen op te leggen. Op het moment van aankoop van de blote eigendom wordt de voormalige erfpachter eigenaar van de onroerende zaak en (in beginsel) van de zich daarin bevindende voorzieningen. Om dit te voorkomen wordt de erfpachter bij aankoop verplicht mee te werken aan het vestigen van een opstalrecht. De gemeente blijft dan eigenaar van de voorzieningen en gerechtigd om ook in de toekomst onderhoud e.d. op de grond van de voormalige erfpachter uit te voeren.

HOOFDSTUK 3

In hoofdstuk 3 zijn opgenomen de algemene bepalingen die uitdrukkelijk van kracht moeten worden verklaard.

Slot

De erfpacht is een constructie die de gemeente noodzaakt tot voortdurende bewaking van haar belangen. De gemeente blijft namelijk eigenaar en uit dien hoofde aansprakelijk voor de grond. De algemene erfpachtvoorwaarden zijn zo ingericht dat de gemeente constant een vinger aan de pols kan houden en bij bodemverontreiniging en dergelijke onmiddellijk kan ingrijpen.